

Tema №1: Gozgalmaýan emlägiň bazaryny milli ykdysadyýetiň bölegi hökmünde ulgamlaryň seljermek

Okuw soraglary:

1. Gozgalmaýan emlägiň bazary çylşyrymly obýekt hökmünde.
2. Gozgalmaýan emlägiň bazary baradaky esasy düşüňjeler.
3. Terminologiýanyň çeşmeleri we düşüňjeleriň ulgamyny düzmegiň ýörelgeleri.

Dersi öwrenmegiň netijesinde okuwçy degişli umumy medeni we hünär başarnyklaryna eýe bolmalydyr .

Umumy medeni başarnyklar okuwçynyň başarnygynda ýüze çykýar:

- umumy medeni we hünär derejãnizi ösdürin, gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak ulgamynda täze gözleg usullaryny özbaşdak özleşdirin
- önümçilik ýagdaýyna baglylykda hünär işleriniň profilini üýtgetmek
- gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak ulgamynda täze bilimleri we endikleri özbaşdak edinmek we ulanmak
- gozgalmaýan emläk obýektleriniň bahasyny kesgitlemäge guramaçylyk we dolandyryş kararlaryny berin we netijelerine baha berin

Hünär başarnyklary okuwçynyň geljekdäki amaly işjeňliginiň dürli ugurlarynda ýüze çykýar we durmuşa geçirilýär:

a) guramaçylyk we dolandyryş işlerinde - başarnyk:

- gozgalmaýan emläk obýektleriniň bahasyny kesgitlemek üçin baha berijiler toparynyň işini guramak;
- dolandyrmak garaýyş kompaniýalarynyň bölümleri, toparlary (goýuň) işgärler, taslamalar we torlar
- gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak ulgamynda korporatiw strategiýany işläp düzmek
- korporatiw maliýe dolandyrmagyň häzirkî zaman usullaryny ulanmak Gozgalmaýan Emläk deňerlendirmesi boýunça strategik meseleleri çözmek üçin;
- gozgalmaýan emläk bahalandyrmasy guramaçylykly ösdürmek üçin programmalary işläp düzmek

b) seljeriş işinde - ukyp:

- gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak pudagynda, şeýle hem bu obýektleriň bahasyny praktiki kesgitlemekde ylmy gözlegler geçirilende mukdar we hil derňew usullaryny ulanyň ;
- baha beriş işleriniň we bazarlaryň müşderileriniň dünýä gurşawynda bahalandyrylan gozgalmaýan emläk üçin özüni alyp barşyny ykdysady seljermegiň usullaryny ulanmak
- guramalaryň - bahalandyryş işleriniň müşderileri we gozgalmaýan emläk bazaryndaky ýagdaý strategiki derňew usullaryna eýe bolmak;
- gozgalmaýan emläk obýektlerine baha bermek we olaryň netijeliligini bahalandyrmak bilen baglanyşykly meseleleri çözmek üçin analitiki materiallary taýýarlamak

ç) meýilnamalaşdyrmakda we ykdysady işlerde - ukyp:

- • maslahat beriş kompaniýalary ýa-da aýratyn sargytlaryň üstünde işleýän hünärmen baha berijiler topary üçin täjirçilik esasynda baha kesiş işlerini ösdürmek üçin strategiki we taktiki meýilnamalary düzmek ;
- • ýerine ýetirilen işiň hiliniň / bahasynyň seljermesine aýratyn üns bermek bilen sebitdäki baha beriş hyzmatlary üçin bazar ýagdaýyny seljermek;
- d) gözleg işlerinde - başarnyk :
- • gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak pudagynda içerki we daşary ýurtly gözlegçileriň netijelerini umumylaşdyrmak we tankytlamak; bu ugurdaky derwaýys ylmy meseleleri kesgitlemek we düzmek
- • gozgalmaýan emläklere baha bermek ulgamynda saýlanan gözleg mowzugynyň ýerlikliligini, teoretiki we amaly ähmiýetini subut etmek ;
- • gözleg meýilnamasyna laýyklykda garaşsyz ylmy ösüşleri amala aşyrmak ;
- • ylmy hasabat, makala ýa-da hasabat görnüşinde geçirilen gözlegleriň netijelerini hödürlemek;
- e) pedagogiki işjeňlikde - başarnyk:
- • gozgalmaýan emläk obýektlerine baha bermek bilen baglanyşykly akademiki dersleri okatmagyň häzirkizaman usullaryny we usullaryny ulanmak
- • gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak bilen baglanyşykly akademiki dersleri okatmak üçin okuw meýilnamalaryny we usulyýet goldawyny işläp düzmek
- Dersiniň **maksatlary** :
- • baha beriş işinde konseptual enjamlary we esasy usulyýet düzgünlerini düzmek;
- • gozgalmaýan emläk obýektlerine baha bermekde ulanylýan usulyýet gurallaryny açmak;
- • gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak üçin maglumat we seljeriş bazasyny döretmek prosesini görkezmek ;
- • gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak tehnologiýasyny görkezmek;
- • emläk (bahasy), deňeşdirme (bazar) we girdeji çemeleşmeleri esasynda gozgalmaýan emlägi bahalandyrmagyň usullaryny açmak;

Bahalandyryş obýektleri adatyça aşakdaky ýaly toparlara bölünýär:

- gozgalýan we gozgalmaýan zatlar;
- intellektual obýektler emläk;
 - baha beriş obýekti hökmünde kompaniýa (iş).
 Sanawda görkezilen obýektleriň toparlary, umumy tehniki we ykdysady parametrler ýaly, we döredilişiniň we işleýiş aýratynlyklaryna baglylykda öz aýratynlyklary.

Bahalandyryş obýektleri hem şulary öz içine alýar:

- ❖ - aýratyn maddy zatlar (zatlar);
- ❖ - zatlaryň toplumy,

❖ - adamyň emlägini (gozgalýan we gozgalmaýan zatlary goşmak bilen), şeýle hem kärhanalar emläk toplumlary hökmünde emele getirýär;

❖ - emläk ýa-da düzüminden käbir zatlara bolan hukuklar;

1. • talap hukugy, borçlar (bergiler);

2. • işler, hyzmatlar, maglumatlar;

3. • raýat hukuklaryna gatnaşmak mümkinçiligi kanuny taýdan kesgitlenen beýleki raýat hukuklary.

Bahalandyryş işlerinde käbir çäklendirmeler bar:

• emläk obýektine baha bermek esaslandyryjy, eýesi, paýdar, kreditor, ätiýaçlandyryjy ýa-da ýuridiki şahsyň işgäri, ýa-da baha kesmek obýekti bilen gyzyklanýan ýa-da görkezilen adamlar ýa-da emläk bilen ýakyn baglanyşykly baha beriji tarapyndan amala aşyrylyp bilinmez ;

• müşderiniň ýa-da beýleki gyzyklanýan adamlaryň baha berijiniň işine gatýmagyna ýol berilmeýär, eger bu baha beriş netijeleriniň ygtybarlylygyna ýaramaz täsir edip bilýän bolsa;

• baha berijiniň töleg mukdary (baha) bahalandyryş obýektiniň bahasyna bagly bolup bilmez, ýagny özi tarapyndan kesgitlenen obýektiň bahasynyň görterimi hökmünde kesgitlenip bilner.

Bazar gurşawynyň täsiri sebäpli ýörelgeler şu ýörelgeleri öz içine alýar :

• alternatiwalar - islendik gozgalmaýan emläk obýektiniň bahasy kesgitlenende, taraplaryň özüni alyp barşynda bazar faktorlary göz önünde tutulmalydyr;

• laýyklyk - gozgalmaýan emläk obýektiniň bahasy, enjam, girdeji derejesi we beýleki parametrlere babatynda bazar talaplaryna laýyk gelmese peselýär ;

• regresler we öňe gidişlik: bazar seljermesi bahalandyrylan obýektiň ösüşine goşantynyň bazar bahasyny ýeterlik derejede görkezmeýändigini görkezýän bolsa, baha kesmek işini (regressiýa ýörelgesi) ýerine ýetirmek ýerliksizdir; bazarda bahalandyrylýan obýektden has gowy tehniki, ykdysady we parametrleri bolan meňzeş zatlar bar bolsa , ikinjisiniň bazar bahasy ýokarlanyp biler (ösüş ýörelgesi);

• bäsdeşlik - gozgalmaýan emläk obýektleriniň bahasy bazardaky sanynyň köpelmegi bilen azalýar we başgaça ýokarlanýar;

• oňurga garaşly - gozgalmaýan emlägiň bahasy daşky gurşawyň ýagdaýyna, syýasy we ykdysady durnuklylyga baglydyr;

• öndengörüjilik - bahalandyrylan emlägiň häzirki gymmaty, bahalandyryş gününe çenli azalýan amaldan garaşylýan girdejiniň mukdarydyr;

• üýtgeýiş - gozgalmaýan emläk obýektleriniň bahasy wagtyň geçmegi bilen üýtgeýär, şonuň üçin belli bir senede baha berilýär.

Tema №2: Gozgalmaýan emläk

Okuw soraglary:

1. Gozgalmaýan emlägiň bazary.
2. Gozgalmaýan emlägiň bazarynyň infrastrukturasy milli ykdysadyýetiň bölegi hökmünde
3. Obýektiň gymmaty, baha, harajatlar, girdeji, düşewüntlilik

Bazar ýagdaýynyň seljermesi meýilleşdirilen gowulaşmalaryň ep-esli çykdaýlary talap edýändigini we islendik ýagdaýda gozgalmaýan emläk obýektleriniň bazar bahasyny ýeterlik derejede görkezmeýändigini görkezýän bolsa, regress ýörelgesine esaslanýan baha beriji, bu şertlerde olary terk etmegi maslahat berýär (baha beriş işleri geçirilende maliýe çeşmelerini tygşytlar) Bazarda baha beriş obýektinden has oňat maliýe ykdysady görkezijileri bolan häsiýetler bar bolsa, ösüş prinsipine esaslanýan baha beriji, özüne çekiji bolmadyk obýektiň takmynan bahasyny artdyryp biler (obýektiň bahasyna baha beriş mukdaryny deňeşdirme seljermesi, logika we tehnologiýa saýlamak usullary bilen hasaplap bolar) analog obýektler).

Üýtgeşsizlik ýörelgesi bazar ykdysadyýetinde :

- durmuş-ykdysady durmuşda we jemgyýetiň syýasy garaýyşlarynda yzygiderli üýtgeşmeler bolýar; federal we sebit derejesinde kanunçylykda; pul üpjünçiliginiň mukdarynda (inflýasiýa prosesleri); banklardaky göterim derejelerinde; in arzuwlaryny we eýeleriniň talaplary, we ş.m.;
- Amortizasiýanyň ähli görnüşleriniň täsiri bilen gozgalmaýan emläk obýektleriniň bahasy peselýär, ulanylyş häsiýeti üýtgeýär (mysal üçin, binany belli bir önümçilik üçin, soňra ammar ýa-da söwda üçin, ýaşaýyş jaýy üçin täzedden gurlan we ş.m.) üýtgedip bolýar.

Üýtgeýänlik ýörelgesine esaslanyp baha beriji:

- baha berlen senesine görä, emlägiň tehniki we ykdysady ýagdaýyna täsir edýän her bir faktor;
- bu faktorlaryň ösüş tendensiýasyny çaklamak ;
- belli bir faktoryň geljekdäki ýagdaýynyň bahalandyrylanda obýektiň bahasyna täsirini göz önünde tutuň.

Köp ölçeg ýörelgesine laýyklykda, baha beriji gozgalmaýan emläk obýektiniň bahasyny dürli çemeleşmeleri, ýörelgeleri we baha beriş usullaryny ulanyp kesgitleýär, soňra alnan netijeleri deňeşdirip, pikirine görä iň amatlysyny saýlaýar we eýesine öz islegini düşündirýär.

Täzelenme ýörelgesi, bahalandyrylýan obýektdäki ýagdaýy aýdyňlaşdyrýan täze statistiki maglumatlaryň ýüze çykmagy bilen baglanyşykly gozgalmaýan emläk obýektleriniň bahasynyň hasaplama netijelerine düzediş girizmek mümkinçiligini göz önünde tutýar .

Analogiýa ýörelgesi, gozgalmaýan emläk obýektine baha berlende, obýektleriň meňzeş tehniki we ykdysady parametrlerini, meňzeş ýüpi we beýleki obýektler baradaky beýleki statistiki maglumatlary ulanmakdan ybaratdyr . Baha bermek teoriýasynyň aksiomasy, dürli usullar bilen kesgitlenýän emlägiň bazar bahasynyň bahalarynyň deňligini göz önünde tutýar .

Çykdaýy çemeleşmesi ulanylýar:

- bolsa satyn ýa-da satylan däl Gozgalmaýan Emläk zatlary ýokary baha;
- degişli gozgalmaýan emlak üçin ösen bazar bolmadyk halatynda;
- girdeji getirmeýän we maýa goýum obýekti bolmadyk gozgalmaýan emlak obýektlerine baha berlende.

Köpçülikleýin baha bermek köp sanly birmeňzeş häsiýetlere degişlidir. Köpçülikleýin baha bermegiň gerimi , obýektleriň köpçülik häsiýetini däl-de, ýörite bahalandyrmagyň usullaryny we usullaryny ulanmagy göz önünde tutýar . Şeýle baha bermek aşakdaky usula laýyklykda amala aşyrylýar: bahalandyrylan obýekt üçin kesgitlenen parametrleriň toplumynyň bahalary toplumy kesgitlenýär we obýektiň bahasy düzgünlere laýyklykda emele gelýär .

Faktorlar , gozgalmaýan emlägi bazar bahasy baha täsir , öýkünme paýlaşmak bejerme gatnaşyjylar hem täsir edip biler ýeke gatnaşyjynyň erk garaşly, we öznel däl obýektiw, bar.

Aşakdaky uzak möhletli faktorlary makroykdysady hasaplamak bolar :

- harytlaryň we hyzmatlaryň bahalarynyň dinamikasyndaky tapawutlar, şeýle hem hak tölemek nukdaýnazaryndan, pul ýygnamagyň göwrümüne we yza süýşürilen islegiň mukdaryna täsir edýär;
- täze sosial gatlagyň - orta synpyň emele geliş depgini we gerimi;
- gozgalmaýan emlak obýektlerini maliýeleşdirmek üçin dürli shemalary işläp düzmek we ş.m.

Tema №3: Gozgalmaýan emlägiň obýektlerini toparlara bölmek

Okuw soraglary:

1. Gozgalmaýan emlägiň obýektlerini toparlara bölmegiň maksatlary we ýörelgeleri.
2. Morfotipler boýunça toparlara bölmek.
3. Bellenilen maksady boýunça toparlara bölmek.

Gozgalmaýan emläk obýektlerine köpçülikleýin baha bermek aşakdaky esasy tapgyrlardan durýar:

- meselesi giňelmesi
- bahalandyrylan gozgalmaýan emlägi kesgitlemek (salgysy, hukuklaryň beýany ýa-da ýeriň kadastr belgisi);
- obýektiň kanuny ýagdaýyny düşündirmek (haýsy hukuklara baha berilýär - emläk, kärende);
- bahalandyrmagyň maksatlary barada ylalaşyk (mysal üçin bazar bahasy, salgyt maksatlary üçin);
- baha berlen senesi barada ylalaşyk.

Emlägiň deslapky gözleg we derňewi, şol sanda:

- takyk ýerini kesgitlemek (saýtda obýekt kanuny düşündirişe laýyklykda kesgitlenýär);
- emlägiň aýratynlyklarynyň doly beýany;
- obýektiň ýerli gurşawyny öwrenmek we kesgitlemek ;
- obýekt hakda maglumat ýygnamak.
- Maglumat ýygnamak we bazar derňewi . Maglumat ýygnamak strategiýasy üpjün edilenlere baglydyr

Gozgalmaýan emläk obýektleriniň bahasy aşakdaky ýaly toparlara bölünip bilinjek birnäçe faktorlara baglydyr:

1. Gozgalmaýan emläk bilen belli amallaryň ortaça bahasyny kesgitleýän obýektiw faktorlar (köplenç ykdysady). Olary iki görnüşe bölmek bolar: - umumy bazar şertleri bilen baglanyşykly makroykdysady (salgytlar, ýygymlar, dollaryň hümmetiniň dinamikasy , inflýasiýa, işsizlik, zähmet hakynyň derejesi we şertleri, gozgalmaýan emläk zerurlygy, daşary ykdysady işjeňligiň ösüşi we ş.m.); - anyk amallaryň obýektiw parametrlerini häsiýetlendirýän mikro-ykdysady (şertnamalaryň ähli şertleri - predmet, dowamlylyk, taraplaryň hukuklary we borçlary, şertnamanyň ýatyrylmagy we ş.m.).
2. Subýektiw faktorlar: geleşigi tamamlamak üçin çäkli wagt; alyjynyň gyzyklanmasynyň ýokarlanmagy; taraplaryň habardarlygynyň bolmazlygy; satuw şertleri; taraplaryň keýpi; mejburi satmak. Bu neşirde köpçülikleýin aň we psihologiki faktorlar (köpçülikleýin mahabat, inflýasiýa garaşmalary, duýgudaşlyk, habarlylyk we ş.m.) bilen baglanyşykly faktorlar göz önünde tutulmaýar.
3. Fiziki faktorlar:
 - ýerleşýän ýeri - merkezden uzak aralykda, infrastrukturanyň we transport baglanyşyklarynyň ösüş derejesi (esasanam metro ýakynlygy);
 - binagärlik we gurluş çözümleri (binany mundan beýläk ulanmagyň görnüşine baglylykda onuň bahasy ýokarlanar ýa-da azalar);

- bilen TATUS emlägiň;
- kommunal hyzmatlaryň bolmagy (elektrik, suw, ýylylyk üpjünçiligi we ş.m.);
- daşky gurşaw we seýsmiki faktorlar (negatiw maglumatlar sanitariýa daşky gurşawy bahalandyrmak ýaşayyş jaýynyň bahasyny ep-esli azaldyp biler, kwartiralaryň bahasyny ýokarlandyrmak üçin lezopar kowoý meýdançalary, howuzlar, seýilgähler).

4. Kwartiralaryň bahasyna we tizligine täsir edýän faktorlar:

- şuna meňzeş teklipleriň sany, şäheriň bu bölegindäki isleg bilen arabaglanyşygy;
- obýektiň obýektiw kemçilikleri (aşa pollar, howlynyň penjireleri , tertibi pes, geým we ş.m.);
- sebitiň abraýy;
- sebitdäki ekologiki ýagdaý;
- ulag baglanyşyklary we sebitdäki infrastrukturany ösdürmek;
- jaýyň sosial birmeňzeşligi;
- geleşigiň häsiýeti ("göni" ýa-da "hasap" satuw);
- obýektiň kanuny "arassalygy ".

Bäsleşige açyk bazar goýman biler iň biljek baha, haçan tarapyndan ortaça amaly hereket jedele tapmak ähli zerur maglumatlar we geleşik bahasynyň bahasy haýsydyr bir adatdan daşary ýagdaýy görkezmeýär, ýagny:

- geleşigiň taraplarynyň biri baha kesmek temasyny daşlaşdyrmaga borçly däldir, beýleki tarap ýerine ýetirişi kabul etmäge borçly däldir;
- geleşigiň taraplary geleşigiň temasyny gowy bilýärler we öz bähbitleri üçin hereket edýärler;
- baha beriş temasy şuna meňzeş baha beriş obýektleri üçin adaty köpçüligе hödürlenýän teklip arkaly açyk bazarda hödürlenýär;
- geleşigiň bahasy, baha kesmek üçin amatly hakdyr we haýsydyr bir tarapyň taraplaryna degişlilikde geleşigi tamamlamaga mejburlyk ýokdy;
- gozgalmaýan emläk üçin töleg pul görnüşinde aňladylýar ".

Tema №4: Bazardaky amallaryň görnüşleri we bazaryň segmentleri

Okuw soraglary:

1. Gozgalmaýan emlägiň bazarynyň hereket etmegine degişli amallaryň dekompozisiýasy.
2. Gozgalmaýan emlägiň bazaryndaky işleriň we amallaryň görnüşleriniň iýerarhiýasy (berjaý edilişiniň tertibi).
3. Bazaryň obýektleriň we amallaryň görnüşleri boýunça segmentasiýasy

Maýa goýum gymmaty - belli bir adam üçin belli bir maýa goýum maksady bilen düşewüntliligine baglylykda kesgitlenýän gozgalmaýan emläk obýektiniň bahasy. Maýa goýujynyň garaşylýan girdejisine we kapitalizasiýasynyň anyk derejesine görä hasaplanýar we bazardan has ýokary ýa-da pes bolup biler. Maýa goýum gymmaty, SRI maýa goýum taslamalary we investolarly, şol sanda daşary ýurtlylary çekmek üçin ýer bölekleri girizilende ulanylýar. Bahanyň bu görnüşi subýektiw.

Emlägiň galyndy gymmaty - amortizasiýany goşmak bilen emlägiň gymmaty.

Häzirki ulanmak gozgalmaýan emläk obýekt bahasy bolan onuň esasy aýratynlyklary esasynda anyklanýar gozgalmaýan emläk obýekt bazar bahasy, funksiýalary saklamak bilen indiki satlyk maksady bilen.

Operasion kärhananyň tölegleri bolup döredilen önümçiliginiň işleyişi netijeleri laýyklykda kesgitlenilýär ýeke-täk bir aýratynlyk toplumynyň tölegleri.

Girew bahasy - stoimos karz howpsuzlygy maksatly.

Galyndy bahasyny hasaplamagyň iň köp ýaýran usullary:

- göni usul diňe deňeşdirme çemeleşmesine esaslanýar we analoglar bilen göni deňeşdirmek ýa-da statistiki modellemek (korrelýasiýa-regressiýa derňewi) arkaly amala aşyrylýar. Şeýle-de bolsa, mejburi satuw şertlerinde geleşikleriň bahalary baradaky maglumata girmek kyn, bu usulyň ulanylmagyny gaty çäklendirýär, zerur maglumatlaryň barlygynda gaty obýektiw;

- gytaklaýyn usul, obýektiň bazar bahasynyň bahasyna baglylykda ýatyryş bahasyny hasaplamakdan ybaratdyr.

Maýa goýujy karz alnan serişdeleri ulanýan bolsa, arassa girdejisi tölegiň mukdary bilen azalýar, hususy eýeçiligiň emläk satyn almak üçin T_n karz alan wagtyna we bazar bahasynda satylýan wagtyna baglylykda. Şeýlelik bilen,

$$T = T \cdot T.$$

bu ýerde $T_{e y}$ - täsir ediş möhleti azaldyldy, ýöne bahalandyrylýan emlägi daşlaşdyrmak üçin hökmany (zerur ýa-da islenýän); $T_{e r}$ şuna meňzeş gozgalmaýan emläk üçin adaty täsir ediş döwri.

Ödünç üçin töleg möçberi serişdeleriniň P_{zs} olar uly gyzyklanma bolan döwri göni proporsional we ýönekeý gyzyklanma formul tarapyndan kesgitlenilýär:

$$P_{ss} = V (T_{ps} / d), \quad (3.2)$$

bu ýerde V , gozgalmaýan emläk obýektiniň bahasy, şuna meňzeş obýektleriň adaty täsir ediş döwründen has gysga döwürde daşlaşdyrylmalydyr; Men çekilen serişdeler, % üpjün karz dolanyp tizligi şöhlendirýän faiz (bu bir bolup esasy dolanyp derejesi iskonto gatnaşygy, we analog ol uymak belli bir taslama maýa goýum karar maia)

Bu ýagdaýda maýa goýujy , emlägiň bazar bahasyna bagly bolan girdeji almak mümkinçiliginden ugur alýar diýlip çaklanylýar :

$$D_{we n} = V p (^{nd} T n c), (3.3)$$

bu ýerde $D_{we p}$ - maýa goýum taslamasyndan girdeji; V - obýektiň bazar bahasy investoryň girdeji derejesi.

Tema №5: Gozgalmaýan emlägiň bazarynyň subýektleri, işleriň görnüşleri we hünärler

Okuw soraglary:

1. Bazaryň ösüşiniň barşyna görä, onuň gurluşynyň kämilleşdirilmegini çuňlaşdyrmak (ipoteka boýunça geleşikleriň bazarynyň mysalynda).
2. Isleg we teklipl boýunça subýektler.
3. Gozgalmaýan emlägiň bazaryna hünäri boýunça gatnaşýanlar.

Hususlaşdyrma obýektleriniň bahasyny kesgitlemek üçin wagtlaýyn görkezmelerde kitap bahasy usulynyň ulanylyşynyň mysalydyr. Bu prosedura, kärhananyň başlangyç bahasyny we paýdarlar jemgyýetiniň ygtyýarlyk maýasynyň mukdaryny kesgitlenişinde hususlaşdyrylan döwlet we şäher kärhanalarynyň emlägine baha bermegiň tertibini kesgitleýär. Emläk toplumu hökmünde bahalandyrylan kärhananyň gurluşy esasy serişdeleri we maýa goýumlaryny, paýnamalary we çykajylary, nagt we beýleki maliýe aktiwlerini öz içine alýar :

- esasy serişdeleriň gymmaty, galyndy bahasy boýunça kesgitlendi, bahalandyrylanda buhgalter hasabatyna görä hasaplanan amortizasiýa mukdaryna we esasy aktiwleriň amortizasiýa derejesinden gelip çykýan asyl kitap bahasynyň bahasyny azaltmak bilen hasaplanýar ;

- dowam etdirilýän gurluşyk obýektleri we inwentarlardan soň gurulmadyk enjamlar, kitap bahasyna baha berildi.

Gozgalmaýan emläk obýektleriniň düýpgöter tapawutly häsiýetleri ýok bolsa , olaryň meňzeşlikleri we bahalandyrmalary şeýle tapawutlary göz önünde tutup saýlanýar we düzedilýär. Costshli çykajylaryň göni hasaplamlary geçirilende zerur:

- häzirki zaman (ýakynda gurlan) analog obýekti tapmak;

- analog obýektiň takmynan bahasy barada maglumat almak ;

- netijeleri bahalandyrylan obýekte geçirmek;

- analog obýekt bilen käbir tapawutlar bilen) düzediş ýerine ýetiriň.

Bahalandyryjy fiziki, ahlak we daşarky amortizasiýany göz önünde tutýar, amortizasiýanyň bu görnüşlerini gymmaty boýunça görkezmäge synanyşýar we bahalandyrylýan emlägiň bahasynda alnan mukdarlary görkezýär. Amortizasiýa çemeleşmesi, diňe emläk satmak we satyn almak üçin geleşigiň hakyky bahasyny göz önünde tutýan maliýe hasabatlaryna laýyk gelmeýär. Şol sebäpden, bahalandyryjy bilen buhgalteriň arasynda käbir düşünişmezlik bar, ikisi hem esasy serişdeleri bahalandyrmagyň netijelerini we guramanyň maliýe (buhgalteriýa) hasabatlaryny hünär işlerinde ulanýarlar.

Binanyň amortizasiýa göterimi tutuşlygyna IZ (amortizasiýanyň aýrylmaz göterimi) , obýektiň umumy çalyşmak bahasyndaky paýyna laýyklykda aýry-aýry gurluş elementleriniň amortizasiýasynyň ortaça bahasy hökmünde hasaplanýar .

S.

FROM = 2 we y ·

1 = 1

nirede we; - i-nji gurluş elementiniň könelmegi,%; y_k i-nji elementiň çalyşmagyň umumy bahasyndaky aýratyn bahasy,%.

Belli bir binanyň kynçylyksyz işlemeginiň hakyky döwri kadadan düýpgöter tapawutlanyp biler we köp faktorlara bagly bolup, olaryň iň möhümi:

- ulanylýan gurluşyk materiallarynyň hili ;
- abatlaýyş işleriniň ýygylgy we hili;
- tehniki işiň hili;
- binany ulanmazlyk döwri (işe girizilmegi).

Amortizasiýa, çalyşmagyň bahasy, täsirli ýaş we adaty fiziki durmuşyň arasyndaky baglanyşyk formula bilen düşündirilip bilner

From öý

PE-ni dikelt

bu ýerde V emlägiň çalyşmak bahasy; EV - täsirli ýaş; EJ adaty ykdysady durmuş.

Tehniki taýdan abatlamak ýa-da düýpli abatlamak arkaly fiziki taýdan ýaramazlaşmagy azaldyp bolar we funksional könelişmek meselesini diňe rekonstruksiýa ýa-da döwrebaplaşdyrmak arkaly çözüp bolar. Funksional könelişiği aradan aýyrmak üçin çykdaýylar deň meýdanyň täze binasyny gurmak çykdaýylaryndan ýokary bolmaly däl , täze tehnologiýanyň we kämilleşdirmegiň talaplaryna laýyk gelmelidir.

Funksiýa könelişenligi tersine we düzedip bolmaýar.

Tema №6: Gozgalmaýan emlägiň bazary täsirli ulgam hökmünde

Okuw soraglary:

1. Gozgalmaýan emlägiň bazary kämilleşdirilmedik bazar hökmünde.
2. Gozgalmaýan emlägiň bazary kibernetiki taýdan dolandyrylýan, öz-özi düzgünleşýän we täsir edýän arabaglanysykly ulgam hökmünde.
3. Bazar ykdysadyýetiniň gozgalmaýan emlägiň bazaryna degişli esasy makroykdysady kanuna laýyklyklary.

Gymmatyň peselmeginiň hasaplamasy aşakdaky ädimleri öz içine alýar:

- bahalandyrylan emläk üçin ýyllyk amal çykdaýylaryny kesgitlemek;
- amal çykdaýylarynyň tapawudyny hasaplamak;
- salgytlaryň täsirini hasaba almak;
- bahalandyrylan obýektiň galan ykdysady ömrüni kesgitlemek;
- kapitalizasiýa ýa-da obýektiň galan ykdysady ömrüne degişli nyrh boýunça arzanladyş ulanyp, geljekki ýitgileriň häzirkä bahasyny hasaplamak .

Sebäpli aşınma ölçemek üçin daşky täsirlerden , ulanmak:

1. Jübüt satuwyň derňewi (gozgalmaýan emläk bazarynda iki deňşdirip boljak zat satylanda, olaryň birinde daşarky könelişen alamatlar bar, beýlekisi ýok). Bahalaryň tapawudy, bahalandyrylan emläge daşarky täsiriň ululygy barada netijä gelmäge mümkinçilik berýär.

2. Bahasyna meňzeş iki emläk üçin kärende girdejisini deňşdirmek , biri ýaramaz täsir edýär. Bu obýektleri deňşdirmekden girdeji ýitgileriniň baş harplary, daşarky täsiriň ululygyny häsiýetlendirýär.

Komponentler binýatlar, diwarlar we bölekler, potoloklar (örtükler), üçek, pollar, pol, timarlaýyş işleri, in engineeringener enjamlary, aýlyk we ş.m. bolup biler.

Giňeldilen görkezijiler 1 m, 1 m, 1 işlemek üçin hasaplanýar. m, 1 adaty sagat we ş.m. Maglumat ýok bolsa, çykdaýylar bir ýa-da birnäçe esasy modul üçin kesgitlenýär we takmynan göterim goşandyny göz önünde tutup, gurluşyk we gurnama işleriniň umumy bahasy hasaplanýar;

Bahalandyrylan emlägiň ýerleşýän ýer böleginiň bazar bahasyna baha bermek, derňewi öz içine alýar:

- ýer bölegine emläk hukuklary;
- sahypanyň fiziki aýratynlyklary;
- sahypanyň daşky gurşaw bilen gatnaşygy baradaky maglumatlar;
- bahalandyrylýan emlägi häsiýetlendirýän ykdysady faktorlar

Kapitalizasiýa gatnaşygy - Geljekdäki girdeji akymyny umumy kapital bahasyna terjime etmek üçin ulanylýan stawka. Soňkusy gatnaşygy hökmünde hasaplanýar döwürleýin girdeji harp gatnaşygy C. Gozgalmaýan Emläk faktor koeffisiýentini K ýerine getirilip Özsermayenin yzyna (göterim) we köp halatlarda - paýtagtynyň bir dönüş. Gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak nazaryýetinde maýanyň yzyna gaýtarylmagynyň (yzyna gaýtarylmagynyň) üç usuly bar : Inwood, Hoskold we R ing usullary

Maýa goýum girdejileri:	
--------------------------------	--

suwuklyk derejesi	- 9%
likwidligi sazlamak	- 1%
maýa goýumlaryny dolandyrmak üçin düzediş - 1%	
töwekgelçiligi sazlamak	- 12%
Jemi:	- 12%
Mundan başga-da, gaznany dikeltmek faktorlary boýunça maýa goýumlaryny yzyna alyň	
Jaň usuly: 30 ýylyň dowamynda 0% gönümel - 0.0333 (3.33%)	
Hoskolda: 30 ýyldan 5%	- 0.0150 (1,50%)
Inwood: 30 ýyldan 12%	- 0,0041 (0,41%)
Jemi kapitalizasiýa görerimleri:	
Jaň usuly	12% + 3.33% = 15.33%
Hoskolda	12% + 1,50% = 13.50%
"Inwood	12% + 0.41% = 12.41%

Göni kapitalizasiýa usuly bilen V bahalandyrylýan gozgalmaýan emläk obýektiniň bahasy formula bilen hasaplanýar

CHOD

$V = ,$

TO

bu ýerde CHOD - birinji ýylda Rate Vai emlägini ulanmakdan arassa girdeji girdejisine iň mahsus .

Tema №7: Bazar ykdysadyýetiniň gozgalmaýan emlägiň bazaryna degişli esasy makroykdysady kanuna laýyklyklary

Okuw soraglary:

1. Islegiň we teklibiň deňeçerligi – bazarda nyrhy emele getirmegiň özeni hökmünde.
2. Maliýe bazarlary – gozgalmaýan emlägiň bazaryna daşyndan ýetýän täsirleriň çüşmesi.
3. Gozgalmaýan emlägiň bazarynda teklibiň baha boýunça çeyeligi (syzyjylygy).

Maýa goýujy girdejiniň girdejisindäki dürli töwekgeçilikleri göz önünde tutmak bilen birlikde, inflýasiýa sebäpli hakyky girdejide bolup biljek ýitgileri göz önünde tutmalydyr, ýagny nominal we hakyky pul akymalarynyň derejelerini tapawutlandyrmalydyr. Nagt pul akymy hakyky manyda görkezilen bolsa (bolmasa inflýasiýanyň ýokarlanmagy), soňra inflýasiýa (hakyky nyrh) bolmazdan stawkany arzanlatmak üçin ulanylýar. Daşary tizligi bellemek üçin kontirovaniya -de-nji degişli e SAO, gurluşygyna probkalar mukayese ediş maýa goýumlaryny, monitoring we tejribe

Çykdaýy çemeleşmesi, gowulaşmalaryň köpelmegini (çalşylmagyny) hasaplamak üçin gurlan ýer bölekleriniň bahasyny kesgitlemekde ulanylýar. Baha yavl maksady bolsa men etsya erkin topragy bazar bahasy usullary esasynda kesgitlenýär döwlet girdeji ýa-da deňeşdiriji ediär. Boş ýer bahasy üçin nusgawy görnüşinde çemeleşme Deňeşdirilen çemeleşme esasynda bize Satyjy comparison usullary, ýöriteleşdirilen we kärhanalaryň.

Kärende şertleri, kärende bazaryndaky gahar-gazap ýeterlik takyklyk bilen, ýeriň bahasynda göni kapitalizasiýa I arassa kärendesi mümkinçiligi.

Bu usul bilen girdejini kesgitlemek üçin esas alyp bolar:

- oba hojalygyna we tokaý ýerlerine baha bermek üçin kärende tölegi;
- üç gatly ýer üçin kärhananyň emläginiň girdejisiniň bir bölegi ;
- hasaplaşyk ýerlerine baha bermek üçin kärende tölegi;
- girew goýlan karzy we beýlekiler boýunça buý buýrugy satylanda alnan girdejiniň ösüşi .

Elýeterli bahalandyrmagy deňeşdirme çemeleşme dersler önerme esasy üstünde bazarda meňzeş geleşikleriň degişli maglumatlara görä, gozgalmaýan emläk bilen geleşikleriň gatnaşýarlar. Garaýyş prosesi iň soňky satyldy deňeşdirip aýratynlyklary gorumlary wezipelerini deňeşdirmekde dürli sazlaýjylary üçin düzmek etmek ybaratdyr. Bahalandyrylan obýektiň bazar bahasynyň görkezijisi şahsy emläk däl, obýektiň şol bir hili we peýdalylygy üçin adaty alyjy açyk bazardaky bahany görkezýär.

Bir artykmaçlyklary Gozgalmaýan Emläk deňerlendirmesi üçin deňeşdirme takmynan öz içine alýar:

- analog obýektleriň hakyky satyn alyş-satuw bahalaryna ünsi jemlemek sebäpli ýönekeýlik we statistik

ygtybarlylyk;

- düzediş usulyny ulanmak;
- maliýe ýagdaýynyň we inflýasiýanyň üýtgemeginiň satuw bahalarynda hasaba alynmagy;
- bu beýleki çemeleşmeleri ulanmagyň mümkinçiligi .

Çemeleşmegiň kemçilikleri :

- gozgalmaýan emläk bazary bilen ösmezlik;
- bazaryň durnuklylygyna baglylyk;
- analog obýektler hakda köp mukdarda maglumat zerurlygy;
- düzedişleri ulanmak, esaslandyrmagy we netijäniň takyklygyny peseldýän köp sanly wersiýany talap edýär

Kynçylyk, çak edilýän obýektiň has köp häsiýetiniň gymyldamazlygy we geleşigiň şertleri baha berijini göz önünde tutmaga synanyşmagy , gozgalmaýan emläk amallarynyň we deň-duşlarynyň wekilçilikli gidrokloriki seçimini döretmek mümkinçiliginiň az bolmagy , käte hatda iň bolmanda bir analog tapmagydyr. Obýektler köplenç köp tarapdan tapawutlanýar. Görünýän we ähtimal ähmiýetli tapawutlaryň arasynda jaň mestopy çaklama emläk, daşky gurşaw, hil, ululyk we saýt görnüşi, ösüşiň dykzlygy, garşy çykmak hukugy, rugsat berlen ulanyş (umumy meýilnama ýa-da ýörite kabul edilen meýilnama kararlary boýunça), gowulaşmalar we ş.m. bolup biler.

Tema №8: Sarp ediş boýunça isleg baradaky teoriýanyň gozgalmaýan emlägiň bazaryna degişli aýratynlyklary

Okuw soraglary:

1. Islegiň baha we girdejiler boýunça toparlara bölünmegi.
2. Dürli derejedäki girdejili sarp edijiler üçin gozgalmaýan emlägiň obýektini saýlamagyň ölçegleri.
3. Webleniň netijesi (effekti)

Bahalary sazlanda göz önünde tutulmaly elementleri deňeşdirin

Faktorlar topary	Satuw amallary üçin deňeşdirme elementi
Gozgalmaýan emläk obýektlerine geçirilen hukuklar	Giriş desgasy kärendesi, ýenillikler we köpçülikleýin Aubrais Menenius, obýektiň düzümindäki ýer bölegine bolan hukuklaryň hili
Maliýe şertleri	Arzan karz bermek Alyjylar Deneziň HÖKÜMET gaznalaryna deň töleg, bölekleyin töleg
Geleşigiň şertleri	Maliýe basyşynyň barlygy, obýektiň ýakyn wagtda ýok edilmegi, bazar däl aragatnaşyk bahalary we kärende bahasy bilen satuw, subsidiýalar we ösüşiň höweslendirilmegi wadalary
Bazar şertleri (sowda senesi)	Wagtyň geçmegi bilen bahanyň üýtgemegi , teklipl bahasy bilen geleşik bahasynyň arasyndaky tapawut

Yzygiderli we jemgyýetçilik (garaşsyz) düzetmek bar: Her element comparison bilen yzly-yzyna düzetmek Nia düzetmek etsya öň zatlary bahasy düzeltilir däl gozgalýan; bolsa garaşsyz (jemgyýetçilik) - islegi baglylykda gitmek zatlary bahasy öz jemgyýetçilik täsiri take hasabyňyza giriň.

Düzedişi edip bolar:

- pul nukdaýnazaryndan - degişli mukdar goşulýar ýa-da alynýar her deňeşdirilýän zadyň satuw bahasy;
- göterim boýunça - mutlak zna kesgitlemek kyn bolsa ulanylýar

Göterim düzedişleri iki görnüşde:

- garaşsyz , her bir tapawutly häsiýet beýlekisinden garaşsyz göz önünde tutulanda (umumy düzedişi hasaplananda düzedişler jemlenýär);
- jemleýji , beýleki tapawutlandyryjy aýratynlyklary göz önünde tutup, her bir häsiýet düzedilende (şol düzedişler bilen hasaplamalar jemlenen üýtgeşmeleriň jemi köpeldi).

Deňeşdirme deňeşdirme derňewi , gatnaşyklary barlamak , hasaplamalary ulanmazdan bazar maglumatlaryna esaslanýan PARTICULAR kesgitlemek . Usul wagt bölünişini deňeşdiriş sahypalaryny iki topara bölýär. Birinji topara gozgalmaýan emläk obýektleri, häsiýetnamasy boýunça gozgalmaýan emläk obýektinden has ýokary, ikinji topara pes hilli aýratynlyklary bolan obýektler girýär . Şeýlelik bilen, tse bahalandyryljak emlägiň bahasynyň täze çykardy . IU Tode degişlilikde deňeşdirme derňewine girizilen

üýtgetmeler haýsydyr bir tender görnüşinde ýa-da göterim derejesinde görkezilip bilinmez . Bu usul giňden ulanylýar, sebäbi ol murt loviyah kämil däl emläk bazarynda ulanylýar.

Görkezijiler maksatly giden, mysal üçin, baha tsenoobra derejeli bir usul maddalary her bir obýekt üçin indiki kemala bilen faktorlary aýrylmaz analog malafalary hilli görkezijä.

Hasaplama yzygiderliligi:

- analog obýektleri saýlamak we olaryň beýany;
- analog obýektleri "deňşdirme elementleriniň birinji toparyna" görä düzetmek ;
- emläk hukugyna, Bani maliýeleşdirmegiň şertlerine, geleşigiň şertlerine we senesine üýtgetmeler (düzedişler) ;
- nyrh faktorlaryny saýlamak;
- "gowy häsiýetlenýär ýörelgesine derece nyrh faktorlary kodlama ter zolagy, ýokary derece kody";
- kadalaşdyrmak (kodlaryň otnositel bahalara azalmagy);
- Deňşdirmek üçin adaty obýekt kodlaryň jemi hökmünde hil görkezijileri hasaplamak : NIA,
- hiliň görkezijisine çenli obýekt-analogyň bahasynyň takmynan funksiýasyny esaslandyrmak ;
- görnüşini katsayıları tayin we dence hili bahaňyz zatlary obýektleri-analoglarynyň satlyk tölegleri;
- modellemegiň hilini barlamak (barlamak);
- obýekt gatly öý hasaplanýan in biljek bahasy kesgitlemek öfke.

Gozgalmaýan emlägi bahalandyrmak teoriýasynda ýer böleginiň bahasyny hasaplamak üçin birnäçe bitewi usul ulanylýar. Bilen ýerleri bahalandyrmak üçin ulanylyp bilner

ýerden peýdalanmagyň islendik görnüşi. Dürli ýer görnüşlerine baha bermek üçin ulanylyşyndaky tapawutlar, tokaý girdejileri ýa-da oba hojalygynyň girdejileri ýaly esasy hasaplamaalaryň usulynda we ýer bahasyna täsir edýän deňşdirme elementlerini we faktorlaryny saýlamakda bolýar . Islendik usul bilen ýeriň bazar bahasyny kesgitlemek üçin zerur şertbazar maglumatlaryny ulanmak.

Tema №9: Gozgalmaýan emlägiň bazaryndaky döwürleýinlik

Okuw soraglary:

1. Gozgalmaýan emlägiň bazaryndaky fluktuasiýalar (ýagdaýlaryň üýtgemegi) we trendler (meýiller). Bazardaky ýagdaýyň üýtgäp durmagynyň gaýtalanmazlygy we poliampitudalylygy.
2. Ösüşdäki tapgyrlar, döwürler, fazalar we derejeler.
3. Gozgalmaýan emlägiň bazaryndaky döwürleýinligi görkezmegiň görnüşleri.

Halkara baha beriş ülnüleri tarapyndan maslahat berilýän usullaryň klassifikasiýasyna we mazmunyna laýyk gelýär . Teklipler usullary göz önünde tutulýar:

- satuwy deňeşdirmek;
- paýlamak (dürlüligiň usulyna laýyk gelýär);
- çykarmak (çykarmak usulyna gabat gelýär);
- ýer kärendesiniň baş harplary (boş ýer üçin kärendäniň baş harplary);
- ýer üçin galan;
- niýetlenen ulanmak (territoriýany ösdürmek).

Aşakdaky esasy toparlara bölünip bilinjek ýer üstündäki iň ýokary faktorlaryň bahasyna:

- sosial we demografiki aýratynlyklar (ilatyň demografiki gurluşy, sany, dykzylygy, düzümi, döredilen hasaplaşyk ulgamlary);
- umumy ykdysady ýagdaý (ýurduň we sebitiň ykdysady ýagdaýy, izolýasiýa howasy, bazaryň uzak möhletli karzlary, girdejileriň derejesi we sebitiň tendensiýalary);
- kanuny şertnama we häzirki salgyt ulgamy (kanun ýörite we jemgyýetçilik ary hukuk, mysal üçin, irtifak, ulanmak we emläk hukuklarynyň we borçlarynyň hukuklary ýeriň rugsat ulanýan we bellenilen Şehirci Ney we ekologiki režimler, jerime salgyt, tölegleri we beýleki ýurda ýuridiki taýdan hökmany talap n tölegler, gurluşyk salgytlary we ş.m.);
- tebigy şertler we daşky gurşaw (howa, geologiki we gidrologiki şertler, daşky gurşawyň ýagdaýy, ajaýyp görnüş ýa-da landşaft, dynç alyş ýerleriniň bolmagy ýa-da ýoklugy; bu ýerde ýa-da ýakyn ýerlerde zyýanly daşky gurşaw faktorlarynyň bolmagy ýa-da ýoklugy);
- ýer meýdanynyň fiziki we hil aýratynlyklary (ululygy we görnüşi okatmagyň stka, görnüşi, ýagtylygyň gyraýyndaky ugry, ýanaşyk böleklere bolan ýagdaýy; ýer häsiýetli ýeriň in engineeringenerçilik taýýarlygy (topragyň hili, hatarlaryň bolmagy), peýdaly binanyň görnüşi we mukdary;);
- ýer böleginiň ýerleşýän ýeri (awtoulag ýollaryna, etrapdaky sosial infrastruktura desgalaryna (dükanlar, mekdepler, hassahanalar, bazarlar), özüne çekiji ýa-da tersine, özüne çekiji desgalara ýakynlyk);
- ýer böleklerinden peýdalanmaktan bolup biljek girdeji.

Adatça, birnäçe alternatiw şekillendiriş üçin “ vpol nyaetsya ” emläginiň iň täsirli ulanylyşynyň derňewi we şulary öz içine alýar:

- bazar derňewi (üpjünçiligi we islegi, bazaryň kuwwatyny, kärende bahalarynyň dinamikasyny we ş.m. öwrenmek üçin alternatiw ulanylyş ýagdaýlaryna bolan islegi kesgitlemek);
- variant edijiligi seljermesi (değişken parametre bilen baha kesgitlemek üçin esasy bölekleri (girdeji akym we kapak tölegleri) hasaplamak bahasy hendek her akdî beden mümkin görnüşi);
- iň netijeli ulanmak analiz (jikme-jik meýilnamasynyň ösdürmegiň amala aşyrylýar gönükdirilmegini ýörite bazar gatnaşyjylaryň garamagyna her görnüşi, wagty barylýar

Baha hasabaty edýärkä netijeli bolup biler ol belli bir ulanmak, şeýle-de ulanylýan dürli görnüşiniň yza hökmünde tanalýar.

Iň täsirli ulanylanda, aşakdakylar göz önünde tutulýar:

- bazar şertleri (esasnam, “ stnostyah ” töwerekdäki ýerleriň agdyklyk etmegi);
- bar bolan sebitleşdiriş kadalary;
- gozgalmaýan emläk bazaryndaky garaşylýan üýtgeşmeler;
- emlägiň bar bolan ulanylyşy.

Bahalandyrylýan emlägi has netijeli ulanmak mümkinçiligi dört ölçege laýyk gelmelidir :

- Makbuliyet;
- fiziki mümkinçiligi;
- maliýe esaslandyrmasy;
- maksimum maglumat (netijeliligi ness).

Bir aýratynlyk üçin netijeli ulanylmagyna ýagdaýda saýlawlar fiziki mümkinçiligi barada esasy bolmaly. Fiziki-tehniki-ykdysady ölçegler - ululygy, görnüşi, meýdany, dizaýny, ýer şertleri we bu ýere barýan ýollar we betbagtçylyk töwekgelçiligi (suw joşmasy ýa-da ýer titremesi) ýeriň maksatly ulanylmagyna täsir edýär. Käbir wariantlar diňe belli bir ululykdaky Vania ulanylanda has täsirli bolýar. Bu ýagdaýda, hiç hili zerurlygy giňeltmek mümkinçiligini kesgitlemek maksady bilen Emel malafaları bölegi (käbir bölümlerinde poten däl bolup biler ýurdüň uly üçin). Forma bölümleri gurluşyk çykdaýlary ýaly ahyrky täsir edýär tertipsiz şekilli ýer bölekleri has ýokary bolup biler, bu olaryň peýdalylygyny peseldýär.

Binanyň, desganyň we inerener HÖKÜMET aragatnaşyklarynyň esasynda ulanylmagydyr . Mysal üçin, bahalandyrylan obýekt 30 ýyllyk administratiw bina bolsa, iň täsirli ulanmagyň wariantlary aşakdakylary öz içine alyp biler:

- ofisler üçin jaýlary kärendesine almak;
- ofis ýerleriniň synpyny gowulandyrmak üçin binany abatlamak;
- umumy meýdany köpeltmek (goşmaça gat goşmak bilen);
- obýekti öwürmek (mysal üçin kaşan jaý astyndaky çäreler).

Tema №10: Gozgalmaýan emlägiň bazaryndaky ýagdaýy we ösüşi kesgitleýän faktorlar we kanuna laýyklyklar

Okuw soraglary:

1. Ösen we ösýän bazar ykdysadyýetli ýurtlarda gozgalmaýan emlägiň bazarynyň, belli bir ýerdäki (lokal) ösen we kämilleşmedik bazarlaryň we bazaryň segmentleriniň aýratynlyklary.
2. Şol bazarda gozgalmaýan emlägiň obýektiniň bahasyny kesgitleýän ýagdaýlar we kanuna laýyklyklar.
3. Obýektiň bahasyny kesgitleýän ýagdaýlaryň (faktorlaryň) düzümi.

Baha bermek meselesini kesgitlemek. Baha beriji tabşyrmagyň maksadyny, gözlenýän bahanyň görnüşini, kanuny re regimeimi we ýer bölegine baha berlen hukuklaryň mukdaryny kesgitleýär .

Anyk haklydyr häsiýetlendirýän aýratynlyklary anyklamak hökmandyr saýty bahalandyrylanda uwlamak ulanmagyň tertibi:

- ýer bölegi bolan ýer kategoriýasy we Sgiach şäheri üçin ýerler sebit sebiti (ýaşaýyş, jemgyýetçilik we işewürlük, önümçilik Nye, in engineeringenerçilik we ulag infrastrukturasy, dynç alyş, oba hojalygy we ş.m.) emele getirýär;
- ulanmak maksady;
- eýeçiligiň görnüşü;
- mülkdäki emläk hukuklaryna ýeňillikler we çäklendirmeler;
- gurluşyk bloklarynyň bolmagy ;
- baha beriş senesi, adatça, baha beriji tarapyndan saýtyň soňky gözden geçirilen senesinden gijä galmaly däl.

Kanuny düşündiriş we hasaba alyş maglumatlary:

- eýeçilik hukugyny bermek üçin şertnama;
- resminamalaryň topragynyň çäklerini kesgitleýän we onuň tassyklaýan schad;
- eýesi ýa-da kärendeçisi barada maglumat;
- ýeňillikler;
- sebitleşdirmek we funksional ulanmak düzgünleri ;
- gurluşyk kodunyň düzgünleri;
- çäklendirmeler: sanitariýa-ekologiki we dynç alyş; suw, gaz, elektrik, ýylylyk, aragatnaşyk, lagym we beýleki degişli HÖKÜMET ulgamlary we olara birikdirilende infrastruktura üçin.

Meýdanynyň we onuň töwereginiň ýerleşişiniň aýratynlyklary:

- ýanaşyk ýerleri (ýaşaýyş jaý, dolandyryş, söwda, senagat binalary we ş.m.) ulanmak;
- gowulaşma ugry, ýanaşyk ýerlerde binalaryň bolmagy;
- köçeleriň, seýilgähleriň, köpçülikleýin ulag ýollarynyň bolmagy;
- göni saýta sürmek ukyby, ýollaryň hili we ýagdaýy ;
- ulaglaryň ýakynlygy we intensiwligi, ses derejesi;
- ýaşyl giňişlikleriň bolmagy (görnüşü, ýaşy, ýagdaýy);
- daşky gurşawyň ýagdaýy;
- amatsyz şertler (suw joşmagy, jülgeleriň ýakynlygy, süýşmeler, ýerasty suwlaryň ýakyn ýüze çykmagy , elektromagnit we radiasiýa şöhleleri we ş.m.).

Ykdysady faktorlaryň derňewi:

- goňşy ýerleriň bahalary;
- kommunal hyzmatlaryň (ýerasty we ýerüsti) bolmagy ýa-da olary goýmagyň mümkinçiligi, olary döretmek üçin çykdajylaryň mukdary (elektrik torlary, suw üpjünçiligi, lagym, gaz geçirijisi, ýyladyş magistral, telefon ulgamy we ş.m.);
- şuna meňzeş ýer bölekleriniň satuwy barada maglumat;
- ýer böleklerini kärendesine almak baradaky maglumatlar;
- täze gurluşyk ýa-da tölegleri maglumatlary olaryň netijeliligine ýerler gowulandyrmak üçin büjetler (mümkinçilik we adaty ekspluata tamamlanandan üçin-nji ulanmak barlamak);
- desgany ulanmakdan gelýän girdejiler we çykdajylar baradaky maglumatlar;
- bahalandyrylýan sebitiň ýaşaýyş sikliniň tapgyry (işleýän, wagtlaýyn işlemeýän, satmaga ýa-da geçirmäge taýýarlyk);

Bu territoriýanyň funksional maksady, bar bolan senagat desgalarynyň, şäher ulaglary we in engineeringenerçilik infrastrukturasyň sebitleriniň ösüşi esasynda döredilen senagat zolaklarynyň, şäher transport zolaklarynyň we in engineeringenerçilik infrastrukturasyň çägidir. Goralýan zolaklar - suw desgalarynyň suw gorag zolagy, ösüşi we ykdysady işjeňligi kadalaşdyrmak zolagy. Arassaçylyk gorag zolaklary - senagat kärhanalarynyň bar bolan SPZ (SPZ zonasynda, ýaşaýyş jaýlarynyň, dynç alyş desgalarynyň we azyk senagaty kärhanalarynyň senagat binalarynyň ýerleşmegine rugsat berilmeýär).

Ulanmak üçin göz önünde tutulan wariantlaryň

aşakdaky kriteriýalara laýyklygyny barlamak arkaly geçirildi :

- kanuny hukugy: ulanmagyň usullary göz önünde tutulypdyr, sebitleşdirmek, şäher gurluşyk kadalary baradaky buýruklar bilen rugsat berilýär, daşky gurşaw kanunçylygy we ş.m. ;
- fiziki taýdan ýerine ýetirilişi : rassmatrivalis bu ugurda ulanylýar;
- maliýe esaslandyrmasy: fiziki taýdan ulanyp boljak ulanyş, sahypanyň eýesine oňaýly girdeji getirer;
- maksimum netijeliligini: ol edilen kesgitlenilýär in net gar ýa-da in häzirki gar getirer maliýe mümkin ulanmak haýsy.

Aşakdaky ösüş wariantlarynyň göz önünde tutulan kriteriýalaryna laýyklyk seljerildi :

- soňraky satmak ýa-da kärendesine almak üçin ýaşaýyş jaýy (elita, adaty ýaşaýyş jaýy, kottej şäherçesiniň binalary, şäher jaýlary, umumy ýaşaýyş jaýlary, myhmanhanalar we ş.m.)
- ofis (işewürlük merkezi, wekilhana, maslahat beriş, hukuk merkezi, bir exchangea, notarius edarasy, lombard, konsullyk we ş.m.);
- söwda (uniwersal, ýöriteleşdirilen)
- söwda merkezi ýa-da dükan, awtoulag satyjylary, sergi merkezi, bazar (azyk önümleri, senagat önümleri, awtoulag, uniwersal), lomaý ammar we ş.m.);
- köpçülikleýin naharhana (restoran, kafe, bar, naharhana, bistro we ş.m.);
- lukmançylyk (lukmançylyk merkezi, gözellig salonu, stomatologiýa merkezi, dynç alyş öýi, şypahana, çagalar saglyk merkezi we ş.m.);
- önümçilik we ammar

Tema №11: Gozgalmaýan emlägiň bazaryndaky ýagdaýy we ösüşi kesgitleýän faktorlar we kanuna laýyklyklar

Okuw soraglary:

1. Obýektiň ýerleşýän ýeriniň hili, obýektiň hili, subýektleriň hili.
2. Maddy, funksional we ykdysady taýdan könelme.
3. Taslamanyň, obýektiň ýerleşýän ýeriniň we bahasynyň özara baglanyşygy.

Meýdanyň görnüşi soňky öndürijiligine täsir edýär, sebäbi tertipsiz bir ýer üçin gurluşyk çykdaýylary dogry görnüşdäki ýerlerden has ýokary bolup biler. Giriş ýollarynyň we jemagat hojalygynyň bolmagy, ösüşini tygşytlamak bilen sahypanyň soňky öndürijiligini ýokarlandyrýar.

Kanunyň kanunylygyny, şeýle hem ýer böleginiň fiziki aýratynlyklaryny göz önünde tutup , onuň üstünde gurmak mümkin:

- zerur mukdarda administratiw ýerleri bolan önümçilik we ammar;
- energiýa desgasy.

Maliýe mümkinçiligi seljerilende , ilki bilen, bahalandyrylýan sahypanyň ýerleşiş mümkinçiligini - çykdaýylary kesgitleýän esasy faktor göz önünde tutulmalydyr . Orta möhletde desganyň daş-töwereginde ýer ulanylyşynyň agdyklyk edýän görnüşi senagat we ammar ösüşi bolar, şonuň üçin maksada laýyklygy aýdyňdyr meňzeş maksatly obýektleriň ýerinde gurluşyk.

Iň ýokary netijelilik derňewi geçirilýär:

- ulanmagyň häsiýetini kesgitleýäninde. Gurlan ýer böleklerinden iň netijeli peýdalanmak, bu ýerdäki bar bolan binalary gorap saklamagy öz içine alýar. Bu ýagdaýda iki wariant mümkin:
- gozgalmaýan emläk obýektiniň bar bolan maksadyny saklamak ;
- onuň maksady üýtgetmek.

Iki ýagdaýda-da zerurlyk we mümkinçilik göz önünde tutulýar:

- obýekt tarapyndan üpjün edilýän bar bolan göwrümi we hilini saklamak gozgalmaýan emläk hyzmatlary;
- synpyny gowulandyrmak we kärende tölegini üýtgetmek üçin binalaryň durkuny täzelemek;
- goşmaça uzalma ýa-da goşmaça pollaryň gurulmagy sebäpli meýdançalaryň giňelmegi;
- obýektleriň bölekleyin ýykylmagy sebäpli bar bolan ýerleriň azalmagy .

Göz önünde tutulan ulanmak usuly haýsydyr bir ýer meýdanyna derrew ösüş (meýilnama) ýa-da ýakyn geljekde baha berlende ulanylyp bilner . Bu usul köplenc ösmedik ýerlere baha berlende ulanylyar we kesgitlemegi öz içine alýar:

- ýer böleklerini ösdürmegiň parametrleri;
- ýerleri gowulandyrmak üçin zerur çykdaýylaryň mukdary we wagt gurluşy;
- gurlan obýekti ulanmakdan gelýän girdejiniň ululygy we wagt gurluşy;
- amal çykdaýylarynyň göwrümi we wagt gurluşy;
- maýa goýum töwekgelçiliginiň derejesine laýyk gelýän arzanladyş nyrlary ;
- ýer ulanylyşy bilen baglanyşykly ähli girdejileri we çykdaýylary arzanlatmak arkaly ýer böleginiň bahasy.

Registrationer bellige alyş çykdaýylary

Eserleriň ady	Bahasy, s.
----------------------	-------------------

1-nji formany almak - geodeziki işleri geçirmek için esas	-
Topografiki gözleg (1 ga) boýunça işleri geçirmek	40,000.00
Useerden peýdalanmak serhetleri taslamasy (KZR tarapyndan amala aşyrylýar)	-
Kadastr barlagy (1 ga)	40,000.00
Useer ulanyş çäklerini tassyklamak (KZR tarapyndan amala aşyrylýar)	-
Ploteriň kadastriki hasaba alynmagy (resminamalary Rosnedwizimosta geçirmek)	-
Kärende şertnamasyny hasaba almak (KUGI)	-
Hukuklary FRS bilen hasaba almak	7,500.00
Jemi	95,500.00

Gurluşyň parametrlerini kesgitlemek. Binanyň uzynlygy we ini 1: 500 şkalada hasaplandy, bahasy bolsa 6 m köpdür (rulman gurluşlarynyň arasyndaky aralyk). Iki gatly administratiw bölegiň meýdany, binanyň ini boýunça hersi 6 m bolan iki bölekden bölünip kesgitlenildi.

Bu shema durmuşa geçirilende aşakdaky çäklendirmeler göz önünde tutuldy:

- sahypanyň görnüşi;
- agyr ulaglary dolandyrmak üçin platformalaryň bolmagy ;
- agyr ulaglary saklamak we awtoulaglar üçin duralgalar üçin ýerleriň bolmagy.

Adaty bazar şertlerinde, gönüden-göni tölegleri bilen gurluşygynyň smeta gymmatyndan deň ukyply gurluşyk tölegleri jemi hökmünde kesgitlenilýär, we ornaşdyrma bilen iş C_{MP} , enjamlary $Nia C_{barada}$ we RPP beýleki tölegleri:

$$PI = C_{smet} = C_{sm} + Ob + PrZ$$

Gurluşyk we gurnama işleriniň bahasy potratçynyň gönüden-göni çykdajylarynyň jeminden, artykmaç çykdajylardan we meýilleşdirilen toplamalardan (potratçynyň çak edilýän girdejisi) ybaratdyr:

$$S_{smr} = PZ + NR + PN$$

Tema №12: Bazaryň şol ýagdaýynda şäherdäki bahalaryň derejesini kesgitleýän ýagdaýlar we kanuna laýyklyklar

Okuw soraglary:

1. Şäheriň (sebitiň) bahalaryň derejesine we durmuş ykdysady, fiziki material), durmuş (sosial), syýasy taýdan we “maddy däl” görnüşde öz täsirini ýetirýän häsiýetnamalary.
2. Ýaşayyş jaýlary boýunça sebitdäki bazaryň giňişlik-parametr bilen bagly kanuna laýyklyklary.

Kärende bahasyny hasaplamak, bir ýa-da birnäçe baha kesmek usulyny ulanýan deňeşdirme çemeleşmesi arkaly geçirildi.

Iň ýaýran usullar:

- jübüt deňeşdirmeler;
- deňeşdirip boljak satuw bahalarynyň hil derňewi (deňeşdirme deňeşdirme derňewi);
- köpugurly regressiýa;
- iýerarhiýalaryň derňewi.

Hasaplamalary geçirmezden ozal deňeşdirme elementleriniň iki topary üçin analoglaryň bahalaryna düzediş girizildi . Birinji topara aşakdakylar girýär:

- obýektiň hukuklaryna üýtgetmeler girizmek. Şuňa meňzeş obýektler we bahalandyrylan obýekt kireýine berilýär. Gozgalmaýan emläk bazary ýeterlik derejede ösen şertlerde kärende nyrhларыnyň bahasy kärendeçiniň kategoriýasyna bagly däl, şonuň üçin hukuklaryň hiline düzediş nola deňdir;

- maliýeleşdiriş şertlerine düzediş. Geleşigiň taraplarynyň iň ýokary peýdany almak islegi, kärende tölegine täsir edýän dürli hasaplaşyk wariantларыny döredýär. Bu ýagdaýda bahalandyrylan obýekt bilen meňzeş obýektleriň maliýeleşdirmek nukdaýnazarýndan hiç hili tapawut tapylmady, şonuň üçin düzediş bahasy nola deň boldy;

- geleşigiň senesi üçin düzediş. Analoghli meňzeş häsiýetler baha beriş obýekti bilen bir wagtda kärendesine hödürlenýär, şonuň üçin hiç hili düzediş girizilmedi .

Esasy nyrh faktorlary hökmünde aşakdakylar hasaplady:

- ýerleşýän ýeriň abraýy ;
- umumy meýdany - iň ýokary isleg we bahanyň iň ýokary parametrleri 150-300 m meýdany bolan önümçilik we saklaýyş desgalary bilen häsiýetlendirilýär ;
- giriş ýollary - sebitde demir ýol liniýasynyň bolmagy çykdaýylary ep-esli ýokarlandyrýar;
- aragatnaşygyň elýeterliligi , çykdaýylara täsir edýän gaty möhüm faktor aragatnaşyk bilen baglanyşyk gaty uzyn we gymmat iş;
- jaýlaryň tehniki ýagdaýy (binanyň ýaşy we fiziki ýagdaýy we aýratyn gurluş elementleri);
- howpsuzlygyň bolmagy

Esasy nyrh faktorларыny kodlamak

Faktor	Reýting
Kudos	
Beýik	3
Ortaça	2

Pes	1
umumy meýdany	
150 m² çenli	3
151-den 300 m²- e çenli	2
300-den gowrak m²	1
Awtoulag ýollary	
Demir ýol, awtoulag	2
Awto	1
Jaýlaryň ýagdaýy	
Ajaýyp, ýewro	3
Gowy, adaty	2
Kanagatlanarly	1
Aragatnaşyk	
Hemmesi	3
Elektrik	2
Notok	1
Gorag barlygy	
bar	2
Notok	1

Energetika desgalarynyň bazarynyň häsiýetli aýratynlyklary :

- energiýa desgalaryny satmak we kärendesine almak üçin emele gelen bazaryň bolmazlygy;
- baglaşylan geleşikler barada maglumatlara açyk elýeterlilikniň bolmazlygy, netijeleriniň aýan edilmegi, hasaba alyş edaralarynda hasaba alnan geleşik barada ygtybarly maliýe maglumatlary bermek we ş.m.
- geleşikler ýa-da teklipler baradaky maglumatlarda görkezilmeyän energiýa desgalarynyň arasyndaky düýpli, resmi däl tapawutlar sebäpli düzediş girizip bolmazlygy.
- ýylda bar bolsa, bu usul kärendesine ýa-da in soňky kärendesine üçin deňeşdirip aýratynlyklary bazar maglumat ýetmezçiligi sebäpli ulanylmadyk.

Töwekgelçilik mukdary (0 .. 5%) halkara tejribesine laýyklykda kabul edildi.

Maliýe töwekgelçiligi astynda dünýä we Russiýa bazarlarynda ditam tarapyndan göterim derejeleriniň karzynyň düýpgöter üýtgemegine degişlidir . Bu töwekgelçilik jemgyýet üçin möhümdir, sebäbi islendik täjirçilik guramasy karzlary we karzlary ulanýar. Bahalandyrylýan obýekt üçin bu töwekgelçilikleriň mukdary in pes derejede - 1% -e çenli üýtgeýär.

Hukuk töwekgelçilikler degişli guramanyň işiniň ritmine zaýalap sebäp bolup biler dürli döwlet edaralary we pudaklaýyn gelen kanunçylygynda üýtgeşmeler, şeýle-de oppozisiýanyň bilen. Bahalandyrylýan obýekt üçin bu töwekgelçilikler üçin töleg in pes derejede - 1% -e çenli alynýar.

Guramanyň işiniň töwekgelçiligi dolandyryşyň hili, potratçylaryň ygtybarlylygy , maýa goýum strategiýasy, zähmet çeşmeleriniň we esasy serişdeleriň hili bilen baglanyşykly ulgamlaryň däl töwekgelçilikleri öz içine alýar . Bu töwekgelçilikleri,

kompaniýanyň hereketlerine baglydygyny çaklamak kyn. Göz önünde tutulýan emläk döwlet eýeçiligindäki kärhana bolansoň, töwegelçilikleri möhüm däl we olar üçin töleg 1% -e çenli.

Gurluşygy, täzeden gurulmagy, býudjetleşdirilmegi wagtynda goýberilen ýalňyşlyklar sebäpli belli bir baha beriş obýektiniň aýratynlyklary bilen baglanyşykly töwegelçilikler

Tema №13: Ösýän bazar ykdysadyýetinde gozgalmaýan emlägiň bazarynyň emele gelmegine ösüşine degişli ýagdaýlar we kanuna laýyklyklar

Okuw soraglary:

1. Içerki we daşky ýagdaýlar (faktorlar). Faktorlaryň balansy.
2. Russiýanyň iň täze taryhynda ýaşayyş jaýlary boýunça bazaryň ösüşiniň döwürleri.
3. Makroykdysadyýet we gozgalmaýan emlägiň bazary.

Kapitalizasiýa usuly bilen alnan tersligiň bahasy, çaklama döwrüniň başynda arzanladyş nyrynda kesgitlenildi we satyn almak-satmak amalyňy gözlemek we taýýarlamak üçin araçylara komissiýa tölegleriniň mukdary üçin düzedildi. Komissiýanyň göwrümi satylýan kompaniýanyň funksional maksadyna we likwidligine, desganyň meýdanyna we geleşik bahasynyň masşabyna baglydyr. Gozgalmaýan emläk kompaniýalarynyň wekilleri bilen geçirilen maslahatlardan soň, komissiýanyň mukdary geleşik mukdarynyň 3% -ine deň boldy.

Böleginiň usuly tölegleri hasaplamak netijeleri construc-nji ýylda redpolagaemogo ulanmak maksatly giden senagat we depo jaýlaryň kärendä

Bahalandyrmagyň obýektiniň beýany

Häsiýetli	Düşündiriş	
Baha bermek obýekti	Et gaýtadan işleýän dükán -	Et gaýtadan işleýän dükán
	önümçilik binasy No.1	- önümçilik binasy
	galereýa bilen	# 2
Öwreniş belgisi	00001209	00001210
Kitap (başlangyç) bahasy, s.	1,000,000.00	1,000,000.00
Kitap (galyndy) bahasy 01.01.2009, s.	863 787.34	863 787.34
Döwlet şahadatnamasy	bar	
hasaba alyş hukuklary		
Kadastr (adaty) san	-	-
Bellemek	Residentialaşayyş däl	
Häzirki ulanylyşy	Et gaýtadan işleýän zawod	
Jaýlary ulanmak	Önümçilik,	Önümçilik,
	ammar	administratiw,
		ammar
Hasaba alnan	Hususy emläk	
Awtorlyk hukugy eýesi	Kompaniýa	
Hukukyň ýüze çykmagy üçin esas	Satmak we satyn almak şertnamasy w / o	
Girişler barada maglumat	Ipoteka	

Uzak möhletli kärende şertnamalary	49 ýaşynda, b / n
---	-------------------

- satuw we satyn almak şertnamasy b / n; eti gaýtadan işleýän dükanynyň - 2-nji önümçilik binasynyň binasyna bolan hukugynyň döwlet tarapyndan hasaba alnandygy barada şahadatnama;
- tehnik resminamalar (tehnik pasport w / o);
- ýer kärendesi şertnamasy ;
- ýer böleginiň kadastr meýilnamasy;
- çeşme üpjünçiligi şertnamasy;
- elektrik enjamlaryny abatlamak üçin şertnama;
- elektrik üpjünçiligi şertnamasy;
- müşderi tarapyndan berilýän maglumatlar.

Fiziki mümkinçiligi. Gozgalmaýan emläk obýektiniň dizaýny we meýilleşdiriş aýratynlyklary, umumy ýagdaýy we funksional maksady , esasy işe ýoldaşlyk edýän administratiw bilen bar bolan önümçilik we ammar funksiýasy üçin ulanylmagyny amatly hasaplamaga ýeterlik esas berýär.

Maliýe esaslandyrmasy we iň ýokary netijelilik. Mümkinçilikleriň kanuny başarnyklary we fiziki taýdan ýerine ýetirilmegi mümkinçiligini göz önünde tutup , esasy işe ýoldaşlyk edip, administratiw aç-açan funksiýaly senagat ammarynda emlägi mundan beýläk-de ulanmak üçin iň täsirli wariant hökmünde ykrar edilen .

Maliýe şertlerini sazlamak. Deňeşdirmegiň ähli obýektleri kesgitlenen töleg tejribesi bilen açyk bazarda satuwa çykarylýar, analog obýektleri maliýeleşdirmegiň şertleri we baha beriş obýekti deňeşdirilýär, şonuň üçin düzediş 0% deň boldy.

Teklipiň (geleşigiň) şertlerine düzediş . Russiýanyň gozgalmaýan emläk bazaryndaky likwidlik krizisine sebäp bolan häzirkki global maliýe çökgünliginde täjirçilik jaýlarynyň eýeleri emläklerini ep-esli arzan bahadan satmaga taýyn. Erkin bazardaky teklipleriň we amallaryň bahalary, gozgalmaýan emläk kompaniýalarynyň maglumatlaryna görä ortaça 10 ... 15% tapawutlanýar, bu bolsa bu faktor üçin düzediş girizilmegine sebäp bolýar.

Şertnamanyň (teklipe) senesine görä sazlamak . Bazar bahasyny kesgitlemek üçin bir wagtyň özünde satuwa çykarylan zatlary saýladyk , şonuň üçin düzediş 0%.

Telekeçiniň girdejisini hasaplamak

Indeks	Gymmatlyk
Gurluşygyň dowamlylygy, aýlar (SNIp 1.04.03-85)	18
Alternatiw maýa goýumlarynyň ýyllyk girdejisi (1KY%)	on dört
Valueeriň bahasy (tegelek), s.	40,800,000
Takmynan çykdaýylar + gowulandyryş çykdaýylary, s.	123 017 781
Maýadaryň bahasy, s.	163,817,781
Alternatiw maýa goýumlarynyň bahasy, s.	164 025 481
Alternatiw maýa goýumlaryndan girdeji, s.	207,700
Telekeçiniň girdejisi, %	16.9

Bahalandyryş obýektiniň bahasyny hasaplamak üçin gysgaça tablisa

Ady	Et gaýtadan işleýän dükan	
	Galereýa bilen 1-nji önümçilik binasy	2-nji senagat binasy
Çalyşmagyň bahasy (goşulan baha üçin salgydy hasaba almazdan), s.	65 118 312	57,899,469
Telekeçiniň girdejisi ,%	16.9	
Çalyşmagyň bahasy, telekeçiniň girdejisini göz önünde tutup, s.	76 112 731	67 675 075
Fiziki ýaramazlyk,%	29.6	29.3
Funksional eşik,%	0.0	
Daşarky eşik,%	0.0	
Jemi geýmim%	29.6	29.3
Jaýlaryň bahasy, baha berlen senesinde çykdaýy çemeleşmesine görä , s.	53 621 419	47880 116
Lander meýdanynyň bahasy (tegelek), r.	40,800,000	
Bahalandyrylan senede obýektiň bahasy (goşulan baha üçin salgydy hasaba almazdan), s.	142 301 534	