

ДАРСИ №3: РАВИШҲОИ МЕТОДОЛОГӢ (СЕ СУТУНИ БАҲОДИҲӢ)

Статус: Нашр шудааст

Мақсад: Омӯхтани интиҳоби дурусти усули баҳодиҳӣ вобаста ба намуди гарав.

1. МАТНИ ЛЕКСИЯ

Дар амалияи байналмилалӣ ва стандартҳои Тоҷикистон се усули бунёди ҷудо карда мешаванд. Фаҳмидани он, ки кадоме аз онҳоро бояд интиҳоб кард — ин 50% муваффақият дар ҷимояи ҳисобот дар назди кумитаи қарзӣ мебошад.

А. Равиши муқоисавӣ (Бозорӣ)

Моҳият: «Объект ҳамон қадар арзиш дорад, ки бо чӣ нарх ҳоло объектҳои монанд фурӯхта мешаванд».

- **Кай истифода мебарем:** Бозори оммавӣ (автомобилҳои сабукрав, квартирахои типи стандартӣ).
- **Мисол:** Мо Toyota Camry соли 2022-ро баҳо медиҳем. Мо аз Somon.tj 3-5 эълони фурӯши чунин мошинҳоро пайдо мекунем, миёнаи онро ҳисоб мекунем ва барои масофаи тайшуда (пробег) ва ҳолат ислоҳҳо (поправки) ворид мекунем.
- **Барои бонк:** Бозорҳои модтарин усул аст, зеро он пулҳои воқеиро дар бозор нишон медиҳад.

Моделҳои математикии ҳисоб:

Арзиши ниҳони объект (V_a) бо формулаи зерин ҳисоб карда мешавад:

$$V_a = \frac{\sum_{i=1}^n (P_i + C_i)}{n}$$

Дар ин ҷо:

- P_i — нархи пешниҳоди аналогҳои i -ум.
- C_i — маҷмуи тамоми ислоҳҳо (ислоҳ барои савдо, масофа, ҳолат).
- n — шумораи аналогҳо.

Б. Равиши хароҷотӣ (Cost Approach)

Моҳият: «Харидори оқил барои объект аз маблағи хароҷот барои сохтани нусхаи

аналоги он зиёдтар пул намедиҳад».

- **Кай истифода мебарем:** Объектҳои махсус (экскаваторҳо, заводҳо, биноҳои беназир), ки дар бозор аналог надоранд.
- **Барои бонк:** Ин равиш ҳадди болоии нархро муайян мекунад. Агар сохтани заводи нав ¹ млн сомони истад, заводи куҳна наметавонад аз ин гаронтар бошад.

Формулаи асосӣ:

$$V_c = C_n - D + V_l$$

Дар ин ҷо:

- C_n — арзиши ивазкунӣ ё барқароркунӣ (сохтани чизи нав).
- D — фарсудаҳои ҷамъшуда (физикӣ, функционалӣ ва иқтисодӣ).
- V_l — арзиши қитъаи замин.

В. Раaviши даромадӣ (Income Approach)

Моҳият: «Арзиши объект — ин арзиши ҷорӣ тамоми даромадҳои оянда мебошад, ки он метавонад ба соҳибаш оварад».

- **Кай истифода мебарем:** Амволи тиҷоратӣ (марказҳои савдо, офисҳо, меҳмонхонаҳо).
- **Мисол:** Мағоза дар як моҳ ^{2,000} сомони даромад меорад. Мо ҳисоб мекунем, ки ин мағоза бо назардошти таваккалҳо ва суръати бозгашти сармоя дар бозор чӣ қадар нарх дорад.

Усули капитализатсияи мустақим:

$$V_d = \frac{NOI}{R}$$

Дар ин ҷо:

- NOI — даромади ҳолиси амалиётӣ дар як сол.
- R — меъёри капитализатсия (коэффисиенти фоидаоварӣ).