# ДАРСИ №2: ПОЙДЕВОРИ ИСТИЛОҲОТИИ БАҲОДИҲӢ

Барои истифодаи дохилӣ дар ҶДММ «Зайтун Технология»

Муаллиф: Камилов Аслиддин

## 1. СЕ СУТУНИ БАҲОДИҲӢ (РАВИШҲОИ МЕТОДОЛОГИ)

Мувофиқи стандартҳои ҷаҳонӣ (IVS) ва Қонуни ҶТ №2135, мо вазифадорем, ки объектро тавассути се призма дида бароем.

### А. Равиши муқоисавӣ (Бозорӣ)

- **Моҳият:** Усули муқоисаи мустақими фурӯш. Мо мебинем, ки ҳозир объектҳои монанд бо чӣ нарх фурӯхта мешаванд.
- **Кай истифода мешавад:** Барои хонаҳо (квартираҳо) ва мошинҳои сабукрав (бозори ликвидӣ) беҳтарин аст.
- **Абзорҳо:** Мониторинги Somon.tj, Alif Shop, гурӯҳҳо дар Telegram.
- **Нозукӣ барои Тоҷикистон:** Ҳамеша бояд «нархи пешниҳод» (он чизе ки мепурсанд) аз «нархи муомила» (он чизе ки воқеан пас аз савдо медиҳанд) фарқ карда шавад.

### Б. Равиши хароҷотӣ

- **Моҳият:** Принсипи ивазкунӣ. Объект аз маблағи хароҷот барои сохтани нусхаи дақиқи он гаронтар буда наметавонад.
- **Кай истифода мешавад:** Техникаи махсус, заводҳои беназир, иншооти навсохт, ки дар бозор аналог надоранд.
- **Формула:** Арзиши сохтмони нав (АСН) — Фарсудашавӣ + Арзиши замин.
- **Мисол:** Баҳодиҳии заводи бетон дар атрофи шаҳри Душанбе. Аналогҳо барои фурӯш нестанд, бинобар ин арзиши бетон, арматура ва корро ҳисоб мекунем.

### В. Равиши даромадӣ

- **Моҳият:** Интизории фоида дар оянда. Объект ҳамон қадар арзиш дорад, ки дар оянда ба соҳибаш чӣ қадар фоида меорад.
- **Кай истифода мешавад:** Марказҳои савдо (ТРЦ), биноҳои офисӣ, тиҷорати амалкунанда.
- **Истилоҳи калидӣ:** Cap Rate (Меъёри капитализатсия). Агар бино дар як сол $10,000 фоида орад ва меъёр 10% бошад, нархи он $100,000 аст.

## 2. НАМУДҲОИ АРЗИШ: КОНТЕКСТИ БОНКӢ

Корманди бонк бояд дарк кунад, ки рақамҳо дар ҳисобот — ин танҳо адад нест, балки

баҳодиҳии таваккалҳо (рискҳо) мебошад.

1. **Арзиши бозорӣ:** Бузургии ҳисобӣ бо шарте, ки фурӯшанда шитоб надорад ва харидор аз тамоми ҷузъиёт огоҳ аст. Мӯҳлати экспозиция (дар фурӯш мондан) дар ҶТ: 3-6 моҳ.
2. **Арзиши барҳамдиҳӣ (Ликвидационная):** Арзиш ҳангоми «фурӯши маҷбурӣ». Барои бонк ин арзиш дар ҳолати дефолти мизоҷ муҳим аст.
   - **Чаро он пасттар аст?** Вақти маҳдуди маркетинг (бояд дар давоми 1-2 моҳ фурӯхта шавад).
   - **Ҳаҷми дисконт:** Дар Тоҷикистон одатан вобаста ба намуди актив аз 15% то 40%-ро ташкил медиҳад.
3. **Арзиши инвеститсионӣ:** Арзиш барои инвестори мушаххас бо назардошти мақсадҳои махсуси ӯ (метавонад аз арзиши бозорӣ баландтар бошад).

## 3. НАЗАРИЯИ ФАРСУДАШАВӢ (ЧАРО НАРХ ПАСТ МЕШАВАД?)

Барои баҳогузор муҳим аст, ки ягон намуди беқурбшавиро аз мадди назар дур накунад:

- **Фарсудашавии физикӣ:** Пиршавии табиӣ. Занги оҳан дар чаҳорчӯбаи мошини боркаш, тарқишҳо дар таҳкурсии бино. Мешавад бартарафшаванда (ивази равған) ва бартарафнашаванда (хастагии металл).
- **Фарсудашавии функсионалӣ:** Объект аз ҷиҳати техникӣ соз аст, аммо аз ҷиҳати маънавӣ кӯҳна шудааст.
  - **Мисол:** Хонаи панелии солҳои 70-ум бо ошхонаи хурд. Ошхона ҳаст, аммо он ба талаботи муосири бароҳатӣ ҷавобгӯ нест.
- **Фарсудашавии берунӣ (Иқтисодӣ):** Аз худи объект вобаста нест.
  - **Мисол:** Манъи истифодаи мошинҳои рулашон дар тарафи рост ё сохтмони шоҳроҳи пурғавғо дар зери тирезаҳои маҷмааи истиқоматии элитӣ.

**Супориши амалӣ барои дарс:**

Бо истифода аз системаи Odoo, дар сомонаи Somon.tj се автомобили аналоги Mercedes-Benz-и як соли барориашро пайдо кунед. Арзиши миёнаи бозориро ҳисоб кунед ва дисконти барҳамдиҳии 20%-ро истифода баред. Асоснок кунед, ки чаро маҳз ҳамин эълонҳоро интихоб кардед.