G. Ýazgylyjowa, S. Diwanow

GOZGALMAÝAN EMLÄGIŇ YKDYSADYÝETI

Ýokary okuw mekdepleri üçin okuw kitaby

Türkmenistanyň Bilim ministrligi tarapyndan hödürlenildi

Aşgabat
Türkmen döwlet neşirýat gullugy
2016

UOK 330.1 : 378
Ý 38

Ýazgylyjowa G., Diwanow S.
Ý 38 **Gozgalmaýan emlägiň ykdysadyýeti.** Ýokary okuw mekdepleri üçin okuw kitaby. – A.: Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2016.

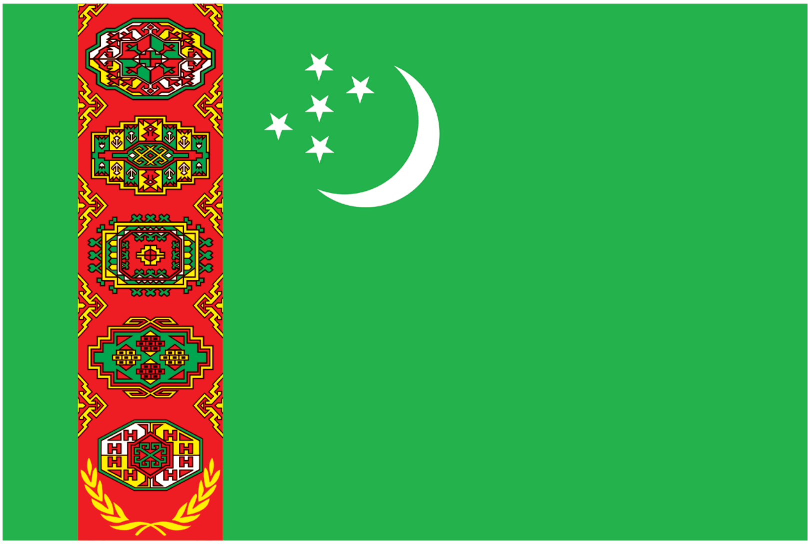
Kitapda gozgalmaýan emlägiň ykdysadyýeti barada döwrebap düşünjeler, ýurtda onuň bilen baglanyşykly hereket edýän kanunlara laýyklykda gozgalmaýan emlägi edinmek, satmak, bahalamak işleri barada giňişleýin seljerme berilýär. Kitap ýokary okuw mekdepleriniň talyplary üçin okuw kitaby bolmak bilen bilelikde önümçilikde işleýän ykdysatçy hünärmenlere we ylmy işgärlere zerur gollanma bolup biler.

TDKP № 104, 2016 KBK 65.9 (2) 30 = 5 ýa 73

© G. Ýazgylyjowa, S. Diwanow, 2016

TÜRKMENISTANYŇ PREZIDENTI
GURBANGULY BERDIMUHAMEDOW

TÜRKMENISTANYŇ DÖWLET TUGRASY



TÜRKMENISTANYŇ DÖWLET BAÝDAGY

TÜRKMENISTANYŇ DÖWLET SENASY

Janym gurban saňa, erkana ýurdum,
Mert pederleň ruhy bardyr köňülde.
Bitarap, garaşsyz topragyň nurdur,
Baýdagyň belentdir dünýäň öňünde.

Gaýtalama:

Halkyň guran Baky beýik binasy,
Berkarar döwletim, jigerim-janym.
Başlaryň täji sen, diller senasy,
Dünýä dursun, sen dur, Türkmenistanym!

Gardaşdyr tireler, amandyr iller,
Owal-ahyr birdir biziň ganymyz.
Harasatlar almaz, syndyrmaz siller,
Nesiller döş gerip gorar şanymyz.

Gaýtalama:

Halkyň guran Baky beýik binasy,
Berkarar döwletim, jigerim-janym.
Başlaryň täji sen, diller senasy,
Dünýä dursun, sen dur, Türkmenistanym!

Giriş

Berkarar döwletimiziň bagtyýarlyk döwründe halkyny röwşen geljege alyp barýan hormatly Prezidentimiz Gurbanguly Berdimuhamedowyň ýolbaşçylygynda ýurdumyzda amala aşyrylýan il-ýurt bähbitli işler gün-günden rowaç alýar. Durmuş-ykdysady we medeni taýdan pajarlap ösýän döwletimiz barha kuwwatlanýar. Ýurdumyzyň ykdysadyýetiniň ähli ugurlarynda giň gerimli, ägirt uly wezipeleri çözmäge mümkinçilik berýän, halkyň ýaşaýyş derejesini has gowulyga tarap özgerdýän çäreler durmuşa geçirilýär. Täze ösüşlere, sepgitlere ýeten ýurdumyzyň ykdysadyýeti, esasan hem, bank ulgamy ýokary depginler bilen ösýär. Türkmenistanyň Merkezi bankynyň alyp barýan pul-karz syýasatyna laýyklykda, ýurdumyzyň täjirçilik banklary dürli görnüşli amallary ýerine ýetirýärler we müşderileriň artýan isleglerini kanagatlandyrýarlar. Olaryň biri hem ilatymyz tarapyndan uly islege eýe bolan ipoteka (girew goýlan gozgalmaýan emläge berilýän karz pul) karzydyr. «Türkmenistanyň Prezidentiniň obalaryň, şäherçeleriň, etrapdaky şäherleriň we etrap merkezleriniň ilatynyň durmuş-ýaşaýyş şertlerini özgertmek boýunça 2020-nji ýyla çenli döwür üçin milli Maksatnamasynda» bellenilen wezipeleri ýerine ýetirmek, ilatyň şäherlerde, etrap merkezlerinde we şäherçelerde gurlan köp öýli ýaşaýyş jaýlaryndan öýleri satyn almaklary üçin amatly şertleri döretmek, ilatyň ýaşaýyş jaý bilen üpjünçiligini gowulandyrmak maksady bilen, 2009-njy ýylyň dekabr aýynda Türkmenistanyň Merkezi banky tarapyndan «Türkmenistanyň raýatlaryna şäherlerde, etrap merkezlerinde we şäherçelerde dört gatly köp öýli ýaşaýyş jaýlaryndan öýleri satyn almaga gozgalmaýan emläk üçin karz bermegiň tertibi hakynda» Düzgünnama tassyklanyldy. Bank karzy bolan **ipoteka** kesgitli bir pul borçnamasynyň ýerine ýetirilmegini üpjün edýän emläkleýin girewiň bir görnüşini aňladýar. Girewiň bu görnüşiniň tapawutly aýratynlygy onuň esasynyň gozgalmaýan

emläk bolup durýanlygydyr. Ipotekanyň esasy niýetlenilişi gozgalmaýan emlägi girew hökmünde resmileşdirmek arkaly karzyň berlen pul jeminiň üpjün edilmegi bolup durýar. Ösen ýurtlaryň ipoteka karzlaşdyrmasynyň ulgamy tapawutlanýar. Türkmenistanda eýýäm onlarça ýylyň dowamynda birnäçe karz edaralary tarapyndan işlenilip düzülen ipoteka maksatnamalary işleýär. Olaryň düzümine ýokary bolmadyk göterim bilen şahsy taraplara berilýän karzlar, uzak möhletleýin berilýän karzlar we satyn alynýan gozgalmaýan elmägiň girew hökmünde resmileşdirilmegi bilen berilýän karzlar girýär.

1. GOZGALMAÝAN EMLÄGIŇ YKDYSADYÝETINIŇ ESASLARY

1.1. Gozgalmaýan emlägiň ykdysadyýetindäki düşünjeler we meseleler

Türkmenistanyň Baş Kanuny bolan Konstitusiýada Türkmenistanyň ykdysadyýeti bazar gatnaşyklary ýörelgelerine esaslanýar. Döwlet telekeçiligi höweslendirýär we goldaýar, kiçi we orta işewürligiň ösmegine ýardam berýär. Eýeçilik eldegrilmesizdir. Türkmenistan önümçilik serişdelerine, ýere, beýleki maddy hem intellektual gymmatlyklara hususy eýeçilik hukugyny berkarar edýär. Şonuň ýaly-da olar raýatlaryň birleşiklerine we döwlete degişli bolup biler. Diňe döwletiň eýeçiligi bolup durýan obýektler kanun esasynda bellenilýär. Döwlet eýeçiliginiň ähli görnüşleriniň deň derejedäki goragyny kepillendirýär we olaryň ösmegi üçin deň şertleri döredýär. Kanun tarapyndan gadagan edilen usul bilen edinilen eýeçilikden başga eýeçiligiň muzdsuz alynmagyna ýol berilmeýär.

Diňe kanunda göz öňünde tutulan halatlarda eýeçiligiň muzduny töläp, mejbury alynmagyna ýol berilýär. Emläkli we emläksiz gatnaşyklaryny düzgünleşdirýän Türkmenistanyň Konstitusiýasyna laýyklykda her bir raýatyň abadanlaşdyrylan ýaşaýyş jaýyny almakda ýa-da edinmekde we özbaşdak ýaşaýyş jaýyny gurmakda döwletden goldaw almaga hukugy bardyr. Ýaşaýyş jaýy eldegrilmesizdir. Kanunda kesgitlenen esaslar bolmasa, hiç kim ýaşaýyş jaýyndan, emläginden mahrum edilip bilinmez.

Türkmenistanyň Raýat kodeksine görä, ýurtda emläk düşünjesi hukukda şeýle kesgitlenilýär:

– fiziki we ýuridik şahslaryň eýeläp, peýdalanyp we ygtyýar edip bilýän hem-de çäklendirilmedik möçberde edinip bolýan, özem

kanunda gadagan edilmedik ýa-da ahlak kadalaryna (normalaryna) garşy gelmeýän islendik zat we maddy däl eşret emläk hasaplanýar.

Türkmenistanda emlägiň dolanyşykda bolmagyna ýol berýän we ýol berilmeýän, ýa bolmasa dolanyşykda bolmagy çäklendirilýän görnüşleri ýurtda hereket edýän degişli kanunlarda görkezilendir. Şeýle hem emläk zat görnüşde gozgalmaýan we gozgalýan bolup biler.

Türkmenistanyň kanunlaryna laýyklykda ýer, ýerasty baýlyklar, suw gorlary, tokaý gaznasy, ösümlik hem haýwanat dünýäsi, dag-magdanly ýerler, emläk toplumlary, jaýlar, desgalar, ýaşaýyş jaý-jemagat edaralary, enjamlar, pul serişdeleri, gymmat bahaly kagyzlar hem-de önümçilik, sarp ediş medeni-durmuş hajatlar we beýleki hajatlar üçin niýetlenen gaýry eýeçilik desgalary, medeniýet senetleri, açyşlar, oýlap tapyşlar, senagat nusgalary, haryt nyşanlary hem-de hyzmat ediş nyşanlary, akyl zähmetiniň döreden beýleki zatlary eýeçilige degişli obýektler bolup biler:

Şunuň bilen birlikde ýaşaýyş jaýlar, otaglar, bir ýa-da bilelikdäki (paýlary kesgitlenmedik), paýly (paýlary kesgitlenen) eýeçilik hukugynda birnäçe adamlaryň eýeçiligine degişli zatlar (obýektler) bolup biler. Soňky halatda, umumy (bilelikdäki) eýeçilikde bolan degişli zatlara (obýektlere) eýelik etmeklik, peýdalanmaklyk we erk etmeklik emläk eýeleriniň toparynyň agzalarynyň ählisiniň ylalaşygy boýunça amala aşyrylýandygy göz öňünde tutulmalydyr. Umumy paýly eýeçiligiň gatnaşyjysynyň öz paýynyň bölünip berilmegine we umumy bilelikdäki eýeçiligiň gatnaşyjysynyň bolsa paýynyň kesgitlenilmegine hem-de bölünip berilmegine hukugy bardyr.

Ähli emläk eýeleri bir adama – emläk eýesine degişli bolup biljek we bir adamda jemlenip bilinmejek eýelik etmek, peýdalanmak, erk etmek hukuklaryna bölünýän eýeçilik hukugynyň düzüjileriniň mazmunyna düşünmelidirler.

Türkmenistanyň «Eýeçilik hakyndaky» Kanunynyň 9-njy maddasyna laýyklykda, şu aşakdaky zatlar raýatyň eýeçiligine degişli bolup biler: mellek ýerleri, ýaşaýyş jaýlary, daçalar, bagçylyk öýleri, garažlar, gaýry jaýlar we binalar, mellek ýerdäki agaçlar, ösümlikler, öý hojalyk senetleri we adamyň şahsy sarp ediş zatlary, önüm berýän mal hem-de iş maly, guş-towuk, pul serişdeleri, paýnamalar (aksiýalar), obligasiýalar hem-de gymmat bahaly beýleki kagyzlar,

akyl zähmetiniň netijeleri, köpçülikleýin habar beriş serişdeleri, hususy (maşgala) kärhanasy, önümçilik, sarp ediş, durmuş (sosial), medeni hajatlar we başga hajatlar üçin niýetlenen her bir emläk, ýagny Türkmenistanyň kanunçylyk namalarynda emlägiň raýata degişli däl diýlip göz öňünde tutulan görnüşlerinden özgeleri.

Gozgalmaýan emläge Türkmenistanda kabul edilen kanunlara görä, ýer bölekleri, ýerastynyň bölekleri, aýrybaşga suw desgalary we ýer bilen pugta baglanyşykly zatlaryň hemmesi, ýagny özleriniň niýetlenilişine laýyk zyýan ýetirmän orunlaryny üýtgetmek mümkin bolmadyk zatlar (obýektler), şol sanda tokaýlar, köp ýyllyk agaçlar, jaýlar, desgalar degişlidir.

Gozgalýan emläge degişli bolmadyk zatlar, şol sanda pul we gymmatly kagyzlar gozgalýan emläk diýlip ykrar edilýär. Bu manyda gozgalýan emläge intellektual eýeçilige degişli obýektler hem girýär, ýagny intellektual işiniň netijelerine hem-de hukuk şahsyň aýratynlaşmagynyň, önümiň aýratynlaşmagynyň, ýerine ýetirilýän işleriň ýa-da hyzmatlaryň aýratynlaşmagynyň şol netijeler bilen deňleşdirilen serişdelerine fiziki ýa-da hukuk şahsyň aýratyn emläk hukuklary (şereket ady, haryt nyşany, hyzmat ediş nyşany we ş.m.) diýlip Raýat kodeksiniň 174-nji maddasynda bellenilýär.

Şundan gelip çykyşyna görä, eger jaý hemişe gozgalmaýan emläk bolsa, onda, mysal üçin, intellektual eýeçiligine degişli bolan jaýyň özboluşly taslamasy (taslamanyň diňe özi) gozgalýan emläge degişli bolar we onuň bilen geleşikler gozgalýan emläk baradaky kanunçylygyň degişli kadalary bilen düzgünleşdiriler.

Şeýle hem zatlar bölünýän, çylşyrymly, esasy hem-de onuň bilen baglanyşykly görnüşlere bölüp bolar:

– bölünmegiň netijesinde öz häsiýetini we ilkibaşky zadyň niýetlenilen maksadyny ýitirýän zat bölünmeýän zat diýlip ykrar edilýär;

– eger dürli kysymly zatlar bir bitewi görnüşe girip, birleşme netijesinde umumy niýetlenilen maksady boýunça peýdalanmaga mümkinçilik berýän bolsa, ol zada çylşyrymly görnüşi hökmünde garalýar;

– başga (esasy) zada hyzmat etmek üçin niýetlenilen we onuň bilen umumy maksada eýerýänligi (oňa degişliligi bilen üpjünçiligi) sebäpli baglanyşykly bolan zat esasy zada degişli bolýar.

– diňe özüne mahsus alamatlar boýunça beýleki zatlardan aýrylan zat aýratyn – kesgitli zat diýlip ykrar edilýär. Aýratyn kesgitli zat çalşyryp bolmaýan zatdyr;

– kysymdaş zatlaryň hemmesi üçin mahsus alamatlary bolan we sany, agramy, ölçegi bilen kesgitlenilýän zatlar kysymdaş alamatlary boýunça kesgitlenilýän zatlar diýlip ykrar edilýär. Kysymdaş zatlar çalşyryp bolýan zatlardyr.

Gozgalmaýan emlägiň döwlet bilen dahylly işlerinde ulanylýan esasy düşünjeleri

Gozgalmaýan emlägiň obýekti – bellenilen çäkleri bolan hem-de fiziki we ýuridik şahslaryň eýeçiliginde ýa-da peýdalanmagynda durýan ýer bölegi, bina, desga, gurluşygy tamamlanylmadyk desgalar, ýaşalýan we ýaşalmaýan jaýlar, emläk toplumy hökmünde kärhanalar ýa-da gozgalmaýan emlägiň başga görnüşleri (obýektleri).

Gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň we onuň bilen bagly geleşikleriň döwlet sanawy – bar bolan hem-de bes edilen hukuklar we hukuklaryň borçlanmalary, şeýle hem hukuklary Gullugyň ýerli edaralary tarapyndan bellige alyş kitaplarynda bellige alnan hukuk eýeleri hakynda maglumatlar binýady.

Gozgalmaýan emlägiň tehniki taýdan tükellenilmegi – gozgalmaýan emlägiň barlaglarynyň netijeleriniň esasynda gozgalmaýan emlägiň barlygy, ýerleşýän ýeri, düzümi, meýdany we beýleki häsiýetnamalary, ýagdaýy, bahasy hakynda maglumatlaryň ýygnalmagy, dikeldilmegi we işlenilmegi.

Gozgalmaýan emläk bilen geleşik – fiziki we ýuridik şahslaryň gozgalmaýan emläge bolan hukuklarynyň emele gelmegine, üýtgedilmegine ýa-da bes edilmegine gönükdirilen erk-islegleriniň bildirilmegi.

Gurluşygy tamamlanylmadyk desga – aýratyn gurluş hökmünde döredilmegine Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda rugsat berlen we başlanylan, emma tamamlanmadyk, ýer bilen berk baglanyşygy bolan, wezipesi, ýerleşýän ýeri, möçberleri döwlet sanawynyň resminamalarynda beýan edilen gurluşygy saklanylan desga.

Hukuklaryň borçlanmalary – gozgalmaýan emläge eýelik etmeklige, ygtyýarlyk etmeklige, ony peýdalanmaklyga bolan hukuklaryň çäklendirmeleri (kärende, girew, ipoteka, serwitutlar, şertnama bo-

ýunça borçnamalar, kazyýetiň emlägi tussag etmek hakynda çykaran çözgütleri we gozgalmaýan emlägiň eýesiniň ýa-da ony peýdalanyjynyň hukuklaryny çäklendirýän Türkmenistanyň kanunçylygynda bellenilen beýleki hukuklar).

Hukugy belleýän resminamalar – olaryň esasynda gozgalmaýan emläge bolan hukuklar, hukuklaryň borçlanmalary ýüze çykýan, başga birine geçýän ýa-da bes edilýän resminamalar.

Inwentar (tükelleme) belgisi – binanyň, desganyň, ýaşalýan we ýaşalmaýan jaýyň, emläk toplumy hökmünde kärhananyň we gozgalmaýan emlägiň başga obýektiniň (ýer bölegi muňa degişli däldir) Türkmenistanyň çäginde gaýtalanmaýan, onuň bütin bar bolan döwründe saklanyp galýan hem-de bellenilen tertipde berilýän belgisi.

Kadastr (ýazgy) belgisi – ýer böleginiň onuň bar bolan döwrüniň bütin dowamynda saklanyp galýan we Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda berilýän Türkmenistanyň çäginde gaýtalanmaýan, hususy belgisi.

Öň dörän hukuk ýa-da hukuk borçlanmasy – gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň we onuň bilen bagly geleşikleriň döwlet tarapyndan bellige alynmagy hakynda kanunyň güýje girmeginden öň ýüze çykan we onuň degişli hukuk ýagdaýynyň ýüze çykan pursadynda Türkmenistanyň hereket edýän kanunçylygyna laýyk gelen şertinde güýjüni saklaýan gozgalmaýan emläge bolan hukuk ýa-da gozgalmaýan emläge bolan hukugyň borçlanmasy.

Serwitut – gozgalmaýan emlägiň obýektini zerur kommunikasiýalaryň geçmegi, geçirilmegi we ulanylmagy üçin, şeýle hem serwitut bellenilmezden üpjün edilip bilinmeýän başga zerurlyklar üçin gozgalmaýan emlägiň obýektinden çäkli peýdalanmagyň hukugy.

Tehniki ýalňyşlyk – Döwlet sanawynyň resminamasyndaky düzedilmegi gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň, olaryň borçlanmalarynyň ýüze çykmagyna, başga birine geçmegine ýa-da bes edilmegine getirmeýän ýalňyşlyk. Tehniki ýalňyşlyklara, hususan-da, sözlerdäki ýalňyşlyklar, sözleriň, sanlaryň goýberilmegi, arifmetik hasaplamalardaky ýalňyşlyklar degişlidir.

Tehniki däl häsiýetli ýalňyşlyk – Döwlet sanawynyň resminamalaryndaky düzedilmegi gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň, olaryň borçlanmalarynyň ýüze çykmagyna, başga birine geçmegine

ýa-da bes edilmegine getirip biljek ýa-da gyzyklanýan şahslara zyýan ýetirip biljek ýalňyşlyk. Tehniki däl häsiýetli ýalňyşlyklara, hususan-da, gozgalmaýan emlägiň obýektiniň ýerleşýän ýeriniň ýa-da çäkleriniň ýalňyş beýan edilmegi, başga hukuk eýesiniň, hukugyň, onuň borçlanmasynyň görnüşiniň adynyň ýalňyş görkezilmegi, umumy eýeçilikdäki paýlaryň möçberiniň ýoýulmagy degişlidir.

Ýöriteleşdirilen kadastr – Türkmenistanyň kanunçylygynda kesgitlenen tebigy we beýleki aýratynlyklaryna görä gozgalmaýan emläk hakynda ulgamlaşdyrylan maglumatlary özünde jemleýän döwlet kadastry. Ýöriteleşdirilen kadastrlara ýer, suw, tokaý, şähergurluşyk we başga kadastrlar degişlidir.

Bazar ykdysady gatnaşyklary şertlerinde ýurduň ykdysadyýetiniň aýrylmaz esasy bölegi bolup gozgalmaýan emläk çykyş edýär. Olaryň döredilişi, eýeçilige alnyşy, peýdalanylyşy, girew goýluşy, eýeçilik hukuk meseleleri, mirasdarçylyk hem-de eýesiniň özüne bähbitli peýdalanmak ýaly hukuk meseleleri ýurduň her bir raýaty we döwlet üçin derwaýys wezipeler bolup, olar öwrenilmelidir. Şeýle hem gozgalmaýan emläge nyrh kesmeklik bazar gatnaşyklaryndaky esasy maksat bolup, ol olaryň satyn alnyşyny, maliýeleşdirilişini, kärendä berlişini, söwdasyny hem-de ätiýaçlyk üpjünçiligini doly kesgitlär. Nyrh kesmekligiň ýuridik maksatlary hem bardyr, olar bolsa gozgalmaýan emläge döwlet tarapyndan görkezilýän çäklendirmeler bolup, olaryň ykdysadyýete dahylly görkezijileri şulardyr:

– gozgalmaýan emlägi döwletiň we ýerli häkimiýetleriň zerurlygy üçin almak;

– gozgalmaýan emläge – zatlara salgyt salmak;

– gozgalmaýan emlägiň mirasdarlygyna salgyt salmak;

– gozgalmaýan emlägiň girdejilerine salgyt salmak.

Gozgalmaýan emläge baha bermek – nyrh kesmek üçin ýumşuň goýluşy aşakdaky bölümlerden ybaratdyr:

1. Baha beriljek gozgalmaýan obýekti – zady kesgitlemek.

2. Baha berilýän emlägiň emläk hukugyny kesgitlemek.

3 Baha berilýän, ýagny iş geçirilýän wagtyň möhletini kesgitlemek.

4. Baha bermegiň maksadyny kesgitlemek.

5. Baha bermek boýunça hasabatyň peýdalanylyşyny anyklamak.

Ýokarky hasabat hat, gysgaça hasabat we yzygiderli şekilde (formada) jikme-jik beýan edilen hasabat görnüşinde taýýarlanylyp bilner. Hasabatyň esasy elementleri aşakdakylardyr:

– müşderiniň, ýagny hasabatyň ýumşuny bereniň ady;
– hukugyny kesgitlemek;
– peýdalanylyşynyň maksadyny kesgitlemek;
– nyrhyny kesgitlemek;
– goşmaça maglumatlar;
– nyrhyň gutarnykly bahasy;
– çäklendirýän şertler;
– sertifikasiýa mazmuny;
– ýerine ýetirijiniň goly.

Nyrhy kesgitlemek üçin, ýagny baha bermek üçin barlaglar geçirilende käbir aşakdaky ýaly ülňüler we ahlak kadalary göz öňünde tutulmalydyr:

– ülňüler, baha bermekligi geçirmek üçin gerek işgärleriň hünär başarjaňlygynyň (kompetentliginiň) gerek derejesini kesgitlemek;

– ahlak kadalarynyň kody bolsa baha berlende işiň gidişiniň we işgärleriň özüni alyp barşynyň düzgünini kesgitleýär, olaryň esaslary şulardyr:

1. Baha berijä – komissionçä berilmeli töleginiň möçberi baha berilýän obýektiň nyrhy bilen baglanyşykly göterim bilen kesgitlenmeli däldir.

2. Baha berijiler hiç haçan bahanyň netijelerine bagly bolmaly däldir.

3. Baha berilýän obýekte baha berijiniň şol emläge bolan haýsam bolsa bir islegi bolmaly däldir.

Gozgalmaýan emläge, nyrha bazar ölçegleri (kriteriýalary) kysymdaş isleglerden, taraplaryň habarlydygyndan, bazaryň açyklygyndan hem-de satuwyň şertlerinden ybaratdyr. Gozgalmaýan emlägiň ykdysady nukdaýnazardan aşakdaky ýaly nyrhlary bolup biler:

– peýdalanylandaky nyrh;
– peýdalanyjy üçin bähbitli baha;
– çalyşmakdaky nyrh;
– ähli adamlar üçin deňeçerli baha (bazar bahasy).

Nyrhdan tapawutlylykda gozgalmaýan emlägiň satuw bahasyna aşakdaky ýaly ýagdaýlar (faktorlar) täsir edip biler:

– adaty bolmadyk maliýeleşdiriliş;
– zerur bolup satmak;
– güýç bilen satyn almak;
– taraplaryň habarsyzlygy;
– maglumatlaryň (faktlaryň) nädogry düşünilmegi;
– zorluk bilen satmaklyk.

Bazar gatnaşyklarynda nyrhyň esasy elementleri bolup isleg, bähbitlilik, gytlyk we berip bolujylyk çykyş edýär.

Nyrhyň bahasyna täsir edýän faktorlar fiziki, durmuş, ykdysady we syýasy görnüşde bolup bilerler.

Fiziki şertlere (faktorlara) tebigy şertler (faktorlar) bolan ýer, klimat, resurslar, şeýle hem adamlar tarapyndan döredilen jaýlar, ýollar, jemagat ýerleri we desgalar degişlidir.

Durmuş şertlere (faktorlara) bolsa döwletdäki maşgalalaryň ortaça agzalarynyň möçberi, töwerek-daşy, ýaşaýşy, düzgüni stili, gatnaşyklary we durmuş derejesi degişlidir.

Gozgalmaýan emläge ýurtdaky nyrhy kesgitleýän ykdysady ölçeglere ilatyň girdejisi, iş bilen üpjünçiligi, karz alyp bilijiligi we bahalar degişlidir.

Gozgalmaýan emläge nyrh kesilende aşakdaky ýaly syýasy şertler gönüden-göni täsir edýär:

– zonalara bölünişi;
– ilatyň saglygynyň goralyşy we howpsuzlygy;
– bilimi;
– salgyt syýasaty;
– daşky gurşawyň goralyşy.

Gozgalmaýan emlägi döretmek üçin esasy zerur bolan şertler:

– işçi güýji;
– maýa goýum;
– ýurt derejesinde ugrukdyrmak;
– ýer.

Ýurtdaky gozgalmaýan emlägiň bazarynyň kämil we kämil bolmadyk görnüşleriniň bolmagy mümkindir. Gozgalmaýan emlägiň bazaryndaky teklibe täsir edýän şertler:

1. Bar bolan teklipler.
2. Täze gurluşyk.
3. Ýeriň barlygy.

Ýurtdaky gozgalmaýan emlägiň bazaryndaky islege täsir edýän ýagdaýlar (faktorlar):

– ilatyň artyşy ýa-da kemelişi;

– ilatyň düzümleýin bölünişi ýa-da düzümi, olaryň dogluş koeffisiýenti ýurduň jyns we ýaş toparlary, bilim derejesi, iş bilen üpjünçiligi hem-de girdejileri.

Ýokardakylardan başga-da ilatyň satyn alyp bilijiligine milli zähmet resurslary, jemi milli önüm, salgytlar tölenenden soň galýan şahsy girdejiler we maliýeleşdiriş mümkinçilikleri hem uly täsir edip biler.

Şu ýokardaky sanalan esasy düşünjeler gozgalmaýan emlägiň ykdysadyýetiniň dersiniň esasy meseleleri bolup durýar. Olary öwrenmek, döwrebap ýerine ýetirmegi ele almak şu dersiň esasy maksady bolup durýar.

1.2. Türkmenistanda gozgalmaýan emläge degişli kabul edilen esasy kanunlar

Türkmenistanda gozgalmaýan emläge degişli kabul edilen esasy kanunlaryň sanawy aşakdakylardyr:

1. Gozgalmaýan emläge bolan hukuklaryň we onuň bilen bagly geleşikleriň döwlet tarapyndan bellige alynmagy hakynda;
2. Eýeçiligiň döwletiň garamagyndan aýrylmagy we döwlet emläginiň hususylaşdyrylmagy hakynda;
3. Döwlet ýaşaýyş jaý gaznasynyň ýaşaýyş jaýlarynyň hususylaşdyrylmagy hakynda;
4. Ýaşaýyş jaýlarynyň we gozgalmaýan emläge degişli başga obýektleriň paýly gurluşygy hakynda;
5. Karz birleşmeleri hakynda;
6. Baha kesmek işi hakynda;
7. Karz edaralary we bank işi hakynda;
8. Girew hakynda;
9. Türkmenistanyň Ýaşaýyş jaý kodeksi.
10. Türkmenistanyň Raýat kodeksi.

2. GOZGALMAÝAN EMLÄGI BAHALAMAGA ÇEMELEŞMELERIŇ GÖRNÜŞLERI

2.1.Gozgalmaýan emlägi bahalamaga çemeleşmeleriň görnüşleri

Gozgalmaýan emlägi bahalamaga Türkmenistanyň «Baha kesmek işi hakynda» kanuny baha kesmek işiniň hukuk, ykdysady we guramaçylyk esaslaryny belleýär, baha kesmek işini amala aşyrmakda ýüze çykýan gatnaşyklary düzgünleşdirýär. Bu kanunda aşakdaky esasy düşünjeler we ýörelgeler ulanylýar:

1) **baha kesmek** – baha kesmegiň obýektiniň mümkin bolup biljek bazar bahasyny ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan başga bahasyny kesgitlemek;

2) **baha kesmek işi** – baha kesmegiň obýektleri babatda bazar bahasyny ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan başga bahany bellemek maksady bilen amala aşyrylýan telekeçilik işi;

3) **baha kesmegiň obýektleri** – raýat hukuklarynyň şu Kanun bilen bellenilen, özleri babatda baha kesmek amala aşyrylyp bilinjek obýektleri;

4) **baha kesiji** – ýörite hünär derejesi, baha kesmegiň obýektleriniň bahasyny kesgitlemäge ukyby we tejribesi bolan, şu Kanuna laýyklykda olara baha kesmegi amala aşyrmaga doly ygtyýary bolan fiziki şahs;

5) **baha kesmäge çemeleşme** – baha kesmegiň bir ýa-da birnäçe usullaryny peýdalanmak bilen, baha kesmegiň obýektleriniň mümkin bolup biljek bazar bahasyny ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan başga bahasyny kesgitlemegiň usuly;

6) **baha kesmek usuly** – baha kesmegiň obýektleriniň bahasyny kesgitlemegiň baha kesmäge çemeleşmeleriň çäklerinde peýdalanylýan usuly;

7) **baha kesmek hakynda hasabat** – şu Kanunyň talaplaryna laýyk gelýän, baha kesmegiň ýumşy, maksady we beýleki ölçegleri babatda görkezmeleri, şeýle hem baha kesijini baha kesmegiň obýektiniň bazar bahasy ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan başga bahasy hakynda netijä gelmäge getiren seljermäniň netijelerini özünde jemleýän resminama;

8) **baha kesmegiň senesi** – baha kesmegiň obýektiniň mümkin bolup biljek bazar bahasy ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan başga bahasy kesgitlenilýän gün ýa-da wagtyň döwri;

9) **baha kesmegiň ülňüleri** – baha kesmek boýunça işleriň ýerine ýetirilmegine bildirilýän talaplary belleýän kadalaşdyryjy resminama;

10) **bazar bahasy** – geleşigiň taraplarynyň bu obýekt barada ähli elýeter maglumatlara eýelik etmek bilen hereket edýän, bäsleşigiň şertlerindäki geleşigiň esasynda baha kesmegiň obýektiniň aýrybaşgalanyp bilinmegi mümkin bolan hasaplaşyk pul möçberi, geleşigiň bahasyna bolsa, şu aşakdaky ýagdaýlar täsir etmeýär, ýagny haçanda:

a) geleşigiň taraplarynyň biri baha kesmegiň obýektini aýrybaşgalamaga, beýleki tarap bolsa ony edinmäge borçly bolmasa;

b) baha kesmegiň obýekti baha kesmegiň şeýle meňzeş obýektleri üçin mahsus bolan baha bilen jemagat ofertasy arkaly açyk bazarda satmaga hödürlenende;

ç) geleşigiň taraplary onuň mazmuny barada habarly bolanlarynda we öz bähbitlerini arap hereket edenlerinde;

d) geleşigiň bahasy baha kesmegiň obýekti üçin tölenýän puluň deň derejesini özünde jemlän halatynda, kimdir biriniň tarapyndan geleşigiň taraplary babatda ony amala aşyrmaga mejbur etmekçi bolsa – bolmadyk mahalynda;

e) baha kesmegiň obýektiniň tölegi pul görnüşinde aňladylanda;

11) **bazar bahasyndan tapawutlanýan başga baha** – baha kesmegiň obýektleriniň baha kesmegiň ähli başga maksatlary üçin bellenilen bahasy, maliýe hasabatlylygynyň düzülmeginiň maksatlary üçin baha kesmek muňa degişli däldir;

12) **buýrujy** – baha kesmek boýunça hyzmatlaryň edilmegi üçin şertnama baglaşan, baha kesmek boýunça hyzmatlardan peýdalanyjy fiziki ýa-da ýuridik şahs;

13) **gaýtadan baha kesmek** – baha kesmek işiniň subýektleriniň arasynda baha kesmegiň netijeleri ýa-da buýrujynyň isleginiň meýletin beýan edilmegi boýunça düşünişmezlikler ýüze çykan ýagdaýynda baha kesmegiň obýektiniň bazar bahasyny ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan başga bahasyny kesgitlemek;

14) **nädogry baha kesmek** – baha kesmek hakynda hasabatda baha kesmegiň bolmadyk obýekti üçin ýa-da Türkmenistanyň kadalaşdyryjy hukuk namalarynyň talaplarynyň we baha kesmek işiniň çygrynda baha kesmek ülňüleriniň bozulmagy bilen, baha kesmegiň obýektiniň bazar bahasyny ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan, başga bahasynyň ýoýulmagyna getirýän nädogry maglumatlaryň ulanylmagy bilen amala aşyrylýan baha kesmek;

Gozgalmaýan emläge baha bermek, nyrh kesmek üçin ýumşuň goýluşy aşakdaky bölümlerden ybaratdyr:

1. Baha beriljek gozgalmaýan obýekti zady kesgitlemek.
2. Baha berilýän emlägiň emläk hukugyny kesgitlemek.
3. Baha berilýän, ýagny iş geçirilýän wagtyň möhletini kesgitlemek.
4. Baha bermegiň maksadyny kesgitlemek.
5. Baha bermek boýunça hasabatyň peýdalanylyşyny anyklamak.

Ýokardaky hasabat hat, gysgaça hasabat we yzygiderli resminamada (formada) jikme-jik beýan edilen hasabat görnüşinde taýýarlanylyp bilner. Hasabatyň esasy elementleri aşakdakylardyr:

– müşderiniň, ýagny hasabatyň ýumşuny bereniň ady;
– hukugyny kesgitlemek;
– peýdalanylyşynyň maksadyny kesgitlemek;
– nyrhyny kesgitlemek;
– goşmaça maglumatlar;
– nyrhyň gutarnykly bahasy;
– çäklendirilýän şertler;
– sertifikasiýa mazmuny;
– ýerine ýetirijiniň goly.

2.2. Gozgalmaýan emlägi bahalamagyň esaslary

«Baha kesmek işi hakynda» Türkmenistanyň Kanunyna laýyklykda baha kesmegiň obýektine baha kesmegi geçirmekde aşakdaky ýörelgelerden ugur alynmalydyr:

1. Türkmenistanyň kanunçylygyna laýyklykda baha kesmegi ýerine ýetiriji bilen buýrujynyň arasynda baglaşylýan baha kesmegi geçirmek üçin şertnama (mundan beýläk – şertnama) baha kesmegiň obýektine baha kesmegi geçirmek üçin esas bolup durýar. Şertnama kepillendiriş taýdan hökmany tassyklanylmagyny talap etmeýär.

2. Baha kesmegi ýerine ýetiriji şertnama boýunça baha kesmegiň obýektiniň bahasyny bellemek üçin hyzmatlary etmäge, buýrujy bolsa ol hyzmatlary tölemäge borçlanýar.

Baha kesmegi ýerine ýetiriji bilen buýrujynyň arasyndaky şertnama:

1) baha kesmegiň maksady, baha kesmek boýunça işleriň möçberi, ulanyljak düzgünler, ediljek çaklamalar, şeýle hem baha kesilmegine ýa-da baha kesmek hakynda hasabatyň düzülmegine çenli ulanyljak çäklendirmeler, şertler bellenilýär.

2) baha kesmegiň anyk obýektine, baha kesmegiň birnäçe obýektlerine baha kesmegiň geçirilmegi ýa-da buýrujynyň arzasy boýunça oňa uzak möhletleýin hyzmat edilmegi göz öňünde tutulyp bilner.

3) baha kesmek boýunça hyzmatlar üçin tölegiň möçberi baha kesmegiň obýektiniň bahasyna bagly bolup bilmez.

4) baha ulanar ýaly bolmalydyr, şeýle hem diňe niýetlenilen maksady boýunça peýdalanylmalydyr.

5) Türkmenistanyň baha kesmek işiniň çygryndaky kadalaşdyryjy hukuk namalarynda göz öňünde tutulan halatlarda baha kesmegiň obýektine baha kesmek, şol sanda gaýtadan baha kesmek kazyýetiň çözgüdiniň (ýüztutmasynyň) esasynda, şeýle hem ygtyýarly edaranyň karary boýunça geçirilip bilner.

6) kazyýet we ygtyýarly edara baha kesmegi ýerine ýetirijini saýlamakda özbaşdakdyr.

7) baha kesmegi geçirmek bilen baglanyşykly çykdajylar, şeýle hem baha kesmek boýunça hyzmatlaryň bahasyny tölemek

buýrujy tarapyndan bellenilen tertipde ylalaşylan nyrhlara laýyklykda, şeýle nyrhlar bolmadyk mahalynda bolsa şertnama bahasy boýunça öwezi dolunmaga degişlidir.

Baha kesmegi geçirmek hakyndaky Şertnama bildirilýän hökmany talaplar:

1. Şertnama ýazmaça görnüşde baglaşylýar we onda şular bolmalydyr:

1) baha kesmegiň obýektiniň ady, onuň ýerleşýän ýeri;

2) baha kesmegi geçirmegiň möhleti ýa-da senesi;

3) baha kesmegiň görnüşi;

4) baha kesmegiň obýektiniň kesgitleýän bahasynyň (bahalarynyň) görnüşi;

5) baha kesmek boýunça hyzmatlaryň edilmegi üçin tölegiň şertleri, tertibi we möçberi;

6) baha kesmegi ýerine ýetirijiniň raýat jogapkärçiliginiň ätiýaçlandyrylmagy hakynda maglumatlar;

7) baha kesmegiň ýaşyrynlygynyň şertleri we baha kesijiniň borçlarynyň çäklendirmeleri;

8) taraplaryň hukuklary, borçlary we şertnamanyň şertleriniň ýerine ýetirilmändigi ýa-da bolmalysy ýaly ýerine ýetirilmändigi üçin jogapkärçiligi;

9) buýrujynyň baha kesmegiň obýektine eýeçilik hukugyny tassyklaýan resminamalar ýa-da buýruja baha kesmek hakynda şertnamany baglaşmaga hukuk berýän başga esaslar hakynda maglumatlar;

10) baha kesmegi ýerine ýetirijide baha kesmek işini amala aşyrmak üçin bar bolan ygtyýarnama hakynda maglumatlar;

11) taraplaryň rekwizitleri (ýuridik şahsyň doly ady, ýuridik salgysy, bank rekwizitleri we hususy salgyt belgisi ýa-da fiziki şahsyň familiýasy, ady, atasynyň ady, ýaşaýan ýeri, pasport maglumatlary).

Şeýle-de şertnamada şu bölekde göz öňünde tutulmadyk başga maglumatlar we şertler hem görkezilip bilner.

2. Baha kesmegiň obýektine (obýektlerine) baha kesmek hakynda şertnama baha kesmegiň şol obýektine (baha kesmegiň obýektlerine) takyk salgylanmany, şeýle hem onuň (olaryň) beýanyny özünde jemlemelidir.

3. Döwlete degişli obýektlere baha kesilende, şol obýektleriň balans saklaýjysy bilen şertnama baglaşylýar.

Baha kesmek hakynda hasabata we onuň mazmunyna bildirilýän talaplar:

1. Baha kesmegi ýerine ýetiriji baha kesmegi geçirenden soň, baha kesmek hakynda hasabaty ýazmaça görnüşde düzýär we ony buýruja berýär.

2. Baha kesmek hakynda hasabatyň mazmuny onuň çaklanylýan peýdalanylmagyna, baha kesmegiň obýektiniň görnüşine we baha kesmek üçin ýumşa baglydyr.

3. Baha kesmek hakynda hasabatda baha kesmäge düşünmek üçin zerur bolan maglumatlar bolmalydyr. Hasabatda baha kesijiniň baha kesmegiň obýektiniň bahasy hakynda pikiri takyk, göni manyda beýan edilmelidir. Hasabatda dürli düşündirmeleriň bolmagyna ýa-da buýrujynyň ýalňyşmagyna getirilmegine ýol berilmeýär, onda şeýle hem buýruja maglumatyň takyk seljermesine, baha kesmegiň ulanylan çemeleşmelerine we usullaryna, şeýle hem seljermäniň geçirilen, pikiriň döredilen we baha kesmegiň bahasy hakynda netijenamanyň (mundan beýläk – baha kesmek hakynda netijenama) düzülen sebäplerine esaslanýan baha kesmegiň anyk düşünjesi berilmelidir.

4. Baha kesmek hakynda hasabatda şu aşakdakylar görkezilýär:

1) baha kesmegiň geçirilen senesi, şeýle hem hasabatyň düzülen senesi;

2) baha kesmegi geçirmegiň maksatlary;

3) baha kesmegiň obýektine baha kesmegi geçirmek üçin esas;

4) baha kesmegi ýerine ýetirijiniň we buýrujynyň rekwizitleri (ady, ýerleşýän ýeri (poçta, ýuridik salgysy), bank rekwizitleri, hususy salgyt belgisi);

5) baha kesmegi ýerine ýetirijä baha kesmek işini amala aşyrmak üçin berlen ygtyýarnama hakynda maglumatlar;

6) baha kesmegi ýerine ýetiren baha kesijiniň familiýasy, ady, atasynyň ady, hünär dereje şahadatnamasynyň belgisi we berlen senesi;

7) baha kesmegiň obýektiniň takyk beýany (kybaplanylmagy we kesgitlenilmegi), onuň balans bahasy;

8) baha kesmegiň ülňüleriniň, baha kesmegiň çemeleşmeleriniň we usullarynyň (ulanylmagy, şonuň ýaly-da ulanylmazlygy delillen-

dirilmäge degişlidir), baha kesmek geçirilende kabul edilen başlangyç maglumatlaryň (olaryň alnan çeşmesini görkezmek bilen), şeýle hem baha kesijiniň baha kesmegi ýerine ýetirende goýberen säwlikleriniň we eden çaklamalarynyň sanawy;

9) kesilen bahanyň mazmunyny düşündirýän görnüşi we kesgitlemesi;

10) baha kesmegiň tapgyrlary we baha kesmegiň obýektiniň teklip edilýän bahasyny kesgitlemegiň esaslary, çäklendirmeler we kesilen bahanyň ulanylýan ýerleri;

11) baha kesiji tarapyndan ulanylýan baha kesmegiň obýektiniň mukdar we hil taýdan häsiýetlendirilmegini belleýän resminamalaryň sanawy;

12) baha kesmegiň obýektini gözden geçirmegiň ykrarnamasy.

5. Eger baha kesmegiň obýektine baha kesmek geçirilende bazar bahasyndan tapawutlanýan, başga baha kesgitlenilen halatynda, hasabatda şol bahany bellemegiň ölçegleri we baha kesmegiň obýektiniň mümkin bolup biljek bazar bahasyndan üýtgemeleriniň sebäpleri görkezilýär.

6. Baha kesmek hakynda hasabatda islendik çaklamalar we baha kesmegiň esaslanýan çäklendiriji şertleri jikme-jik açylyp görkezilmelidir.

Şeýle hem baha kesmek hakynda hasabata baha kesijiniň pikirine görä bahasy kesilen obýektiň bahasyna düýpli täsir eden başga maglumatlar hem goşulyp bilner.

7. Baha kesmek hakynda hasabata baha kesmegi amala aşyran baha kesiji tarapyndan gol çekilmelidir, ol sahypalaýyn belgilenmelidir, çatylmalydyr we baha kesmegi ýerine ýetirijiniň ýolbaşçysynyň möhüri we goly bilen berkidilmelidir.

Eger-de baha kesmek baha kesmegiň obýektiniň düzümine girýän baha kesmegiň dürli obýektleri boýunça baha kesijileriň birnäçesi tarapyndan geçirilen bolsa, hasabata her bir baha kesiji tarapyndan, özüniň baha kesmegi geçiren obýektini görkezmek bilen gol çekilýär.

8. Baha kesmek hakynda hasabata şu aşakdakylaryň nusgalary hem goşulýar:

1) baha kesmegi ýerine ýetirijiniň ygtyýarnamasynyň we baha kesmegi ýerine ýetiren baha kesijiniň hünär dereje şahadatnamasynyň;

2) baha kesiji tarapyndan peýdalanylan, esasynda baha kesmegiň obýektiniň hil we mukdar taýdan häsiýetlendirilmegi bellenilen resminamalaryň.

9. Baha kesmek hakynda hasabat baha kesmegi ýerine ýetiriji tarapyndan bäş ýylyň dowamynda saklanylýar.

10. Buýruja baha kesmek hakynda hasabat bilen birlikde baha kesmek hakynda netijenama berilýär, onda baha kesmek hakynda hasabatyň esasy düzgünleri gysgaça beýan edilýär.

Baha kesmek hakynda hasabatyň dogrulygyna kanuny kepiliň esaslary aşakdakylar bilen kesgitlenilýär:

1. Baha kesmegiň obýektiniň bazar bahasynyň ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan başga bahasynyň şu Kanunda göz öňünde tutulan esaslar we tertip boýunça düzülen, baha kesmek hakynda hasabatda görkezilen jemlenilen ululygy dogry diýlip ykrar edilýär we baha kesmegiň obýekti bilen geleşigi amala aşyrmagyň maksatlary üçin teklip ediji häsiýete eýe bolup durýar.

2. Baha kesmek hakynda hasabatda bellenilen, baha kesmegiň obýektiniň bazar bahasynyň ýa-da bazar bahasyndan tapawutlanýan başga bahasynyň ululygynyň dogrulygy hakynda, şol sanda şol bir obýekte baha kesmek hakynda bar bolan başga hasabat bilen baglanyşykly jedel ýüze çykan halatynda taraplar kazyýete ýüz tutup bilerler.

3. Kazyýetiň gaýtadan garaşsyz baha kesmegi bellemäge we taraplary onuň netijelerine görä kesgitlenilen nyrh boýunça geleşigi amala aşyrmaga borçly etmäge haky bardyr.

4. Türkmenistanyň çäginde ýerleşýän obýekte baha kesmek hakynda daşary ýurtly baha kesiji tarapyndan ýerine ýetirilen hasabatyň, Kanuna laýyklykda hereket edýän we ygtyýarly edara tarapyndan teklip edilen baha kesiji tarapyndan tassyklanylmagy hökmanydyr.

3. GOZGALMAÝAN EMLÄGI BAHALAMAGYŇ DÖWRI

3.1. Gozgalmaýan emlägi bahalamagyň döwri

Girdeji berip biljek gozgalmaýan emläge nyrhy kesgitlemeklik mukdar, hil we ondan uzak dowamly döwürde alyp boljak bähbidi görnüşde anyklanyp bilner. Baha beriji bu görkezijileri bazar maglumatlaryny göz öňünde tutup, ýeke-täk hereket edýän şol wagtdaky nyrhy hasaplamalydyr. Bu ýerde gozgalmaýan desga nyrh kesmeklik baha berijiniň ýa-da seljerijiniň (analitigiň) oňa çemeleşmegi, nyrhyň näme maksat üçin kesilişine baglydyr. Oňa görä nyrh her hili bolup biler. Olaryň esaslary maýa goýum we bazar nyrhy bolup durýar ýa-da başga-da nyrhlar bolup biler, onuň ugry müşderiniň maksadyna baglydyr.

Bazar ykdysadyýetli ýurtlarda gozgalmaýan emläge baha bermegiň birnäçe nazaryýet bitewüligi (nazary esaslary) işlenip taýýarlanylandyr, onuň esasy bolup gozgalmaýan emläge baha bermegiň ýörelgeleriniň birmeňzeşlendirilen (unifisirlendirilen) topary durýar.

Şu ýörelgeleri, esasanam, dört topara bölüp bolar:

1. Birinji topara gozgalmaýan emlägiň eýesiniň göz öňünde tutýan maksatlaryna esaslanýan ýörelgeler degişlidir.

2. Ikinji topar ýörelgeler gozgalmaýan emlägiň ýerleşýän ýeri bilen baglanyşyklydyr.

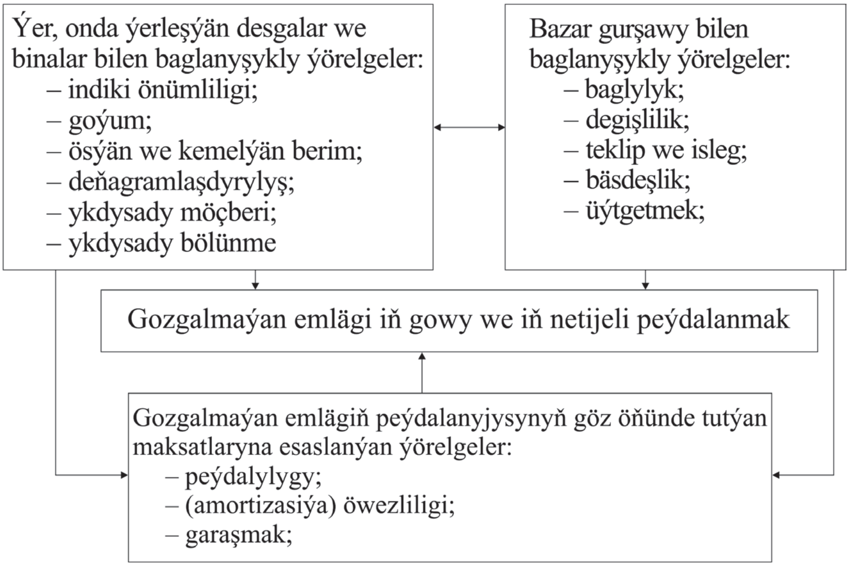
3. Üçünji topar ýörelgeler gozgalmaýan emläkleriň bazar gurşawy bilen baglanyşyklydyr.

4. Dördünji topar ýörelgeler bolsa gozgalmaýan emlägi iň gowy we iň netijeli peýdalanmak bilen baglanyşyklydyr.

Bu ýokarky ýörelgeleriň toparlary öz aralarynda bir-birleri bilen özara arabaglanyşyklydyr. Gozgalmaýan emläge seljerme berlen-

de, birbada olaryň birnäçesiniň ulanylmagy mümkindir. Ýöne käbir ýörelgelere aşa köp üns berilmegi ýagdaýlara we gyzyklanmalara baglydyr.

Gozgalmaýan emläge baha bermegiň ýörelgeleri we olaryň arabaglanyşygyny görkezýän diagramma



Gozgalmaýan emlägiň peýdalanyjysynyň maksatlaryna, ýagny göz öňünde tutýanlaryna esaslanýan ýörelgeler, ýokarky diagrammadan görnüşi ýaly, peýdalylygy, öwezliligi we garaşmany öz içine alýar.

Peýdalylyk ýörelgesiniň bolsa gozgalmaýan emlägiň diňe potensial eýe boljaga bähbitli bolan ýagdaýynda nyrhy bolup biler. Sebäbi ol özüniň kesgitli ykdysady wezipelerini amala aşyrmalydyr. Mysal üçin, ol ýerde senagat kärhanasyny işledip ýa-da ekin ekip bilmelidir. Wagtlaýyn eýeçilik edilende hem kärende tölegini tölemäge kim hem bolsa biri taýýar bolsa, onda ol bähbitlidir. Ýa-da ol eýeçilik edýäniň psihologik islegini kanagatlandyryp, onuň şöhratyny döredýän bolsa, ol emläk peýdalydyr.

Peýdalylyk – munuň özi gozgalmaýan emlägiň peýdalanyjysynyň berlen ýerde we berlen wagtda islegini kanagatlandyrmak ukybydyr.

Eger emläk girdeji getirýän bolsa, onda peýdalanyjysynyň islegini kanagatlandyrmak girdejiniň akymy görnüşinde aňladylyp bilner. Bu ýerde kähalatlarda gozgalmaýan emlägiň eýesine bu girdejiniň akymy «ýazylan renta» görnüşinde häsiýetlendirilip bilner.

Öwezlilik (amortizasiýa) ýörelgesi. Akylly-başly satyn alyjy gozgalmaýan emlägiň obýektine iň az bahadan köp baha tölemez. Ol şol obýekti şonuň ýaly obýekt bilen deňeşdirip görer. Dogrudanam, şol bir peýdalylygy bar bolan obýekte, berlen möhletde gurup boljak obýektiň bahasyndan köp tölemegiň bähbidi ýokdur. Onuň üçinem maýadar girdejileriň akymyny seljermelidir (analizlemelidir), ýagny köne we täze obýektde alynjak girdejileriň akymlary deňeşdirilmelidir.

Öwezlilik (amortizasiýa) – munuň özi gozgalmaýan obýekte iň ýokary (maksimal) nyrh onuň peýdalylygyna ekwiwalent bolan beýleki obýektiň iň az bahasy ýa-da nyrhy bilen kesgitlenilýär. Bu ýörelge nyrhy kesgitlemekligiň üç sany çemeleşmesine hem esas bolup durýar. Ol usullar şulardan ybaratdyr:

– satuwyň göni deňeşdirme derňewi;
– girdejiler;
– çykdajylar.

Garaşmak ýörelgesi bolsa gozgalmaýan emläkde satyn alynmagyň maksady geljekde bir peýda bolunsyn diýlip maýa goýum edilmegi bilen baglanyşyklydyr. Girdeji getirýän gozgalmaýan emläge nyrhy kesgitlemek onuň arassa girdejisiniň mukdary hem-de ol alnyp satylanda näçeräk girdeji galjakdygy bilen kesgitlenýär. Bu ýerde iň bir esasy zat bolsa maýadar üçin gelejekde geljek girdejileriň akymynyň hili we dowamlylygy bolup durýar. Ol hemişelik däldir, wagtyň geçmegi bilen ol gozgalmaýan emläge islegiň artyp ýa-da kemelip bilmegi bolaýjak zatdyr.

Şeýlelikde, garaşmak ýörelgesi – munuň özi gozgalmaýan emläge geljekde eýeçilik etmekden alnyp bilinjek girdejileriň häzirki nyrhyny ýa-da beýleki bähbitleri kesgitlemekdir.

Maliýe işlerinde bolşy ýaly pul göterim getirmelidir, sebäbi häzirki bir manat geljekki bir manatdan nyrhy boýunça, ýagny satyn alyjylygy boýunça ýokarydyr. Bu ýerde wagt boýunça puluň nyrhy barada gürrüň gidýär. Geljekki manatlaryň häzirki manatlara nyrhyny hasaplamak prosesine diskontirleme diýilýär.

3.2. Gozgalmaýan emlägi bahalamaga çemeleşmeleri ulanmaklygyň usullary

Gozgalmaýan emläge nyrh kesmeklikde ýer bilen, ondaky binalar we desgalar bilen baglanyşykly ýörelgeler şulardan ybaratdyr:

– indiki önümligi;
– goýum;
– ösüş we kemeliş;
– kemelýän berim;
– deňagramlaşdyrylyş;
– ykdysady möçberi;
– ykdysady bölünme.

Gozgalmaýan emlägiň indiki önümliliginiň esasyndaky ýörelge ýer bilen baglanyşykly bolup, ol ýeriň nyrhyny kesgitleýär. Islendik ykdysady işjeňligiň esasyny dört sany önümçilik faktory düzýär. Ony aşakdaky tablisada getireliň. Bu ýerde her bir faktor döredilýän işjeňligiň esasynda alnan arassa girdejiniň hasabyna tölenilmelidir.

Önümçilik faktorlary we olaryň öwezlemesiniň (amortizasiýasynyň) dolunyşy

Faktorlar	Öwezlemesiniň (amortizasiýasynyň) dolunyşy
Zähmet	Aýlyk, pul bermek, üstüne goýlan tölegler, komission sylaglar
Kapital /pul ýa-da pula satyn alyp bolýan zatlar	Göterim, diwidentler
Telekeçilik işi(koordinirlemek)	Girdeji, dolandyryjylary sylaglamak
Ýer	Renta

Bu ýerde ýer fiziki gozgalmaýandyr, onda oňa zähmeti, maýany (kapitaly) we telekeçiligi çekmelidir. Bu bolsa öňi bilen üç faktora girdejiden tölegler tölemäni, galan girdejiden ýer eýesine renta görnüşde töleg tölemäni aňladýar. Ykdysady nazaryýetiň tassyklaýşyna görä, ýer diňe «galyndy nyrhyny» başga tölegler, ýagny önümçilik gorkezijileriniň ählisi tölenenden soň alyp biler.

Şeýlelikde, gozgalmaýan emlägiň indiki önümliligi ýere görä arassa girdeji hökmünde zähmete, maýa we telekeçilik işine çykarylan çykdajylaryň töleginden soň kesgitlenýär.

Indiki önümlilik peýdalanyja ýerden alýan girdejisini ýokarlandyrmak, çykdajylary azaltmak hem-de aýratyn sarp edilişi kanagatlandyrmak işine ýardam berýär.

Olara mysallar getireliň:

1. Dükan açjak ilatyň has köp gelim-gidimli ýeriniň meýdanyna köp tölär, netijede girdeji ýokarlanar.

2. Lomaý söwda etjek ýa-da maşyn-traktor öndürjek demir ýola ýakyn ýer bölegine, şäheriň merkezine seredeniňde köp pul tölär.

3. Ýaşaýyş jaý satyn aljak bolsa onuň äpişgelerinden we daşary seredilýän ýerinden töwerek owadan görünýän bolsa, onda ol köp puly şol jaý üçin tölemäge taýýardyr, bu bolsa aýratyn sarp edilişleri kanagatlandyrmakdyr.

***Goýum** (önümliligiň çägi).* Gurluşygy ýerine ýetiriji ýaşaýyş jaý toplumynda howdan gurmagy pikir edýär. Suw howdanynyň gurluşygyna 17 500 dollar harçlanjak. Suw howdany (basseýn) bolanda ýaşaýyş jaý toplumy 1 165 000 dollar boljak, howdansyz – 1 140 000 dollar boljak. Diýmek, basseýn umumy nyrha 25 000 dollar goşýar. Suw howdanyny gurmagyň bahasy oňa seredende az. Onda bähbidini bilýän gurluşykçy howdan gurar.

Goýum – munuň özi hojalyk obýektiniň nyrhyna şeýle goşundy bolup, ol täze görkezijiniň (faktoryň) girizilmeginden üpjün edilýär, ýöne şol gorkeziji üçin doly çykdajylar däldir. Käbir görkezijiler gozgalmaýan emlägiň nyrhyny ýokarlandyryp biler, ýöne ýerliksiz ulanylan görkeziji onuň bahasynyň peselmegine getirip biler. Mysal üçin, satyljak jaý daş tarapyndan gowy reňklenen bolsa, ol alyjylary gyzyklandyryp biler, ýöne reňk bazar ülňülerine gabat gelmese, onda jaýyň nyrhynyň peselmegi mümkindir.

Ösýän we kemelýän berim. Ýer eýesi, özüne degişli bölümde (uçastokda) nähili depginde (intensiwlikde) gurluşyk etmeli? Çünki jaýy näçe köp gursa, şol bölek kiçeler, bölegi az bolan jaýyň bahasy hem pes bolar. Mysal üçin, gurluşygy ýerine ýetiriji kompaniýanyň – ABG-niň 1 ga ýeri bar bolsun. Eger kompaniýa bir jaý gursa, onda onuň girdejisi 10 000 dollar bolar. Şol bölekde ýene-de jaýlar gurulsa, bir jaý üçin ýeriň çykdajysy kemelýär, ýöne gurulýan jaýlaryň bazar bahasy her gezekde ýeri az bolany üçin pese gaçýar. Onuň mysalyny aşakdaky tablisada getireliň.

Jaýyň sany	Her jaýa girdeji	Umumy girdeji
0	0	0
1	10 000 $	10 000 $
2	15 000 $	30 000 $
3	12 000 $	36 000 $
4	10 000 $	40 000 $
5	8 000 $	40 000 $
6	6 000 $	36 000 $
7	4 000 $	28 000 $

Bu ýerde gurlanda umumy girdeji artýar, ýöne indiki guruljak her bir jaýda girdeji peselýär. 4-nji we 5-nji jaýy guranda kompaniýanyň umumy girdejisi artýar. Ýöne 6-njy jaýdan başlap kompaniýa umumy girdejisini ýitirip ugraýar.

Gozgalmaýan emlägiň ösýän we kemelýän berimini şeýle kesgitläp bolar: önümçiligiň esasy faktorlaryna resurslar goşulanda, onuň arassa berimi şeýle nokada çenli artyp ösýär, ondan soň umumy berim ösýänem bolsa, depgini peselýär. Şeýle peseliş artýan nyrh goşulan resurslara çykdajylardan az bolýança dowam edýär.

Deňagramlaşdyrylyş (proporsionallyk). Eger ýere az önümçilik faktorlary goýlan bolsa, onda ol gurlup gutarylmadyk hasap edilýär. Eger köp bolsa, onda agdyk gurlan hasap edilýär. Iki hili ýagdaýda hem ýer gowy netijeli ulanylmaýar hem-de indiki önümçiligiň ähli faktorlary ýerden has ýokary umumy girdeji alyp bolar ýaly biri-birleri bilen degişli deňagramlaşdyryş ýagdaýda bolmaly.

Deňagramlaşdyrylyş – munuň özi her hili önümçilik faktorlarynyň jemine degişli ýerden peýdalanmak bolup, onda olaryň utgaşmasynda ýeriň nyrhy iň ýokary ýagdaýa ýetýär.

Ýokarky tablisada getiren mysalymyzda 4 we 5 sany jaý guranymyzda umumy iň köp girdejiniň ululygy deňdir. Şonuň üçinem 5-nji jaý gurmagyň hajaty ýokdur, çykdajylar hem azalýar. Şeýle işler ýerden peýdalanylmak işlerinde örän möhümdir.

Ykdysady möçber. Ýerde gurluşyk etmegiň iň amatly (optimal) möçberi bäsdeşlik bazarynyň şertleri we peýdalanyjylaryň sarp edijiligi bilen kesgitlenilýär. Gowy ýerde ýerleşen ýer böleginiň bahasy

mümkin bolan peýdalanyjylar üçin örän kiçi ýa-da örän uly bolsa, onda bazarda onuň bahasy peselip biler.

Mysal üçün, ýoluň çatrygynda ýerleşen maşynlara ýangyç guýulýan stansiýa üçin şol ýer juda amatly bolmagy mümkindir. Eger ýer böleginiň möçberi kiçi bolsa, maşynlaryň barmasy we ýangyçlary saklamak kynlaşar, eger uly bolsa, onda artykmaç ýer bekede goşmaça girdeji getirmez. Şeýlelikde, gozgalmaýan emlägiň ykdysady möçber ýörelgesi hem şol bir deňagramlaşdyryş ýörelgesidir, ýöne başga nukdaýnazardan alnandyr.

Möçber ýörelgesiniň ulanylyşynyň mysaly ýeke-täk ýer böleginiň (uçastogynyň) nyrhynyň artdyrylmasydyr. Ol haçanda iki ýer bölegi (uçastogy) birikdirilende, onuň nyrhy olaryň aýratynlykdaky nyrhlarynyň jeminden köp bolýan ýagdaýydyr.

Mysal üçin, gurujy A ýer bölegini 15 000 dollara we B ýer bölegini 10 000 dollara satyn alyp biljek. Eger şu iki ýer bölegini birleşdirsek, onda täze ýer ýer böleginiň nyrhy 33 000 dollar bolar. Bu ýerde artdyrylan nyrh 8 000 dollara barabardyr.

Gozgalmaýan emläkde ykdysady möçber – munuň özi berlen ýerde bazar konýukturasyna degişli ýeriň mukdary bolup, ol ýerden peýdalanmagyň iň amatly ölçegini üpjün etmek üçin zerur deňagramlylykda bolmagydyr.

Ykdysady bölünme. Käbir döwletleriň emläk hukugynda ýere görä zatlary bölekleýin satmak we bölmek hukugy bardyr. Şeýle hukugyň her biri ýeke-täk bukjanyň düzümi hökmünde garalýar.

Ykdysady bölünme ýörelgesi şeýle kesgitlenýär, ýagny zatlar hukugyny şeýle bir bölüşdirmeli we birleşdirmeli, onda gozgalmaýan obýektiň umumy nyrhy artmaly. Bölünme her hili görnüşde bolup biler:

– fiziki bölme – ol howa giňişligini, ýeriň üstüni we astyny bölmek hukugy; ýeri böleklere bölmek;

– eýelik etmegiň wagty boýunça bölünme – her hili kärendeleriň görnüşleri, ömürlik eýeçililik etmek; geljekki zat hukugy;

– peýdalanmak hukugy boýunça bölünme – başga birininiň zadyny peýdalanmakdaky çäklendirilen hukuk ygtyýarnamalar (lisenziýalar), zady peýdalanmaga çäklendirme;

– zat hukuklarynyň görnüşleri boýunça bölünme – bileleşilen kärende, hyzmatdaşlyk, trastlar, korporasiýalar, opsionlar, satmagyň gepleşilen şertnamalary;

– eýelik etmäge karz berijiniň girişmeginiň hukugy boýunça bölünme – birinji girewler, «kiçi» girewler, salgyt girewleri, kazyýet girewleri, maýa goýuma gatnaşmak.

Indi bolsa gozgalmaýan emlägiň nyrhyna bazar gurşawy bilen baglanyşykly ýörelgelere seredeliň, olar aşakdakylardyr:

– baglylyk;

– degişlilik;

– teklip we isleg;

– bäsdeşlik we üýtgemek.

Baglylyk. Gozgalmaýan emlägiň ýerleşýän ýeri onuň nyrhyna täsir edýän möhüm ýagdaýlaryň biridir. Ýerleşýän ýeriniň hili onuň ykdysady gurşawyna ýakynlygyna baglydyr. Bu iki häsiýet situsi ýa-da ýeriň peýdalanylyşynyň ykdysady ýerleşişini düzýär.

Situs düşünjesi aşakdaky shemada görkezilendir, ol bölek satuw-söwda üçin gozgalmaýan emlägiň kybapdaş peýdalanylyşyny görkezýär. Oňa meňzeş arabaglanyşygy başga görnüşli peýdalanyş üçin hem şekillendirip bolar. Situs ýerden peýdalanmagyň anyk wariantynyň we ykdysady gurşawyň dört dereje boýunça özara täsirine baglydyr. Bu dört derejede konsentrik töwerek bilen bellenip, olar sepleşýän territoriýany, ýakyn töweregi, söwda zolagy we bütin sebiti belleýär.

Eger berlen territoriýada ýerden peýdalanmagyň häsiýeti ýa-da ykdysady gurşaw üýtgese, onda gozgalmaýan emlägiň nyrhyna täsir edýär.

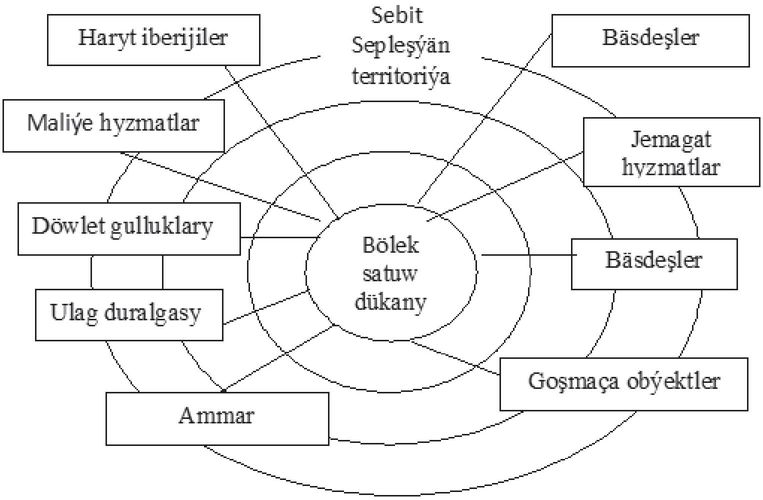
Ýerden peydalanmagyň häsiýetinin üýtgemegine käbir mysallar:

– söwda merkezinden daş bolmadyk gurluşyk;

– köl döretmek;

– mekdebiň gurluşygy ýa-da galyndylary işläp taýýarlamak boýunça kärhanany açmak.

Şu häsiýetli üýtgeşmeleriň obýektiň nyrhyna oňaýly ýa-da oňaýsyz täsir etmegi mümkindir. Ol täsiriň derejesi ýerden peýdalanmagyň täze ölçegleri bilen baglanyşyklydyr hem-de bahalanýan obýekt we täze peýdalanyşyň arasyndaky arabaglanyşyk bilen baglanyşyklydyr.



Bölek satuw söwdasy üçin gozgalmaýan emlägi kybapdaş (tipli) peýdalanmagynyň situsy

Arabaglanyşyk çykdajylarda ölçelýär. Bu çykdajylar bahalanýan obýektden her hili zerur bolan goşmaça gulluklara baryp bolmak bilen kesgitlenýär. Arabaglanyşyk wagt çykdajylary, uzaklyk ýa-da eýelik obýektlerine barmaklyga pul çykdajylary bilen ölçelip bilner. Bu arabaglanyşygyň käbirleriniň möçberini ölçemek kyndyr. Mysal üçin, gowy gözel görnüşli ýeriň böleginiň bahasyny nädip ölçejek?! Ony diňe şeýle görnüşi bolmadyk ýer bölegi bilen deňeşdirip, tapawudyny kesgitläp bolmagy mümkindir.

Aragatnaşyga bagly çykdajylar her hili görnüşlerden emele gelip biler. Mysal üçin, uly tizlikli ulag ýolunyň gurulmagy wagt we uzaklyk bilen baglanyşykly çykdajylary kemeldip biler. Eger ýol tölegli bolsa, onda arabaglanyşyk bilen bagly pul çykdajylar artar. Tizligi çäklendirilen bolsa hem wagt çykdajylar köpeler.

Girdejileriň akymy, ol ýeriň peýdalanylýan bazar bilen arabaglanyşygyna uly derejede bagly bolýar. Mysal üçin, ýol gurluşygy ýa-da bäsdeşiň arabaglanyşygynyň üýtgemesi zerarly bölek söwdanyň girdejisi peseler, sebäbi şu üýtgeşme zerarly bäsdeş ol ýere gelýän müşderileri özüne alyp galýar.

Gozgalmaýan emlägiň degişlilik bilen üpjünçiligi. Bazar ülňülerine gabat gelmeýän taslama maliýe taýdan utulyş gazanyp biler. Mysal üçin,

Türkmenistanda ýaşaýyş jaý gurluşygynyň taslamasy ortaça 5 maşgala agzasyna niýetlenilen bolmasa, onda guruljak jaýyň bazarda nyrhy pes bolar. Türkmenistanda indiden beýläk 1 ýa-da 2 otagly jaýa, ilatyň ýagdaýy gowulaşsa, isleg azalar ýa-da bolmaz.

Şonuň üçinem gozgalmaýan emlägiň taslamasy şol ýeriň peýdalanylyşynyň umumy kabul edilen wariantyna degişli bolmalydyr. Bu diýildigi hemme jaýlar, öňki sowet döwründäki meýilnama jaýlar bolmaly diýildigi däldir. Binagärligiň (arhitekturanyň) her bir ýer, ýurt üçin özboluşly bolmagy tebigy zatdyr.

Degişlilik – munuň özi binagärlik (arhitektura) stiliniň derejesiniň we bähbitlilik hem hyzmatlar derejesiniň täze gurulýan ýerlerde bazaryň sarp edişleriniň hem-de garaşmalarynyň talabyna laýyk bolmagydyr. Degişlilik ýörelgesi bilen regressiýa we progressiýa ýörelgeleri baglanyşyklydyr. Ösüs (regressiýa) bolanda şol ýeriň bazar şertlerinde ýer böleginde gurluşyklaryň köpelmegidir. Mysal üçin 70 000 we 80 000 dollar bahasy bolan jaýlar gurulan ýer böleginde 175 000 dollar bahasy bolan jaý gurmak bilen ony şol nyrhdan satyp bolmaz, onuň bahasy çykdajylardan has pes bolmagy mümkindir. Progressiýa bolanda seredilýän gozgalmaýan obýektiň goňşy gozgalmaýan obýektleriň işlap başlamagy bilen, onuň bahasy ýokarlanýar. Mysal üçin, söwda zolagynyň durkuny täzelemek bilen onda ýerleşýän dükanlaryň ählisiniň nyrhynyň ýokarlanmagy mümkindir.

Teklip we isleg. Gozgalmaýan emlägiň diňe haýsam bolsa bir ýa-da bir topar ulanyjy üçin peýdasy bar bolsa nyrhy bardyr. Ýöne peýdalylyk nyrhyň ýalňyz bir elementi däldir. Gozgalmaýan emläk özgelere garanda gyt bolmaly.

Teklip – munuň özi berlen bahalarda bazara girizilen gozgalmaýan obýektleriň mukdarydyr. Islegiň esasynda bolsa potensial alyjylaryň gozgalmaýan emlägi satyn almagy üçin maliýe serişdeleriniň bolmagy ýerlikli zatdyr.

Gozgalmaýan emlägiň bazary kämil bolmanlygy üçin, onuň bahasyny käwagtlarda teklip we isleg kesgitläp bilmez. Geleşik baglaşylanda satyp bilijilik ukybyň, satuwa gatnaşýanlaryň ukyby we sany, emosiýalary, maliýeleşdirmäge çykdajylar hem-de şuňa meňzeşler satuw bahasyny kesgitlemekde käbir rol oýnap bilerler.

Uzak möhletli meýilnamada gozgalmaýan emlägiň bahasynyň üýtgemeginiň uguryny kesgitlemekde teklip we isleg netijeli faktor bolmagy mümkindir. Haçanda isleg we teklip deňagramlaşdyrylanda bazar baha gozgalmaýan emlägiň öz-özüne düşýän gymmatyny aňladýar. Eger bazar baha öz-özüne düşýän gymmatdan köp bolsa, onda täze-täze gozgalmaýan emläkler gurlar. Bu proses tä bu gymmat bilen bazar baha deňagramlaşýança dowam eder. Eger gymmat bazar bahasyndan uly bolsa gurluşyk peseler ýa-da durup galar.

Bäsdeşlik. Islendik döwletde adamlar baý bolmaga ymtylýarlar. Ýurtda gozgalmaýan emläkden adamlar, onuň bazarynda artykmaç ýa-da monopol-ýekemen girdeji alýan bolsalar, onda oňa öň gatnaşmaýanlar hem ol bazara girmäge ymtylarlar.

Artykmaç ýa-da ýekemenlik girdejiler – munuň özi telekeçilik işiniň üstüni ýapmak üçin zerur bolan jemden artýan jemdir. Has ýokary girdeji bäsdeşligi ýitileşdirýär. Bäsdeşligiň ýitileşmegi berlen etrapda gozgalmaýan emläge teklibiň ösmegine getirer. Eger şeýle ýagdaýda isleg ösmese, berlen tipli gozgalmaýan emläkden alynjak ortaça arassa girdeji peseler. Eger bäsdeşlik gereginden artykmaç bolsa, onda girdeji normadan peseler ýa-da bolmaz. Bu ýörelge analitikler üçin möhüm bolup, bazar normalardan artýan girdejileriň akymynyň gymmatyny kesgitläp bolýar.

Üýtgemek. Gozgalmaýan obýekt ýuwaş-ýuwaşdan könelişýär. Täze kärhanalar açylýar, başgalary ýapylýar. Hususy we jemgyýet işleriniň täsiri astynda ýeriň ulanylyşynyň häsiýeti üýtgeýär. Pul massasynyň we göterim haklarynyň möçberi üýtgäp durýar. Halkara ýagdaýlar hem harydyň gymmatyna täsir edýär.

Demografik ösüş hem her hili ýaşaýyş jaýlara bolan sarp edilişi döredýär. Täze tehnologiýa we ykdysady ösüş gozgalmaýan emläge täze islegi döredýär. Şu ähli faktorlar we başgalar berlen ýerde gozgalmaýan emlägiň peýdalylygyny üýtgetmegi mümkindir.

4. ÇYLŞYRYMLY GÖTERIM, DISKONTIRLEMEK WE ANNUITETLER

4.1. Çylşyrymly göterim, diskontirlemek we annuitetler, bar pullaryň häzirki gymmatynyň hasabynyň jemi, wagt, töwekgellik, girdejiniň mukdary

Girdeji getirýän emläkleriň nyrhyny bahalamagyň esasyna häzirki bar puluň gymmatynyň hasaby goýlan bolmaly. Onuň geljegiň her hili döwürlerinde alnyp bilinmegi mümkindir. Ýene bir ýyldan ýa-da 10 ýyldan alynjak dollaryň gymmaty şu günki alnan dollardan azdyr. Şonuň üçinem emlägiň häzir bahalanan gymmatyna geljekde alynmalarynda degişli goşmaçalar girizmeli bolar.

Mysal üçin, maýa goýumynyň iki wariantyna seredeliň. *Wariant A*-100.000 dollar goýlan maýa goýum 30 ýylyň dowamynda her ýyl 10.000 dollar girdeji berýär. *Wariant B*-50.000 dollar maýa goýum ýene 20 ýyldan 100.000 dollar girdeji berýär. Bu wariantlaryň ikisinde hem töwekgellik deň bolanda haýsy maýadar üçin amatly. Bu soraga jogap bermek üçin analitik toplamak we diskontirlemek düşünjeleri bilen tanyş bolmaly, olar oňa maýa goýumyny dogry bahalap bilmegine ýardam eder.

Çylşyrymly göterim we diskontirlemek düşünjeleri maýa goýumlardan garaşylýan girdejilere baha bermek bilen baglanyşykly hasaplarda peýdalanylýar.

Olar peýdalanylmazdan öň aşakdakylar kesgitlenmelidir:

1. Gürrüňi edilýän pul serişdeleriniň jemi.
2. Şu jemleriň tölenilmeli ýa-da alynmaly wagty.
3. Maýa goýum bilen baglanyşykly bilinýän töwekgellikler.
4. Girdejiniň degişli mukdary (göterimiň ýa-da diskontyň) mukdary, ol bazar şertlerini we bahalanan töwekgelligi hasaba almalydyr.

Şu elementleriň her birine aýratyn seredeliň.

Jemler. Jemleriň umumy maýdalawjysy bar dollarlardyr ýa-da oňa degişli pul ekwiwalentleridir. Bu ýerde möhüm iş geljekki inwestirlenjek ýa-da maýa goýumlardan alynjak dollarlaryň umumy jemini takyk kesgitlemegi çaklamak bolup durýar. Bu bolsa esasy sorag, ýagny goýlan maýagoýumyň mukdary girdeji bermegi geljekde üpjün edermi? Maýa goýumda girdejiniň položitel mukdary, bar bolan pul serişdeleriniň gelşi ondan gidýänden köp bolsa bolup biler.

Wagt. Maýadar üçin iň bir gymmatly we çalşyp bolmaýan çeşme (resurs) wagtdyr. Ol ýitiriläýse, onuň öwezini dolup bolmaz. Wagty iň netijeli peýdalanmagyň ýeke-täk usuly bolsa maýagoýumy işlemäge mejbur etmekdir, onuň üçin ony işe goýmaly. Pul, köplenç, göterim getirmek üçin peýdalanylýar. Ol göterimiň almaly wagty möhümdir, sebäbi alnan göterim ýene-de ondan göterim almak üçin ulanylyp bilinmegi mümkindir. Girdeji almagyň wagty interwallarda ýa-da döwürlerde ölçelýär. Aralyk ýa-da döwür, gün, hepde, aý, çärýeklik, ýarym ýyl ýa-da ýyl bolmagy mümkindir. Tölenilmeli ýa-da alynmaly puluň döwrüniň maýa goýum derňewinde birinji derejeli ähmiýeti bardyr. Mysal üçin, 100 dollar maýa goýumda goýlup 200 dollar alynmaly bolsa, ol 200 dollaryň ýene bir ýyldan, ýene-de 5 ýyldan ýa-da 50 ýyldan alynjagy örän tapawutlydyr. Düzgün bolşy ýaly, garaşylýan girdeji näçe tiz alynsa, şonça hem maýa goýum etmek bähbitlidir. Alnan girdeji berlen döwür aralygynda ýene-de girdeji almak üçin täzeden maýa goýulmagy (reinwestirlenmegi) mümkindir.

Töwekgellik. Maýa goýum bilen baglanyşykly durnuksyzlyga we kesgitsizlige töwekgellik diýlip düşünilýär. Töwekgellik maýa goýumdan alynjak ähtimal girdejini teswirleýär, ol deslapky çaklanandan köpem ýa-da azam bolmagy mümkin.

Girdejiniň mukdary. Maýa goýumda girdejiniň mukdary–munuň özi arassa girdejiniň goýlan maýa goýuma (kapitala) bolan göterim gatnaşygydyr. Şu görkeziji her hili maýa goýum teklipler düzülende umumy maýdalawjy hökmünde peýdalanyp bilinmegi mümkindir. Maýa goýumlarda girdejiniň mukdaryna gutarnykly berimiň mukdary hem diýilýär. Eger girdejiniň mukdary ýokary bolsa, maýa goýumlaryň içinden, onda şol maýa goýum ileri tutulýar. Kähalatlarda ileri tutulmalara maliýe häsiýetli bolmadyk kriteriýalaryň ulanyl-

magy hem mümkindir. Eger ähli elementleri tapawutly bolsa, çaklanýan girdejiniň stawkasy töwekgellik bilen deňeşdirilýär.

Töwekgellik uly bolsa, girdejiniň mukdary hem uly bolmalydyr, sebäbi maýadaryň töwekgelçiliginiň öwezi doldurylmalydyr.

4.2. Çylşyrymly göterimiň funksiýalary (wezipeleri)

Çylşyrymly göterimiň wezipeleri. Çylşyrymly göterimi peýdalanmak bilen ýerine ýetirilýän hasaplar arassa mehaniki häsiýete eýedir, şoňa görä-de maýa goýum girdejiler düzümi her hili konfigurasiýada bolmagy mümkindir, onuň üçinem her mukdary göterimi üçin ýörite tablisalar taýýarlanylandyr. Tablisanyň her bir sahypasy iň bolmanda 30 ýyla niýetlenilip, her hili girdejileriň akymy bilen hasaplanan 6 sütüni özünde jemleýär. Çylşyrymly göterimiň aýratyn wezipeleriniň atlandyrylyşy aşakdakylardyr:

– pul birliginiň toplanan jemi (1 sütün);
– döwürde puluň toplanan jemi (2 sütün);
– öwezini dolma gazna ýagdaýy (3 sütün);
– pul birliginiň häzirki gymmaty (4 sütün);
– annuitetiň häzirki gymmaty (5 sütün).

Indi bolsa aýratynlykda 1, 4, 5-nji sütünleriň ýerine ýetirilişine seredeliň, galan sütünlerine geljekki temalarda serederis.

Birligiň toplanan jemi. Maliýe baha bermegiň esasy kriteriýasy hökmünde «maýa goýumlaryň girdejisiniň mukdary» hasaplananda göz öňünde tutmaly we kabul etmeli fakt – çylşyrymly göterim effektiwdir. Çylşyrymly göterim – munuň özi alnan göterim ýene-de depozite deslapky maýa goýum bilen goýlanda, esasy jemiň bölegi bolýar.

Geljekde deslapky depozit bilen onuň özem täze göterimleri getirýär. Tersine, ýönekeý göterim, göterimden girdeji almagy göz öňünde tutmaýar. Bu prosesi aşakdaky mysalda tablisa görnüşinde getirip görkezeliň.

Mysal üçin, hasapda 100 dollar goýlup deponirlenen maýa goýuma we her ýyl 10 göterim girdeji tölenilmeýär. Ony 5 ýylda çylşyrymly we ýönekeý göterimlerde hasaplap deňeşdirmeli.

Depozit 100 dollar – çylşyrymly we ýönekeý göterim 10%.

Ýyl		Çylşyrymly göterim	Ýönekeý göterim
0	Depozit	100.00	100.00
1	Alnan göterim	10.00	10.00
1	Ýylyň soňundaky galyndy	110.00	110.00
2	Alnan göterim	11.00	11.00
2	Ýylyň soňundaky galyndy	121.00	120.00
3	Alnan göterim	12.10	10.00
3	Ýylyň soňundaky galyndy	133.10	130.00
4	Alnan göterim	13.31	10.00
4	Ýylyň soňundaky galyndy	146.41	140.00
5	Alnan göterim	14.64	10.00
5	Ýylyň soňundaky galyndy	161.05	150.00

Çylşyrymly göterimiň manysy aýdyňdyr. Depozitde galýan ähli pul girdeji üçin göterim getirmelidir. Ondanam ötri göterimi diňe depozitde duran pul getirmelidir. Bu maýa goýum logikany ähli maliýe seljerijileri we baha berijileri anyk bilmelidirler. Çylşyrymly göterimiň tablisasy.

Dollar goýumynyň her ýyl 10 göterim mukdarda toplanan jemi

Ýyllar	Toplanan jem
1	1.10
2	1.21
3	1.331
4	1.4641
5	1.61051
6	1.771561
7	1.948717
8	2.143589
9	2.357948
10	2.593742
20	6.727500
30	17.449402
50	117.390853

Şu ýokardaky tablisa görä 10 dollar goýumyň çylşyrymly göterimi ýene 5 ýyldan şeýle kesgitlener:

10*1.61051=16.1051 dollar, ýene 10 ýyldan 10*2.5937=25.94 dollar, ýene-de 20 ýyldan 10*6.7275=67.28 dollar bolar.

Göterim toplamak az bolanda hem ýokarky formula dogrudyr.

Pul birliginiň häzirki gymmaty. Pul birliginiň häzirki gymmaty, oňa maliýede rewersiýa diýlip, ol döwürde toplanan jem birligine ters ululykdyr. Umuman, ol geljekde alynjak bir dollaryň häzirki gymmatydyr. Bolşy ýaly maýa goýumyny goýmakdan maksat geljekde girdeji almak bolup durýar. Onda geljekde çaklanylýan girdejiniň ululygyny rewersiýanyň häzirki gymmatynyň koeffisiýentine köpeldip, maýa goýuma baha berip bolar.

Pul birliginiň häzirki gymmatynyň hasabynyň formulasy aşakdaky ýalydyr:

$$V^n = \frac{1}{(1+i)^n} \qquad \text{ýa-da} \qquad a_n = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)}}{i}.$$

Görşüňiz ýaly, bu ululyk öňki formulada tersdir. Formulanyň tablisa görnüşi her ýyl 10 göterim mukdar bolanda aşakdakydyr.

Ýyl	Toplanan jem	Oňa ters ululyk	Birligiň häzirki gymmaty
1	1.1	1/1.1	0.9090911
2	1.21	1/1.21	0.826446
3	1.331	1/1.1331	0.751215
4	1.4641	1/1.4641	0.683013
5	1.6105	1/1.6105	0.620521

Görşüňiz ýaly, geljekde, ýagny ýene 5 ýyldan alynjak bir dollaryň häzirki gymmaty 0.62 sente deňdir.

Annuitetiň häzirki gymmaty. Adaty annuitet goýan goýumyň üçin şu pursatdan başlap, her bir döwürde deň ululykdaky tölegleriň yzygiderligi hökmünde kesgitlenýär. Mysal üçin, goýan goýumyň üçin her ýylyň soňunda 100 dollar, 4 ýylyň dowamynda, tölenilmeli bolsa, ol adaty annuitetdir.

Diskontyň berlen mukdarynda annuitetiň häzirki gymmaty her bir töleg (gelmeler) bahalananda aýratynlykda kesgitlenilýär.

Maýa goýumlar goýlanda annuitetiň häzirki gymmaty görkezijisiniň giňden we köp ulanylmagy, onuň hasaplanyşynyň tablisasyny döretmegi talap etdi. Şeýle tablisada şu faktoryň bahasy döwürde her bir tölegiň ululygy 1 dollara deň diýlip getirilýär. Bu hasaplanýan *koeffisiýente annuitet faktory* ýa-da *Inwud faktory* diýilýär. Şeýle at Uilýam Inwudyň (1771–1843) – ykdysatçynyň ady bilen baglanyşyklydyr.

Inwudyň faktory aşakdaky formula bilen hasaplanylýar:

$$a_n = \frac{1 - \dfrac{1}{(1+i)^n}}{i} \quad \text{ýa-da} \quad \frac{1 - V^n}{i}.$$

Annuitetiň häzirki gymmaty kesgitli wagt döwri üçin 1 dollar häzirki gymmatlyklaryň jemi hökmünde hasaplanylýar:

$$a^n = \sum_{t=1}^{n} \frac{1}{(1+i)^t}$$

Annuitetiň tablisasyny gurmak üçin degişli ýyllaryň sanyndaky birligiň häzirki gymmatlyklarynyň şertlerini goşmalydyr, ol aşakdaky tablisada getirilendir. Onda stawka 10 göterime deňdir.

Stawka 10% bolanda birligiň häzirki gymmaty bilen annuitetiň häzirki gymmatynyň gatnaşygynyň tablisasy

Ýyl	Birligiň häzirki gymmaty	Annuitetiň häzirki gymmaty
1	0.9091	0.9091
2	0.8264	1.7355
3	0.7513	2.4868
4	0.6830	3.1698

Maýa goýumlardan gelimler bir ýylda bolman çärýeklerde (kwartallarda), aýda bolmagy mümkindir, onda adaty annuitetleri hasaplamak üçin stawkanyň takyklan bahasynyň göterimini ýyldaky döwürlere bölüşdirmek zerurdyr.

Maýa goýumlarda hakujy annuiteti ýa-da berilmeli annuitet diýen düşünjesi bardyr. Ol käbir annuitetler strukturlanylanda birinji tölegler birbada tölenilip, soňky tölegler deň aralyklarda ýerine ýetirilmegidir.

5. ÇYLŞYRYMLY GÖTERIMIŇ ESASY WEZIPELERINIŇ HASABYNYŇ TEHNOLOGIÝASY

5.1. Çylşyrymly göterimiň esasy wezipeleri

Çylşyrymly göterimiň esasy wezipeleri aşakdakylardan ybaratdyr:

– pul birliginiň amortizasiýasyna töleg;

– döwürde pul birliginiň toplanmagy;

– amortizasiýa gazna ýagdaýy.

Köplenç, karzlar şeýle gurlandyr, ýagny ony tölemegiň bellenilen döwründe oňa goýlan göterim köpelip, şol karzyň öz-özüni doly amortizirlemek amala aşyrylýar.

Amortizirlemek – munuň özi kesgitli wagtyň dowamynda bergiňi bermek prosesidir. Karz üçin amortizasion tölegi matematikada bir tölegiň karzyň deslapky esasy jemine gatnaşygy hökmünde kesgitlenilýär. Birlige amortizasiýanyň tölegi karz boýunça hökmany döwürleýin tölege deňdir, oňa karzyň esasy jeminiň böleginiň hem-de göterimi degişlidir. Şeýle edilse, karz öz wagtynda gaýtarylar.

Öňki paragrafdaky tablisada 1 dollaryň 10 göterim mukdarynda 4 ýylyň dowamynda bolanda häzirki gymmaty 3.1698-e deňdir. birinji 1 dollar – 0.90909 dollara deň, ikinji – 0.8264 dollara, üçünji – 0.7513 dollara, dördünji – 0.6830 dollara deň. 4 ýylyň dowamynda jemi 3.1698 dollara deň. Onda 1 dollar amortizasiýa töleg 3.1698 ululyga ters ululyk düzýär.

Ýagny her ýyl 10 göterim bilen 3.1698 dollar karzy 4 ýylyň dowamynda yzyna gaýtaryp bermek üçin ýylda 1 dollar töleg edilmelidir.

Stawkanyň göterimi näçe ýokary bolsa ýa-da amortizasion döwür gysga bolsa, onda hökmany döwürleýin töleg ýokary bolmaly. Ýa-da tersine, stawkanyň göterimi näçe pes bolsa, onda tölegiň döwri dowamly bolup biler.

Bir dollara amortizasiýa töleg faktorynyň öndümli (intensiw) we giňden ulanylmagynyň degişli tablisalaryny gurmak zerurdyr.

Tablisa düzülende annuitetiň häzirki gymmatynyň formulasyna ters formula peýdalanylýar:

$$\frac{1}{a_n} = \frac{i}{1 - V^n} \qquad \text{ýa-da} \qquad \frac{i}{1 - \dfrac{1}{(1+i)^n}},$$

bu ýerde i – göterimiň mukdary

n – döwürleriň sany

V_n – birligiň häzirki gymmaty

an – annuitetiň häzirki gymmaty

Tablisanyň toplumyny gurmak üçin 1–i annuitetiň häzirki gymmatyna bölmek zerurdyr.

Köp karzlarda aýma-aý, çärýeklik ýa-da ýarym ýyl boýunça tölegler göz öňünde tutulandyr. Onuň üçin bolsa stawkanyň nominal göterimini ýylyň içindäki döwürlere bölmeli.

Döwürde pul birliginiň toplanmagy. Döwürde pul birliginiň toplanmagy faktory bolsa, karz alnanda bellibir kesgitlenen möhletde deň tölegleriň seriýalarynyň gymmaty nähili bolar? Şeýle tölegler her bir döwrüň ahyrynda deponirlenilýär. Her ýylda 10 göterim stawkasy bolanda 4 ýylyň dowamynda her ýyl 1 dollar deponirlenilende toplanmak nähili bolar? Birinji ýylyň ahyrynda deponirlenen dollar indiki üç ýylyň dowamynda göterim getirer, ikinji ýyl gutaranda deponirlenen dollar – iki ýylyň dowamynda, üçünji ýylyň ahyrynda – bir ýyl, dördünji ýylyň ahyryndaky deponirlenen dollar göterim getirmez.

Mysal üçin, institutyň talyby her tomsuň soňunda 1000 dollar puly ýylda 10 göterim mukdary bilen hasabyna deponirleýär. Onuň dördünji tomsuň soňundaky puly 4 641 dollar bolar, ol ony işläp başlanda kooperatiw jaý satyn almakda birinji tölegini etmäge ýeter, onuň hasabyny aşakdaky tablisada getireris.

Döwürde pul birliginiň toplanmagy (Döwür–4, mukdar–10%, döwürleýin depozit–1 dollar)

Birinji döwrüň soňy, deslapky	1.00 depozit
Birinji döwürde göterim	0
Birinji döwrüň ahyryndaky	1.00 galyndy
Ikinji döwrüň ahyryndaky göterim	0.10
Ikinji döwrüň soňundaky depozit	1.00
Ikinji döwrüň soňundaky galyndy	2.10
Üçünji döwrüň soňundaky	0.21 göterim
Üçünji döwrüň soňundaky depozit	1.00
Üçünji döwrüň soňundaky	3.31 galyndy
Dördünji döwrüň soňundaky	0.331 göterim
Dördünji döwrüň soňundaky	1.00 depozit
Dördünji döwrüň soňundaky	4.641 galyndy

Şu tablisany hasaplamak üçin döwürde pul birligi toplamagyň formulasy aşakdakylardyr:

$$S_n = \frac{S^n - 1}{i} \quad \text{ýa-da} \quad \frac{(1+i)^n - 1}{i},$$

bu ýerde i – göterimiň döwürleýin mukdary

n – seredilýän döwürleriň sany

S_n – döwürde toplanýan birlik.

5.2. Öwezini dolma gazna ýagdaýynyň (fond faktorynyň) hasaby

Amortizasiýa fond ýagdaýynyň döwürleýin berlen sanynda hasap galyndynyň 1 dollar bolmagy üçin her bir döwrüň soňunda deponirlenmegi zerur bolan pul birliginiň jemini görkezilýär.

Bu depozit boýunça alynýan göterimi göz öňünde tutýar.

Şeýle meseleler karz berijä hökmany bergilerde ýüze çykýar. Meselem, bergidar karz berijä diňe göterimini töleýär, esasy karz üçin ýörite amortizasiýa gaznasyny döredýär.

Amortizasiýa fond faktory 1 dollara amortizasiýa tölegiň bölegini düzýär. Ol iki koeffisiýentiň jemine deňdir. Birinji koeffisiýent

göterimiň derejesi ýa-da maýa goýum girdeji. Ikinjisi – amortizasiýa fond ýagdaýy ýa-da inwestirlenen serişdeleriň yzyna gaýtarylmagy. Şol bir göterime, ýagny karz boýunça derejä niýetlenilen amortizasiýa fond ýagdaýy esasy karzy öz wagtynda üzülişmegiň normasy bolup durýar. Mysal üçin, 10 göterim derejede 1 dollar karza amortizasiýa töleg faktory dört ýylyň dowamynda 0.315471 bolýar. Bu ululygyň 0.10-y 10 göterim derejä degişli we 0.215471 bolsa 10 göterim stawkada amortizasiýa fond faktorydyr.

Eger karz boýunça göterim her ýyl hasap meýilnamasy, amortizasiýa gazna her döwür 10 göterim getirýän 0,215471 dollar goýulsa, onda ýene 4 ýyldan bu gaznada toplanan jem 1 dollar karzy ýapmak üçin ýeterlikdir. Bu prosesi aşakdaky tablisada görkezeliň:

Amortizasiýa fond faktory (Stawka–10 %; Döwrüň sany–4 %; Döwürleýin depozit–0,215471)

Birinji döwrüň soňundaky	0.215471 depozit
Birinji döwürde göterim	0
Birinji döwrüň soňundaky	0.215471 galyndy
Ikinji döwürde göterim	0.021547
Ikinji döwrüň soňundaky	0.215471 depozit
Ikinji döwürde soňundaky	0.452489 galyndy
Üçünji döwürde göterim	0.045249
Üçünji döwrüň soňundaky	0.215471 depozit
Üçünji döwrüň soňundaky	0.713209 galyndy
Dördünji döwrüň soňundaky	0.071321
Dördünji döwrüň soňundaky	0.215471 depozit
Dördünji döwrüň soňundaky	1 000000 galyndy

Şeýle tablisany hasaplamak üçin aşakdaky formula peýdalanylýar:

$$\frac{1}{S_n} = \frac{i}{S^n - 1} \quad \text{ýa-da} \quad \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

bu ýerde i – göterimiň döwürleýin stawkasy

n –döwürleriň sany 1

S_n – amortizasiýa fond faktory

Kapitallaşdyrmak koeffisiýenti. Jemleýji jeme girdejileriň akymynyň konwertasiýasy üçin kapitallaşdyrmak koeffisiýenti ulanylýar. Ol aşakdaky formula bilen hasaplanylýar:

$$V = I / R$$

bu ýerde *V* – häzirki gymmatlylyk

I – döwürleýin girdeji

R – kapitallaşdyrmak koeffisiýenti.

Gozgalmaýan emläge baha berlende we maýa goýum seljirmesinde kapitallaşdyrmak koeffisiýentine maýa goýum girdeji hem goýlan jemiň gaýtarylyşy degişli edilýär. Ýöne maliýe we ykdysady adalgalarda ol maýa goýumlara girdejiniň mudary hökmünde kesgitlenilýär.

Gozgalmaýan emläge girdeji çäklendirilmedik wagt döwürde deň ululykda diýlip çaklansa, onda kapitalyň yzyna gaýtarylmasy hökman däldir. Bu ýagdaýda kapitallaşdyrmak koeffisiýenti göterimiň mukdary ýa-da diskontydyr.

Eger-de maýa goýumdan gelýän girdejiler deň ululykda çaklansa, ýöne aktiwiň düýpli gymmaty wagtyň geçmegi bilen peselse, onda kapitallaşdyrma koeffisiýenti bir dollara amortizasiýa tölegi faktory hökmünde hasaplanylýar. Bu ýagdaý kapitalyň galyndysyna hem amortizasiýa gazna ýagdaýyna berilýän göterimiň jemine deňdir.

6. MAÝALAŞDYRMAK KOEFFISIÝENTLERINI GIRIZMEK WE MAÝA GOÝUMY GAÝTARMAK

6.1. Girdejini maýalaşdyrmak barada düşünje

Gozgalmaýan emlägiň bahasyny kesgitlemekde esasy zat onuň girdejiliginiň çylşyrymly göterim ýörelgelerinde esaslandyrylmagydyr. Girdejini maýalaşdyrmak (kapitallaşdyrmak) usuly boýunça obýektiň gymmaty arassa görnüşde şu formula bilen hasaplanylýar:

$$V = \frac{I}{R},$$

bu ýerde W – gymmat

I – arassa operasion girdeji

R – kapitallaşma koeffisiýenti.

Şu ýönekeý formula bilen girdeji berýän gozgalmaýan emläge baha bermek esaslandyrylýar.

Girdejiniň maýa goýumy – ahyrky ululyga girdejileriň geljekki akymynyň hasabynyň prosesi bolup, olaryň häzirki gymmatlyklarynyň jemine deňdir. Bu ululyk şu aşakdakylary hasaba alýar:

1. Geljekki girdejiniň jemini.
2. Girdejiniň haçan alynmalydygyny.
3. Girdejini almagyň döwrüniň dowamlylygyny.

Gozgalmaýan emläge degişli maýa goýum koeffisiýenti aşakdaky iki düşünjäni öz içine alýar:

– maýa goýuma girdeji;

– maýa goýumy yzyna gaýtarmak.

Bu ýerde maýa goýuma girdeji maýadaryň goýan maýa goýumynyň wagt şertinde puluň gymmatyna alýan amortizasiýasynyň dolmasydyr. Başga sözler bilen aýdylanda, pul serişdeleriniň peýdalanylyşyna tölenýän tölegidir. Oňa berim hem diýilýär.

Maýa goýumy yzyna gaýtarmak bolsa maýadaryň deslapky pul goýum serişdeleriniň yzyna gaýdyp almasyny aňladýar. Oňa maýa goýumuň amortizasiýasyny dolmak diýilýär.

Berim – ol maýa goýum girdejini görkezýän göterim gatnaşygydyr. Berimiň iki esasy görnüşi bardyr:

– häzirki berim;

– soňky berim.

Häzirki berim maýa goýumlardan her ýylky häzirki pul girdejileriniň goýum serişdeleriniň jeminiň ululygyna bolan gatnaşygyny görkezýär.

Has täsirli ululyk soňky berimiň stawkasydyr, ol her ýylky netijeli girdeji bilen maýa goýumynyň bahasynyň arasyndaky gatnaşygyň göterimine deňdir. Ol jemi we çaklanýan girdejileri almagyň grafigini hasaba alýar. Soňky berimi kesgitlemek bilen aktiwe eýelik edýän döwründe maýa goýumyň garaşylýan artmasyny ýa-da ýitgisini hasaba almak bilen häzirki berimi korrektirläp bolýar. Soňky berimde garaşylýan maýa goýumyň artmasy ýa-da ýitgisi goýlandyr, şonuň üçinem bu görkezijiniň manysy häzirki berime seredenimizde has uludyr. Şeýle bolsa hem soňky berimiň hasaby häzirki berimden çylşyrymlydyr. Soňky berimiň mukdarynyň häzirki berimiň görkezijisinden artýandygyny kesgitlemek üçin birnäçe umumy düzgünler bardyr. Onuň bilen soňky berim degişlilikde şeýle bolmagy mümkindir:

1. Eger maýa goýumyň gymmatynyň artmasy çaklansa, häzirki berimden uly.

2. Eger-de maýa goýumyň ýitgisi çaklananda, häzirki berimden kiçi.

3. Maýa goýumyň artmasy ýa-da ýitgisine garaşylmasa, onda ol häzirki berime deň.

4. Aktiwleri alyp satmakdan gowşan ähli girdejileriň hem gymmatlyklaryň häzirki gelimleriniň umumy jemi deslapky satyn alyş nyrhyndan kiçi bolsa, onda ol otrisatel ululykdyr.

Soňky berim we maýalaşdyrmak koeffisiýenti. Soňky berimiň stawkasy diňe kapitala girdejide aňladylýar, gozgalmaýan emläge nyrh kesilende peýdalanylýan maýalaşdyrma koeffisiýenti maýa goýum girdeji bilen bir hatarda kapitalyň yzyna gelmesini göz öňünde tutýar.

Amaly nukdaýnazardan maýa goýum koeffisiýenti häzirki girdeji üçin göni ýa-da gytaklaýyn şu ýagdaýlary göz öňünde tutmalydyr:

1. Töwekgelsiz, yzyna berilýän maýa goýumlar üçin amortizasiýasyny dolmak.

2. Töwekgelliligiň amortizasiýasyny dolmak.

3. Yzyna berilmesi pesräk maýa goýumynyň amortizasiýasyny dolmak.

4. Maýa goýum menejmentiniň amortizasiýasyny dolmak.

Aktiwiň gymmatlylygynyň çaklanýan artmasyna ýa-da kemelmesine düzediş.

6.2. Maýalaşdyrma koeffisiýenti we girdejiniň akymyny emele getirmek

Maýalaşdyrma koeffisiýenti – munuň özi dereje bolup, onda maýa goýumlar bilen döredilen (generirlenen) häzirki girdejileriň jemini oňa bölüp maýa, goýum taslama bahalanýan gymmatyny alyp bolýar. Kesgitsiz möhletde çaklanýan girdejileriň akymy deň jemlerde gelýän bolsa ol degişli göterim derejede (ýa-da diskontda) maýalaşýar. Şeýle iş maýa goýumynyň kapital gymmatynyň ululygynyň üýtgemegi çaklanmaýan bolsa mümkin. Şeýle ýagdaýda maýa goýum çykdajylara çykymlaryň yzyna berilmegi aktiwiň alyp satyş pursadynda mümkindir. Bu ýerde girdejiniň bütin akymy berimdir (inwestisiýa girdejidir). Eger aktiwiň «azalmak» ýagdaýy bolaýsa, häzirki girdejiniň bölegi maýa goýumynyň yzyna gaýtarylmasyny üpjün etmelidir. Häzirki girdejilerden galyndy maýa goýumlara girdejini düzýär.

Bu ýagdaýda maýalaşma koeffisiýenti şeýle bir köpeldilmeli, onda ol aktiwiň gymmatynyň jemini matematiki hasaplamaga mümkinçilik döretmeli hem-de bu ýerde häzirki girdejileriň bölegi, maýa goýumlara girdeji, ýene bir bölegi goýlan serişdeleriň gaýtarylmagyna gider.

Akym – munuň özi garaşylýan girdejileriň döwürleýin gelşiniň seriýasydyr, ol ähli jemiň birbada gelşinden şeýle tapawutlanýar.

Girdejileriň akymyna mysallar: 1) 12 göterim derejede we bellenilen baha boýunça ýene 15 ýyldan tölenilmeli obligasiýa, bellenilen baha gymmatda 1.000 dollaryň göterimi hökmünde her ýarym ýyldan 60 dollar alynýar. 2) 25 ýylyň dowamynda her aýda, ipoteka karzy boýunça, 4.212.90 dollar alynýar.

7. FIZIKI GALYNDY USULY BOÝUNÇA GIRDEJINI MAÝALAŞDYRMAK

7.1. Fiziki galyndy usuly boýunça girdejini maýalaşdyrmak

Haçanda aktiwiň – jaýyň (binanyň) ýa-da ýeriň haýsam bolsa bir elementiniň girdejiligine degişli talaplar we nyrhy belli bolsa, onda gozgalmaýan emlägiň nyrhyna baha bermek üçin girdeji kapitallaşdyrylandaky tehniki galyndy peýdalanylýar. Binadan ýa-da ýer böleginden gelýän girdejä bildirilýän belli talaplar kanagatlandyrylandan soň galýan girdejileriň jemi, aktiwiň beýleki elementlerine degişli edilýär. Şeýlelikde, girdeji galyndysy – munuň özi bir elementden gelýän girdejä belli talaplar kanagatlandyrylandan soň galan jem bolup, ondan ol başga elementiň nyrhyna baha bermek üçin maýalaşdyrylyp bilner.

Galyndy tehnikasy girdeji getirýän gozgalmaýan obýekte ulanylyp bilinmegi mümkindir.

Bu usulyň has giň ýaýrany aşakdaky ýaly üç görnüşdedir:

– ýer üçin galyndy tehnikasy;

– bina üçin galyndy tehnikasy;

– tutuş emlägiň obýekti üçin galyndy tehnikasy.

Eger ýer üçin galyndy tehnikasy ulanylanda binalaryň we desgalaryň nyrhlary belli bolmaly, ýere degişli girdeji bolsa bina we desgalar üçin girdejilere talaplar kanagatlandyrylandan soň, galan galyndy hökmünde kesgitlenýär.

Bina üçin galyndy tehnikasy ýeriň nyrhy belli bolanda ulanylýar.

Tutuş obýekt üçin galyndy tehnikasy diňe girdeji akymlarynyň bahalanýan nyrhynyň jemi hem-de ähli aktiwi täzeden satanyňda alynmalar belli bolan ýagdaýlarda ulanylýar.

7.2. Girdeýji getirýän gozgalmaýan emläge degişli tehniki galyndylaryň ulanylyşy

7.2.1. Ýer üçin galyndy tehnikasy

Ýer üçin galyndy tehnikasy bina we desga täze ýa-da entek gurulmadyk ýagdaýlarda ulanylýar. Olaryň nyrhlary (ýa-da desga çykdajylaryň göz öňünde tutýan jemi) uly takyklykda hem-de olaryň ulanyjylyk dowamlylygy kesgitlenip bilner. Mysal üçin, ýaňyrak gurlan binanyň we desganyň nyrhy 450 000 dollar, olaryň ykdysady bähbitli ulanyp bolujylyklylygynyň dowamlylygy – 50 ýyl. Maýa goýumda girdejiniň stawkasy – 12%, ol şu taslamanyň bäsdeşlikde gowulygyny üpjün edýär. Bina degişli maýa goýumynyň gaýtarylyşy gönüçyzykly usul boýunça geçirilmeli. Maýa goýumyň yzyna gaýtarmagyň her ýylky möçberi 2% {100% / 50 ýyl = 2%}.. Binalar we desgalar üçin girdejiniň garaşylýan girdejileriň umumy stawkasy 14%-e {12% + 2% = 14%} deňdir. Birinji ýyl üçin her ýylky arassa operasion girdeji 65 000 dollar bahalanýar. 450 000 dollarlyk binanyň ýyllyk girdejisi, ol jemiň 14%-i bolmaly ýa-da 63 000 dollar bolmaly. Bu ululygy arassa amaly (operasion) girdejiniň jeminden – 65 000 dollardan aýyrsak, ýer üçin galyndy 2 000 dollar bolar. Soňky jem 12% stawka boýunça girdeji almagyň çäklendirilmedik möhletinde maýalaşdyrylanda ýeriň nyrhynyň bahasy 16 666 67 dollar bolar. Bu ýerde ýerden girdeji maýalaşdyrylanda wagtyň geçmegi bilen ýeriň nyrhy kemelmeýär.

Gönüçyzykly usul boýunça binalara maýa goýumynyň yzyna gaýtarylyşynyň hasaby – ýer üçin galyndy tehnikasy.

Arassa amaly (operasion) girdeji (birinji ýyl) Minus: binalara we desgalara degişli girdeji:	65 000 00
12% {maýa goýum girdeji} + 2% {maýa goýumyny gaýtarmak} = 14 %; 0.14 * $ 450 000 =	63 000 00
Ýerden galýan girdeji (ýere degişli)	2 000 000
Möhletsiz 12% stawka boýunça maýa goýum girdejiniň maýalaşdyrylmasy	16 666 67

Obýektiň umuman nyrhynyň bahalanmasy $ 450 000 bina üçin goşmak $ 16 666.67 ýer üçin =	$ 467 000.00
Ol $ 467 000.00 çenli tegeleklenilýär.	$466 666.67

Şu tablisada bina degişli girdeji wagt boýunça yzygider pese düşmegi göz öňüne tutýar. Eger-de 50 ýylyň dowamynda bina üçin girdejiler deň ululykda çaklansa, onda maýa goýumynyň gaýtarylmagy üçin annuitet usulyny ulanmak ýerliklidir. Bu ýagdaýda ýeriň galyndy nyrhy, her ýyl ýerden 10 812 dollar bolanda, 90 102 dollara deň bolar.

Annuitet usul boýunça binalara maýa goýumlary gaýtarmagyň hasaby – ýer üçin galyndy tehnikasy.

Arassa operasion girdeji Minus: binalara we desgalara degişli girdejiler: $ 450 000 * 0.120417 (bu ululyk tablisadan alynýar 6 sütün, 50 ýyl @ 12%) = Ýerden galyndy girdeji Ýeriň nyrhy: $10.812 (0.12 = Obýektiň umumy nyrhy) $ 450 000 bina üçin goşmak $ 90 102 ýer üçin = $540 102 bahalanýar.	65 000.00 54.188 10.812 $ 90 102 $ 540 102

Ýer üçin galyndy tehnikasy ýerden peýdalanmagyň has gowy we netijeli wariantyny kesgitlemekde ulanylyp bilner.

7.2.2. Bina üçin galyndy tehnikasy

Bina üçin galyndy tehnikasynyň hasaby ýer üçin galyndy tehnikasynyň hasabynyň tersine ýerine ýetirilýär. Haçanda, ýeriň nyrhy has ýokary derejede bahalanan bolanda, onda arassa operasion girdejiniň ululygyndan ýere degişli girdejini aýyrmak gerek. Alnan galyndy – binalar we desgalara degişli girdejidir, ol soňkularyň nyrhlaryna baha bermek üçin kapitallaşdyrmak bolup durýar. Ondan soňra binalaryň kapitallaşdyrylan nyrhy ýeriň nyrhyna goşulyp, gozgalmaýan emlägiň obýektiniň umumy bahalanan nyrhy alnar.

Bina üçin galyndy tehnikasy klassiki ykdysady nazaryýete esaslanmaýar, oňa görä galan girdeji gurluşyga degişli edilmän ýere degişli edilýär. Tejribede bolsa bazarda ýeriň nyrhy anyk kesgitlenip bilner. Ýöne has ir gurlan, köp ölçegleri boýunça könelişen binanyň gymmatynyň bahasyny kesgitlemek örän çylşyrymly işdir. Şeýlelikde, bina üçin galyndynyň tehnikasyny gozgalmaýan emlägiň bazarynda nyrhy bahalamak üçin örän peýdaly gural bolup biler.

Bina üçin galyndy tehnikasynyň hasaby

Arassa amaly girdeji	65 000.00
Minus: ýere degişli girdeji: 12 % $ 50 000 – den =	6 000
Binadan girdeji	59 000
Maýa goýumynyň göni gaýtarylyşynda 50 ýyl binanyň nyrhy $ 59 000 / 0.14 =	421 429
Maýa goýumynyň annuitet gaýtarmasynda 50 ýyl binanyň nyrhy $ 59 000 / 0.120417 =	489 965

Ýokarky tablisadaky getirilen mysalda ýer böleginiň (uçastogynyň) bahasy 50 000 dollar bahalanýar. Degişli diskontyň stawkasy 12%. Bahalanan 65 000 dollaryň ýagny umumy arassa operasion girdejiniň 6 000 dollary ýere degişlidir. Ýere maýa goýum yzyna gaýtarylmaýar, sebäbi ýer mydamalyk diýlip hasap edilýär. Bu ýerdäki 59 000 dol-lar bina degişli arassa amaly (operasion) girdejidir. Eger maýa goýumynyň gaýtarylmasy gönüçyzykly usul boýunça hasaplanylsa, onda 50 ýylda binanyň bahasy 421 429 dollar bolar.

7.2.3.Tutuş gozgalmaýan emlägiň obýekti üçin galyndy tehnikasy

Tutuş gozgalmaýan emlägiň obýekti üçin galyndy tehnikasy düşünjesi rewersiýa adalgasyna ekwiwalentdir. Galyndynyň gymmatlylygynyň rewersiýasy – munuň özi obýekte gelýän girdejileriň akymy kesilende onuň eýesiniň alýan gymmatlylygydyr.

Obýektiň peýdaly ykdysady durmuşynyň soňundaky rewersiýa. Onuň üçin ýer bölegine we ondaky gurlan obýekte bilelikde seredeliň. 50 ýylyň dowamynda her ýyl 65 000 dollar arassa operasion girdeji

getirmeli obýekt, ondan soňra ol bina we desga ýeterlik (aktiw) girdeji getirmeýän hökmünde doly arzanlaýar, bahasy peselýär. Ýeriň bahasy üýtgemeýär, ol 50 000 dollardyr. Bu maýa goýum taslama üçin maýa goýum girdejiniň mukdary 12%. Annuitetiň deňölçegli şertini peýdalanmak bilen girdejiniň akymy 65 000 dollarda bahalanýar, birligiň häzirki gymmatyny peýdalanmak bilen rewersiýa 50 000 dollarda bahalanýar. Ol aşakdaky tablisada getirilen.

Tutuş obýekt üçin galyndynyň tenhikasy		
Girdejiniň akymy	$ 65 000 * 8 3045 =	$ 539 792
Rewersiýa	$50 000 * 0.00346 =	+ 173
Umumy häzirki nyrh		$ 539 965
Tegeleklenen	↑↑	$ 540 000 – häzirki nyrh
	jem faktor	

8. GOZGALMAÝAN EMLÄK BARADA STANDART MALIÝE HASABATY WE KOEFFISIÝENTLERIŇ SELJERMESI

8.1. Gozgalmaýan emläk barada maliýe hasabatlary we koeffisiýentleriň seljermesi. Girdejiler barada hasabat

Gozgalmaýan emläge baha beriji öz işinde girdejiler baradaky buhgalteriýa hasabatyny peýdalanýar, ondaky maglumatlary goşuşdyrýar we onuň formalaryny ýönekeýleşdirýär. Şol bir wagtda gozgalmaýan emläk sferasynda maýa goýum taslamalaryň analizi üçin pul serişdeleriň akymy has uly ähmiýete eýedir. Onuň üçin pul serişdeleriniň akymynyň hasabaty, gozgalmaýan emläge baha bermegiň we maýa goýum analiziň adaty usullarynyň talabyna laýyk edilip kesgitli tertipde strukturirlenen bolmaly. Aşakdaky tablisada girdejiler baradaky buhgalter hasabaty getirilen, ondan soňra gozgalmaýan emlägiň analizinde peýdalanyp boljak täzelenen hasabat getireliň.

Girdejiler baradaky buhgalteriýa hasabaty	
Girdejiler:	
Renta girdejisi	$ 95 000
Beýleki girdejiler	3 000
Ähli girdeji	$ 98 000
Çykdajylar:	
Jemagat hyzmatlary	$ 3 500
Bejermek	2 500
Howzy iş ýagdaýyna saklamak	1 000
Dolandyryja töleg	6 000
Aýlyk (zähmet haky)	4 000
Aýlyga (zähmet hakyna) salgyt	500
Ätiýaçlyklar	1 500

Reklama	500
Göterim	47 854
Ýuridik we buhgalteriýa hyzmatlary	2 000
Eýeçilige salgytlar	8 000
Amortizasiýa (amortizasiýasyny dolmak)	20 000
Başga zatlar	1 500
Ähli çykdajylar	98 854
Salgyt salynmazdan öňki arassa girdeji (çykdajy)	– ($854)

Gozgalmaýan emläk gurşawundaky taslamalaryň seljermesi üçin analitikler, adatça, çykdajylaryň we girdejileriň birnäçe derejelerini bölüşdirýärler. Birinji tapgyrda potensial renta girdejisi hem-de emlägiň ulanylmadyk koeffisiýenti kesgitlenilýär. Ondan soň gozgalmaýan emläge baha beriji ýa-da analitik ýokarky hasabaty aşakdaky ýaly edip üýtgedýär.

Gozgalmaýan emlägiň obýekti üçin pul serişdeleriniň hereketi baradaky adaty hasabat (pro forma).

Potensial tutuş girdeji

Öýleriň Mukdary	Ýazgysy	Mukdar
4	1 ýatylýan otagly @ $ 355 =	$ 1 420
12	2 ýatylýan otagly @ $ 425 =	$ 5 100
4	3 ýatylýan otagly @ $ 453 =	$ 1 812

Her aýda tutuş bolaýjak girdeji $ 8 332

Ýyllyk girdejini almak üçin aýdakyny
12-ä köpelderis (tegeleklenen) $ 100 000

Minus: doly ulanylmazlygyna we ýygymda ýitirilmegine
düzediş $ 5 000

Plýus: beýleki girdejiler $ 3 000

Hakyky tutuş girdeji $ 98 000

Minus: häzirki amaly (operasion) çykdajylar $ 31 000
amortizasiýasyny tutmaklyga ätiýaçlyk $ 2 000
$ 33 000

Salgyt salnyşyna we bergileri bermäge çenli bolan arassa
amaly (operasion) girdeji $ 65 000

Minus: bergini bermek (göterimi we esasy bergä tölegler) $ 50 555

Salgyt salnyşyna çenli pul girdejileriniň gelşi $ 14 445

Operasion çykdajylara aşakdakylar girýär:	
Jemagat hyzmatlary	$ 3 500
Bejermek	2 500
Howzy iş ýagdaýyna saklamak	1 000
Dolandyryja töleg	6 000
Aýlyk	4 000
Aýlyga salgytlar	500
Ätiýaçlyklar	1 500
Reklama	500
Ýuridik we buhgalteriýa hyzmatlary	2 000
Eýeçilige salgytlar	8 000
Başga zatlar	1 500
Tutuş	$ 31000

Görşüňiz ýaly, bu hasabatyň strukturasy öňki hasabatdan düýpgöter üýtgändir. Bu hasabatdaky gozgalmaýan emlägiň obýekti üçin pul serişdeleriniň hereketi girdejileriň dört sany derejesine eýedir. Iň uly derejesi – bolaýjak potensial bütin girdejileriň derejesidir, ol ähli obýekt birlikleri tutuş ýyl kärendesine berlen hasap edilýär. Ikinji dereje – hakyky tutuş girdeji, ol obýektiň ulanylmadyk bölegine düzedişleri göz öňüne tutýar hem-de beýleki girdejileriň görnüşlerini hasaba alýar. Üçünji dereje – arassa operasion girdeji, ol häzirki amal (operasion) çykdajylaryň aýrylmagy bilen alnan real girdejiniň ululygyny görkezýär. Bu görkeziji bergilerden azat bolan obýektleri analizlemekde ulanylýar. Dördünji dereje – salgyt tölemeklige çenli gelen pul serişdelerini görkezýär. Görkezilen dört derejeler bilen analitik ýokarky maliýe hasabatynyň yzygiderli üýtgetmeleri her hili gozgalmaýan emlägiň obýektlerini deňeşdirip biler hem-de bahalanýan emläk üçin birgiden maliýe koeffisiýentlerini hasaplap biler. Bu koeffisiýentleriň bahasy emlägi satyn almak we ony täzeden satmak baradaky çözgüdi kabul etmekde möhüm ähmiýeti bardyr, şeýle hem aktiwi dolandyrmakda-da ähmiýeti uludyr.

8.2. Maliýe hasabatlarynyň seljermesi

Islendik biznesi edeniňizden soň bir giden maliýe koeffisiýentleri hasaplamak we döwürleýin olaryň bahasyny kesgitläp durmak maksada laýykdyr. Şu görkezijileriň analizi we olaryň wagt birliginde üýtgemegi kärhananyň aýratynlygyny ýüze çykarmakda ýardam edýär hem-de ondaky negatiw tendensiýalaryň ösmeginiň öňi alynýar. Käbir telekeçiler ol koeffisiýentleriň analizini inwestisiýa etmegiň alternatiw wariantlaryny deňeşdirmekde hem peýdalanýar. Hemişe üýtgeýän koeffisiýentleriň monitoringi, menejmentiň we kapitalyň goýumlarynyň gowşak taraplaryny ýüze çykarmaga mümkinçilik berýär hem-de görkezijileri kadaly derejä getirmeklige şert döredýär.

8.3. Balansyň seljermesinde (analizinde) hasap-meýilnamalaýyn koeffisiýentler

Gowulandyrma koeffisiýenti. Gowulandyrma koeffisiýenti gozgalmaýan obýektiň umumy bahasynda binanyň we desganyň bölegini görkezýär. Aşakdaky tablisada ol 90% düzýär (450 000 dollar / 500 000 dollar = 90%). Gowulandyrma koeffisiýenti tutuşlygyna alnanda obýektiň umumy gymmatlygyndan haýsy bölegini, girdeji boýunça salgyt salnyş maksatlarynda tozan hökmünde sandan çykaryp boljakdygyny görkezýär. Obýektiň bahasynda binalaryň we desgalaryň bölegi näçe köp bolsa, salgyt salynjak jemden tozmagyň hasabyna geçirip aýryp bolar. Binalaryň we desgalaryň bahasyny aýryp galan galyndy bolsa obýektiň tozmaýan bölegini görkezýär, ol ýere degişlidir.

Ýönekeýleşdirilen balans	
Aktiwler	$ 450 000
Bina (we beýleki desgalar)	$ 50 000
Ýer	$ 500 000
Ählisi	
Borçnama we öz kapitaly	$ 400 000
Ipoteka karzy (12 % @ 25 ýyl)	$ 100 000
Ählisi	$ 500 000

Köplenç, gozgalmaýan obýekt üçin gowulandyrma koeffisiýenti 60%-den 95%-e çenli bolýar. Mysal üçin, söwda merkezleri has gymmat ýerlerde ýerleşýärler, ol ýere awtomobiller ýeňil we amatly baryp bilmelidirler.

8.4. Ipoteka bergiler koeffisiýenti we beýleki koeffisiýentler

Ipoteka bergi koeffisiýenti – munuň özi ipoteka berginiň ululygynyň gozgalmaýan emlägiň umumy gymmatyna bolan gatnaşygydyr. Ýokarky tablisada getirilen mysalda ol 80%-e deňdi (400 000 dollar/500 000 dollar = 80%).

Has dogrusy, bu koeffisiýent karz alnan serişdeleriň baha gatnaşygydyr. Bergi berijiniň nukdaýnazaryndan bu koeffisiýent «lewereji» häsiýetlendirip, ol karz serişdeleriniň peýdalanylyşynyň derejesini görkezýär. Lewerjiň derejesi näçe uly bolsa, berginiň esasynda maliýeleşdirilişi ýokarydyr. Ol näçe kiçi bolsa, onda öz serişdeleriniň agdyklygyny görkezýär.

Pul serişdeleriniň hereketi baradaky hasabatyň analizinde hasaplanylýan koeffisiýentler. Peýdalanmadyk we tölegleriň ýygymlarynda ýitirilýän koeffisiýent, ol kärende tölegleri ýygnalanda we meýdanlary doly peýdalanylmadykda çaklanýan ýitgileriň ululygyny bolup biläýjek potensial tutuş girdejiniň ululygyna bölmek arkaly hasaplanylýar. Ol biziň getiren mysalymyzda 5%-e deňdir (5000 dollar/100000 dollar = 5).

Galan emlägiň analitiki tarapyndan düzülen uly serişdeleriň hereketi baradaky standart hasabatlary

Potensial tutuş girdeji	$ 100 000
Minus: kärende tölegi ýygnalanda we peýdalanylmadykdaky düzediş	$ 5 000
Plýus: başga girdejiler	3 000
Hakyky tutuş girdeji	$ 98 000
Minus: operasion çykdajylar, amortizasiýasyny tutmaga ätiýaçlygy goşmak bilen	33 000
Arassa amaly (operasion) girdeji	$ 65 000
Minus: bergini bermek	50 555
Salgyt salnyşyna çenli pul serişdeleriniň gelşi	$ 14 445

Koeffisiýentiň ýene bir möhümi *peýdalanylmadyk koeffisiýentidir.* Ol gozgalmaýan emlägiň kibapdaşlygyna baglydyr. Mysal üçin, aýratyn duran bölek söwda dükanynyň ýükleme koeffisiýenti 100% ýa-da 0%-e deňdir. Gozgalmaýan emlägiň eýesi üçin renta girdejisini almagyň esasy şertleriniň biri hem ýüklenme koeffisiýentiniň ulylygydyr. Mysal üçin, myhmanhanalaryň ortaça ulanyş – ýükleniş koeffisiýenti 60-dan 70%-e çenlidir. Köp öýli ýaşaýyş jaýlaryň menejerleriniň maksady bolsa olaryň şol koeffisiýenti 93–97% saklamakdyr.

Öz-özüňi ödemek koeffisiýenti, ol töleg edip bilmezlik nokady diýlip gozgalmaýan emlägiň ulanylyşynyň iň az (minimal) derejesini görkezýär hem-de ähli çykdajylary örtmegiň zerurlygyny görkezýär. *Operasion çykdajylar koeffisiýenti,* onuň ululygy häzirki operasion çykdajylaryň ululygynyň potensial tutuş girdejisine bolan gatnaşygyna deňdir. Ol operasion çykdajylaryň we bergini üzmek boýunça tölegleriň jemini potensial tutuş girdejä bölmek bilen hasaplanýar. Biziň ýokarky mysalymyzda şeýle hasaplanyp bilner:

33 000 dollar(häzirki çykdajylar) + 50 555 dollar (bergini üzmek) 83 55%
100 000 dollar (potensial tutuş girdeji)

Bu koeffisiýent karz berijilere we maýadarlara obýekti ulanmanyň mümkin bolan minimal derejesini kesgitlemäge ýardam edýär. Şundan aşak düşende obýektiň eýesi ipoteka karzy töläp bilmez.

Operasion çykdajylar koeffisiýenti häzirki operasion çykdajylaryň ululygynyň potensial tutuş girdejä gatnaşygyny görkezýär, ol biziň mysalymyzda 33% (33 000 dollar / 100 000 dollar = 33%) deňdir. Operasion çykdajylar eýeçiligi saklamak we dolandyrmak üçin zerur. Oňa görä her bir eýeçiligiň obýekti üçin operasion çykdajylar koeffisiýenti aýratyndyr.

Bergini ýapmak koeffisiýenti arassa operasion girdejiniň bergi üçin her ýylky tölegleriň jemine gatnaşygy hökmünde hasaplanylýar. Biziň mysalymyzda ol 1,29-a (65 000 dollar / 50 000 dollar = 1,2857) deň.

Balansyň maglumatlary we pul serişdeleriniň hereketi baradaky hasabat boýunça hasaplanýan koeffisiýentler. Olara şular degişlidir:

tutuş renta tölegleriň multiplikatory – ol satylýan bahanyň tutuş renta girdejä gatnaşygyny görkezýär.

Mysal üçin:

$$\frac{\text{Satylýan baha}}{\text{Renta girdeji}} = \frac{500\,000 \text{ dollar}}{100\,000 \text{ dollar}}$$

Bu görkeziji gozgalmaýan emlägi satyn almak üçin baha kesmekde peýdalanylýar.

Girdejileriň umumy stawkasy – ol arassa operasion girdejini satylýan baha bölüp hasaplanylýar. Ol biziň mysalymyzda 13% (65 000 dollar / 500 000 dollar =13%). Bu görkeziji girdeji almagyň çaklama irki döwründe bolmaly girdejiniň stawkasydyr.

Ipoteka hemişeligi – bu koeffisiýent bergi üçin her ýylky tölegleriň Ipoteka karzyň ululygyna gatnaşygyny görkezýär. Biziň mysalymyzda ol 12,64 % (500 000 doll. / 400 000 dollar = 0,1263875).

9. GOZGALMAÝAN EMLÄKDEN MALIÝE BERIMI BAHALAMAK WE ÇAKLAMAK

9.1. Operasion girdeji barada düşünje. Girdejini almagyň möhletleri

Gozgalmaýan emlägi seljeriji – analitik, onuň girdeji getirjekdigini tassyklamaly hem-de ol emläge baha bermeli. *Emlägiň bahalanýan nyrhy* – munuň özi kesgitli döwür içinde onuň öndürijiligi bilen baglanyşykly gymmatdyr. Onuň öndürijiligini bahalamak üçin aşakdaky soraglara jogap bermek zerurdyr:

1. Arassa operasion girdeji nähili bolýar?
2. Haçan girdeji alnar?
3. Gozgalmaýan emläk uzak wagtlap girdeji getirmelimi?
4. Geljekde girdejiniň alynjakdygynyň ähtimallygy näderejede uly?
5. Eýeçiligiň döwrüniň gutarmagy bilen obýekt satylanda alynjak arassa düşüm geljekde nähili bolar?

Bu soraglara jogap bermek üçin analitik takyk çaklama baha bermäge ukyply bolmalydyr. Şeýle çaklamalary işläp taýýarlamak üçin köp faktorlary, esasanam şu, faktorlary göz öňünde tutmalydyr: bazaryň ösüşiniň ýagdaýy we maksady, ýer böleginiň hili we ýerleşişi hem-de ondaky desgalar, ýer ulanyş we infrastruktura sistemada garaşylýan üýtgeşmeler, emlägi dolandyrylyşyň hili, şeýle hem milli ykdysadyýetiň ýagdaýyny häsiýetlendirýän görkezijiler.

Çaklama logiki baha bermäge esaslanmalydyr, ýagny ýokarky faktorlaryň seredilýän emläkden döwürleýin alynmaly girdejä mukdar, hil taýdan täsir edişini anyklamakdyr.

Ýokarky soraglaryň birinjisine jogap bermek üçin seredilýän emläkden *«durnukly girdejisini»* gurmak üçin maglumatlary ýygnamakda bahalaýjylar tarapyndan birnäçe çeşmeler ulanylyp bilner. Şeýle

çeşmeler eýelik edijiniň girdejileri baradaky hasabaty, edil şeýle obýektler bilen deňeşdirilen maglumatlar, hökümet agentlikleriniň ylmy-barlag, şeýle hyzmatlary edýän umumy milli we ýerli guramalaryň çap edýän dokladlarydyr. Durnukly girdeji görkeziji maýa goýum analizde hem örän möhümdir, sebäbi hakyky girdejiler we çykdajylar töleg tölenjek ýyly göz öňüne tutmak bilen diskontirlenilmelidir.

Durnukly girdeji diýlip çaklama döwründäki tipli ýylyň dowamynda peýdalanylýan emläkden garaşylýan girdejidir, ol onuň häzirki nyrhynda hasaplanylmalydyr.

Girdejiler baradaky hasabatlardaky maglumatlaryň esaslanandygyny kesgitlemek bahalaýjynyň işidir. Sifrlerdäki maglumatlar bilgeşleýin ýa-da bilmezlikden ýoýlup bilner. Ýoýulmak hasabat düzýäniň şeýle işleri ýerine ýetirmegi bilmeýändiginden hem gelip çykmagy mümkindir. Adatça şu işleriň möwsüminden analitik aşakdaky üç sany esasy çeşmeden maglumatlary ýygnap biler:

– eýelik edijiniň beren maglumatlary;

– baha berijiniň özüniň görmegi we gürrüňdeşligi netijesinde alan maglumatlary;

– degişli bazardan ýygnan maglumatlary.

Real aktiwi analitigiň özi görmelidir. Şeýle hem obýektiň ýerleşen ýerinem anyklamaly. Gerek bolsa ol obýektdäki binalaryň we desgalaryň ýagdaýyny we aýratynlyklaryny hasaba almak üçin kontrol sanawyny hem düzüp biler. Kärende boýunça informasiýa almak üçin kärendeçiler bilen gürrüňdeş bolup biler. Bulardan başga-da döwlet agentligi tarapyndan berilýän titul registrleri, meýilnama resminamalary we başga maglumatlar öwrenilip bilner.

Seredilen obýekti bahalamak üçin bäsleşilýän obýektler boýunça bazar maglumatlary bu işi başlamak üçin esas bolup durýar. Bu informasiýa kärende tölegiň bazar stawkalary, ulanyş koeffisiýentleri we çykdajylaryň koeffiseýentleri degişli edip bolar.

Analitik, potensial tutuş girdejä baha berende ykdysady renta ýa-da bazar rentasy we kontrakt rentasy düşünjesiniň arasyndaky tapawudy bilmelidir.

Ykdysady renta – munuň özi meňzeş emläk üçin bazardaky kärende töleginiň stawkasydyr. Bu ululyk girdejiniň kapitallaşdyrmak usuly bilen obýektiň bazar nyrhy kesgitlenilende esasdyr.

Şertnama renta – munuň özi ýer eýesi bilen her bir kärendeçileriň öz aralaryndaky ylalaşylan kärende tölegidir. Eger emläk uzak möhletli kärendesine berilýän bolsa, onda kontrakt renta obýektiň maýa goýum nyrhyny hasaplamakda esasy düzüji bolup durýar.

Potensial tutuş girdeji – munuň özi jaýdaky ähli öýler kärendesine berlende alnyp bolaýjak kärende tölegleriniň jemidir. Bu jemden kwartiralaryň ulanylmadyk bölegi bilen baglanyşykly ýitgileri aýyrmalydyr hem-de berilmejek bergileriň ululygyna düzediş girizilmelidir. Obýektler seljerilende bir kärendeçiniň eýeçiliginde käbir meseleleriň ýüze çykmagy mümkindir. Analitik kärendeçiniň tölege ukyplylygyna we kärende möhletiniň dowamlylygyna baha bermelidir. Ol obýektiň geljekde peýdalanylmazlygynyň ähtimallygynyň ululygyny we onuň haçanrak boljakdygyny hem kesgitlemäge synanyşmalydyr.

Obýekt bilen baglanyşykly başga görnüşli girdejileriň çeşmeleri şular bolup biler: kir ýuwlandan gelýän girdeji, awtomobil duralgasyny we ammary kärendä bermekden gelýän girdejiler, obýektiň ulanylyşy bilen baglanyşykly başga edilýän hyzmatlardan gelýän girdejiler.

Hakyky tutuş girdeji – munuň özi potensial tutuş girdejiden alnyp bolmadyk ähli girdejileri aýyrmakdan galan jemdir.

Häzirki operasion çykdajylar hemişelik we üýtgeýän kategoriýalara bölünip bilner. Hemişelik çykdajylar obýekt doly ýa-da kem-käsleýin ulanylanda hem olaryň ululygy üýtgemeýär. Muňa mysal edip emläk salgydyna çykarylýan çykdajyny görkezmek bolar. Ol ýylyň-ýylyna üýtgäp biler.

Üýtgeýän çykdajylar emlägiň ulanyş koeffisiýenti bilen baglanyşyklydyr. Binany näçe köp adam eýelese we peýdalansa, onda üýtgeýän çykdajylar uludyr. Mysal üçin, ýylatmak, salkyn etmek, suw bilen üpjün etmek, hapany äkitmek we ş.m.

Analitik aýdylan çykdajylary deňeşdirilýän obýektiň şeýle çykdajylary bilen deňeşdirmelidir. Tutuş operasion girdejä gysga möhletli ulanylýan predmetleriň çalşyrylmasyna düzediş girizmelidir. Mysal üçin, ýörelýän ýerlere düşelýän halylary tozýandygy sebäpli, wagtal-wagtal çalşyp durmaly. Analitik şeýle çykdajylary

kesgitläp, ortaça ululygyny rezerw hasapda akkumulirlenmegini her ýyl gazanmalydyr. Şeýlelikde, arassa operasion girdeji hakyky tutuş girdejiden operasion çykdajylary we beýleki çykdajylary aýyrmak bilen hasaplanylýar.

9.2. Girdejini almagyň möhletleri

Obýektiň gurluşygy gutaran bolsa hem-de ol doly işe girizilen bolsa, onda durnukly girdejileriň akymyna seretse bolar. Ýöne obýektiň taslamasy we meýilnamasy işlenip taýýarlanylýan, gurulýan ýa-da kärende ylalaşygyny baglaşmak prosedurasyny geçirýän ýagdaýynda bahalaýja obýekte nyrh kesmeklik tabşyrylsa, onda ýörite meseleleriň ýüze çykmagy mümkindir.

Obýekt gurulýan tapgyrynda pul akymlarynyň bahasy otrisateldir. Bu ýagdaýda gurluşygyň dowamlylygyny kesgitlemeli. Ony gurluşygyň gidişiniň meýilnama grafiginiň esasynda ýerine ýetirip bolar. Bu döwürde gurluşyk boýunça karzyň göterimini tölemeli ýa-da ony karzyň galanyna goşmaly.

Kärende ylalaşygy baglanylyşylýan tapgyrda pul akymlary, adatça, otrisatel bolup durýar. Ýöne obýektiň kärendesine berilmegi bilen ol azalyp, položitel bolmagy mümkindir. Emlägi kärendä tabşyrmagyň çaklama grafigini düzmek üçin analitik berlen tipli gozgalmaýan emläk üçin bazar sygymynyň koeffisiýentini hasaplamalydyr. Sygym koeffisiýenti berlen geografik etrapda, kesgitli wagtyň dowamynda berlen tipli gozgalmaýan emlägiň näçe birliginiň satyljakdygyny ýa-da kärendesine beriljekdigini kesgitlemäge mümkinçilik berýär. Kärende alynýan emläk üçin şu formula peýdalanylýar:

$$\text{Bazaryň sygym koeffisiýenti} = \frac{\text{Döwürde kärendä berlen birlikleriň mukdary}}{\text{Bazarda kärendä tabşyryljak birlikleriň umumy mukdary}}$$

Şol koeffisiýent näçe uly bolsa, kärendä berilmegiň geleşiginiň tiz boljaklygynyň ähtimallygyny görkezýär. Koeffisiýentiň bahasynyň pes bolmagy bazarda şeýle emläkleriň köpdügini aňladýar. Şeýle ýagdaýda kärende geleşigi wagty bilen baglaşylyp bilinmez.

Bazara girmek koeffisiýenti – kärendä beriljek emlägiň mümkin bolan ölçeglerine baha berýär. Bu ululygyň görkezijisi emlägi dolandyryjynyň ony kärendesine berip bilijilik ukybyna hem-de şol obýektiň bazarda bäsdeşlik edip bilijiligine baglydyr. Ony hasaplamagyň formulasy şeýledir:

$$\text{Girmek koeffisiýenti} = \frac{\text{Döwürde kärendä berlen obýekt birlikleriň}}{\text{Döwürde bazarda kärendä berlen bäsleşýän birlikleriň umumy mukdary}}$$

Obýekt näçe tiz položitel pul akymlaryny berip başlasa, şonça-da girdejileriň akymynyň nyrhy ýokary bolar.

9.3. Gozgalmaýan emläkden girdeji almagyň dowamlylygy

Gozgalmaýan emläge analiz beriji analitik emläkden garaşylýan alynjak girdejiniň dowamlylyk döwrüni kesgitlemegi başarmalydyr. Bu döwür emlägiň maýa goýum nyrhyndaky bahada göz öňünde tutulyp, birgiden düşünjeleriň esasynda kesgitlenýär. Olaryň käbirleri obýektiň niýetlenilen maksatly meýilnamasy, maýadaryň salgyt ýagdaýy, maýadaryň işjeň strategiýasy bolup biler. Emlägiň bazar nyrhyny kesgitlemekde analitik ony tipli maýadar üçin garaşylýan eýeçilik döwrüni kesgitlemäge ymtylar. Ol bolsa inwestirlenen jemi yzyna gaýtarmagyň döwrüni kesgitlemäge zerur bolup durýar.

Çaklanýan girdejä baha bermekde, ol obýekte eýeçilik edilýän döwrüň dowamynda alnan bolmaly, pul akymlarynyň ösüşiniň tendensiýasyny kesgitlemek zerurdyr. Ol akymlaryň durnuklylygynyň ähtimallygy ulumy? Onuň ösüşine garaşylýarmy? Onuň peselmegine garaşylýarmy?

Iň gowy düzülen çaklamalar hem kesgitsizlik elementini özünde saklaýandyr. Bu kesgitsizlik töwekgellik bilen bellenýär. Töwekgellik – munuň özi geljekde položitel ýagdaýlarda çaklanan girdejiden tapawutlanan girdejiniň ähtimallygydyr. Kähalatlarda töwekgillige ýitgi diýlip düşünilýär, ol çaklanýan girdejiden köp bolmagy hem mümkindir. Sebäbi bazar gatnaşyklarda, normal ýagdaýlarda, gozgalmaýan emlägiň bazarynda adamlaryň hemmesem töwekgelçilik edýändirler.

9.4. Geljekde girdejini almagyň ähtimallygy, şoňa degişli obýekti satmakdan garaşylýan arassa düşümler

Çaklama düzýän analitigiň iň bir çylşyrymly meselesi, ol hem bolsa eýeçilik tamamlanan döwürde seljerilýän emlägi satmakdan gelýän arassa düşümlere takyk baha bermek bolup durýar. Onuň üçin aşakdaky faktorlary göz öňünde tutmalydyr:

1. Ýeriň nyrhynyň gymmatlygynyň mümkinçilikleri. Seredilýän ýer uçastogyna degişli territoriýanyň infra düzümine baglylykda ýeriň bahasy gymmatlap ýa-da peselip biler.

2. Binalaryň we desgalaryň könelişmegi. Hakyky ykdysady şertlerde wagtyň geçmegi bilen binalaryň we desgalaryň gymmaty peselmelidir. Könelişmegiň ýa-da tozmagyň normalaryny tejribeden anyklamalydyr.

3. Amortizasiýa. Eger emläk ipoteka bergili bolsa, onda analitik, emläge eýeçilik döwrüniň soňunda berginiň esasy jemini, haýsy böleginiň yzyna gaýtaryljakdygyny kesgitlemelidir.

4. Geleşik bilen baglanyşykdaky çykdajylar. Emläge eýeçilik ediji geljekde ony satmak üçin her hili çykdajylar etmelidir. Mysal üçin, dellala (brokere) komission tölegler we ş.m.

5. Kapitalyň artmagyndan we maýa goýumlaryň yzyna gelmeginden girdejiler. Bu iş salgyt salnyşy bilen baglanyşyklydyr. Zadyňy satsaň, puluň artsa, girdeji salgydy tölenilmelidir.

Hümmetsizlenmegiň indeksi. Geljekdäki garaşylýan hümmetsizlenme basyşy hem gozgalmaýan emlägiň nyrhynda göz öňünde tutmalydyr. Ony göz öňünde tutmazlyk hümmetsizlenmelerde (inflýasiýalarda) emläk eýesiniň gedaý galmagyna getirip biler.

10. MALIÝELEŞDIRMEGIŇ GURALLARYNYŇ SELJERMESI

10.1. Hemişelik ipoteka karzy

Ösen bazar gatnaşykly ýurtlarda peýdalanylýan köpräk hemişelik girewler, ol özüňi amortizasiýa etmek bolup durýar hem-de döwürleýin deň ululykly tölegleriň bolmagyny göz öňünde tutýar. Karz beriji emlägiň gymmatynyň göterimlerinde (köplenç, 75% ýa-da 80% karzyň iň ýokary esasy jemini kesgitleýär, onuň iň soňky möhletini kesgitleýär/ ol obýektiň peýdaly durmuşynyň möhletinden gysga bolar) we bazarda emele gelen ýagdaýlar gelip çykýan göterim mukdar derejesini teklip edýär. Ondan soňra ipoteka boýunça döwürleýin (adatça, aýma-aý) tölegler hasaplanylýar, onuň üçin aşakdaky üç faktor göz öňünde tutulmalydyr:

1. Esasy jem.
2. Möhlet (galan).
3. Göterim.

Seredilýän döwürleýin tölege bir ýagdaý diýlip seredilse, onda karz berlende dört şert hasaba alynmalydyr. Ol şertleriň üçüsi belli bolsa, onda dördünjisini kesgitlemek mümkindir.

Tölegiň jeminiň hasaby. Zerur kesgitlemeli birinji faktor – bu karz boýunça tölegleriň ölçegidir. Onuň üçin aşakdaky üç faktor belli bolsun:

Esasy jem	=	400.000 dollar
Möhlet		25 ýyl (300 aý).
Göterimiň mukdary		12% (Her aýda 1%).

Şu ýagdaýlardan çen tutsaň, her aýdaky tölegleriň 4.000 dollardan köp bolmalydygy aýandyr. Karzyň esasy jeminiň üstüni ýapmak üçin her aýdaky töleg 4.212.90 dollar göterimiň tölegidir. 4.212.90 dollardan birinji aýynda, esasy jem biriniň üstüni ýapmaga 212.90 dollary gider. Indiki aýda karzyň esasy böleginiň galyndysy 399.787.10 dollar (400.000 dollar – 212.90 dollar) bolar. Ikinji aý göterim 3.997.87 dol-

lar (399.787.10 dollaryň I göterimi) bolar. 215.03 dollar bolan tölegiň jemi bilen göterimiň arasyndaky tapawut täzeden karzyň esasy jemini gaýtarmaga gider. Her bir indiki tölegde 4.212.90 dollaryň uly bölegi karzyň esasy jeminiň üstüni ýapmaga gider, az bölegi tölegiň göterimine gider. Şeýlelikde, 300 aýyň geçmegi bilen karz doly üzülişiler.

Karz hemişeligi. Ipoteka hemişeligi – munuň özi karz boýunça hökmany her ýylky tölegleriň karzyň deslapky esasy jemine gatnaşygydyr. Mysal üçin, her aýdaky 4.212.90 dollar bolan tölegler ýylda 50.555 dollar bolar. Onda ýyllyk 50.555 dollar bolan tölegi 400.000 dollar bolan karzyň esasy jemine bölmek 0.126387 ýa-da 12.6387 göterimi berer. Bu hasaplanyp alnan koeffisiýente ýyllyk karz hemişeligi diýilýär, ol her ýyl tölenmeli tölegdir. Hemişelik göterimi we karzyň esasy jemini ýapmagyň hasabyna tölegleri öz içine alýar; şonuň üçinem ol karz boýunça nominal göterim stawkasyndan köpräkdir.

Karzyň esasy jeminiň hasaby. Eger karz boýunça göterim stawkasy, galan möhlet we aýma-aý tölegler belli bolsa, onda esasy jemiň üsti ýapylmadyk galyndysyny kesgitläp bolar. Mysal üçin, şu görkezijileriň bahalary şeýle bolsun:

Möhlet (galany)	=	25 ýyl (300 aý).
Göterimiň stawkasy	=	12% (Aýda 1%).
Aýdaky töleg	=	4.212.90 dollar

Karzyň esasy jeminiň galyndysyny kesgitlemek üçin karzyň möhleti geçýänçä galan degişli döwür wagtdaky annuitetiň faktorynyň bir aýdaky töleginiň jemine köpeltmek ýeterlikdir. Getirilen görkezijilerde karz boýunça annuitetiň faktoryna aýdaky tölegi 94.946551-e deňdir. 94.946551*4.212.90 köpeltmek bilen esasy jemiň galyndysyny berer, ol 400.000 dollara deňräkdir. Bu baha karz boýunça tölegleriň häzirki gymmatyny anyklaýar.

Karzyň möhletiniň hasaby. Geljekde karz boýunça göterime deň bolan göterim getirýän fonda girizilen karzyň esasy jeminiň hasabyna tölegler iň soňunda esasy jemiň galyndysy bilen deňleşýär. Degişli wagt döwür karz üzülişmäge galan möhlet bolýar. Karzyň möhletiniň hasaby, galan üç üýtgeýän ululyklar belli bolanda hasaplanyp bilner. Onuň üçin tablisalaryň toplumyndanam peýdalanyp bolar. Amortizasiýanyň aý boýunça grafigini düzmek bilenem ýerine ýetirip bolar. Bu mesele logarifmirlemek bilen hem çözülip bilner.

Göterim mukdarynyň hasaby. Göterim mukdarynyň derejesi *barlamak we ýalňyşmak* usuly bilen tapylýar. Mukdaryň derejesini kesgitlemek üçin aýdaky tölegiň ululygyny karzyň esasy jemine bölmek zerurdyr. Ondan soňra degişli tablisadan karzyň möhleti gutarýança galan degişli wagt döwürdäki netijeleýji faktoryň bahasyny tapmaly. Mysal üçin, biziň maglumatlarymyzda:

Esasy jem = 400.000 dollar.
Möhlet = 25 ýyl (300 aý).
Aýdaky töleg = 4.212.90 dollar
Dereje = ?

Öňi bilen derejäni kesgitlemek üçin şulary böleris:

$$\frac{4.212.90\ \text{dollar}}{400.000} = 0.01053$$

Ondan soňra degişli hasap tablisasyndan gözlenýän ululyga ýakyn göterim derejesini taparys, ol berlen ýagdaýda 12 göterime deňdir.

Karzy ýapmagyň grafigi. Amortizasiýa – munuň özi bergini ýapmak prosesidir. Amortizasiýanyň grafigi karzyň esasy jeminiň her aýdaky ýa-da her ýyldaky galyndysyny görkezýär. Onda göterim we karzyň esasy jemi boýunça regulýar döwürleýin tölegleri jemi getirilýär. Ol grafik birnäçe usul bilen ýerine ýetirilip bilner. Iň ýönekeýi aşakdaky tablisada getirilendir.

Amortizasiýa grafigini düzmegiň uzyn usuly, karzyň esasy jemi 400.000 dollar stawka – 12%, aýda 1 %, möhlet–25 ýyl, töleg–4.212.90 dollar

Aý	töleg aýda	göterime töleg	esasy jeme töleg	aýyň ahyr. töleg
4.212.90 $	4.000.000 $	212.90 $	399.787.10	
4.212.90 $	3.997.87	215.03	399.572.07	
4.212.90 $	3.995.72	217.18	399.354.89	
↓ ↓	↓ ↓	↓		
299	4.212.90 $	83.02	4.129.88	4.171.19
300	4.212.90 $	41.71	4.171.19	0
Ählisi			400.000.00	

10.2. Üýtgeýän tölegler bilen ipoteka borçnamasy

Tölegleriň bellenilen (fiksirlenen) derejesi bilen ähli ipoteka karzlary öz-özüni amortizirleýän däldir. Başga ipoteka karzlary şulardyr:

1. «Şar» möhleti.
2. Esasy jemi ýapmagyň hasabyna fiksirlenen tölegler.
3. Bilelikde gatnaşmak.
4. Artýan tölegler.
5. Ters annuitet
6. Üýtgeýän stawka.
7. «Kanada» roll-ower.
8. Tamamlanýan ipoteka.
9. «Goşulan» göterim.
10. Karz alynýan emlägiň gymmatynyň armasyna karz berijiniň gatnaşygy.

Şu sanalan ipoteka karzlarynyň seljermesine esasy çeşme – ol hem karz berijileriň islendik ýagdaýda öz goýumlaryny yzyna alyp bilmegini üpjün etmekdir.

«Şar» möhlet bilen karzlar. «Şar» tipli karzda, bergi boýunça töleg toplanyp, jemleýji töleg görnüşinde amala aşyrmagy göz öňünde tutýar. Karz berlen döwrüniň başlarynda karz boýunça tölegler ujypsyzja tölenýär ýa-da tölenmeýär. Karzyň möhleti dolanda ol doly tölenilýär, eger şeýle edilmese täze, maliýeleşdiriş barada geleşik bolmaýar, emläk eýesi karz boýunça baglanylyşan geleşikde durmasa, öz emläginden dynmaly bolar.

Karzyň möhleti gutarýança tölegiň göterimleriniň doňdurylmagy. Karzyň bu görnüşinde, karzyň möhleti gutarýança oňa bolan tölegler tölenmeýär. Ondan soňra dolulygyna karzyň deslapky esasy jemi we toplanan göterimi tölenmelidir.

Kähalatlarda karzyň töleginiň döwürleýin bir göterimi tölenip hemem jemlenip, «şar» tölegi berlip bilner.

Käbir ipoteka karzy esasy jemi ýapmagyň hasabyna deň ululykda tölegleri etmegi hem-de ýapylmadyk galynda göterim tölemegi amala aşyrylýar.

Artýan tölegler. Artýan tölegler bilen girewe tölegler üýtgeýän tölegleri göz öňünde tutýar. Şu karzlara baha berlende, tölegler

ony ýerine ýetirmegiň wagty boýunça toplanyp bilner, ondan soňra häzirki olaryň gymmatyny kesgitlemek üçin, berimiň berlen düzgüni boýunça diskontirlenýär. Bu karz, köplenç, ýaşaýyş jaý eýeleri tarapyndan girdejiniň ösmegine bil baglamagynda peýdalanylýar.

Üýtgeýän göterim derejesi. Üýtgeýän göterim bilen girewler göterim derejesine eýe bolýarlar, olar pul bazaryndaky ýagdaýlar bilen kesgitlenýän indeks boýunça üýtgeýär. Girewiň bu berlen görnüşi pul alyjylara we karz berijilere göterimiň kesgitlenen uzak möhletli derejesinden aýrylmagy üçin girizilendir. Bu ýerde göterim derejesi ýyllyk iň ýokary derejesi çäklendirilip bilner; kähalatlarda göterim derejesiniň iň uly we iň kiçi çägi görkezilip bilner. Göterim derejesiniň ýokarlanmagy we peselmegi amortizasiýalaryň ýa-da her aýdaky tölegleriň möçberiniň möhletiniň degişli üýtgemegine getirip biler. Göterim derejesiniň ösmegi amortizasion döwri uzaltmagy we tölegleriň ulaldylmagyny talap edýär. Onuň peseldilmeginde şu proses tersine bolar.

11. GOZGALMAÝAN EMLÄGIŇ BAHASYNA MALIÝELEŞDIRMEGIŇ TÄSIRI

11.1. Maliýeleşdirişiň gymmata täsiri. Maliýe institutlarynyň görnüşleri

Gozgalmaýan emlägi maliýeleşdirmek bilen onuň nyrhyna täsir edip bolmaz. Ýöne maliýeleşdirmek gowy ýa-da ýeter-ýetmez ýagdaýda ol onuň bahasyna güýçli täsir edip biler. Gozgalmaýan emläk bilen täzeräk işleýänler üçin bu ýagdaý adaty däl bolmagy mümkindir. Näme üçin nyrh bilen bahanyň arasynda tapawut barka? Nähili ýagdaýda baha täsir edýän, onuň nyrhyna täsir etmeýärkä? Mysal üçin, nebit ýa-da gaz tapmak üçin ýerde geçirilmeli işleriň gymmaty soňlugy bilen ol ýerden nebitiň ýa-da gazyň boljagyna ýa-da bolmajagyna bagly däldir. Diýmek, gymmatyň uly bahasy hiç zat–nol. Bu mysalyň gozgalmaýan emläge degişli ýagdaýy: emlägiň maýa goýumlary oňa goýmak maksady bilen satylýan bolsa, onuň satyn alyjy we satyjy onuň gymmatyna bir meňzeş baha berip bilmezler. Olar bahasyny ylalaşýarlar. Sonuň üçinem maliýeleşdiriş nyrha täsir etmän, baha täsir edýär. Maliýeleşdiriş gowam, erbedem bolanda emläge fiziki täsir etmeýär. Ol kärende töleginiň bazar stawkasyny köpeltmez. Ýöne maliýeleşdiriş satyn alyjynyň pul tölegleriniň jemi we soňlugy bilen karz boýunça aýma-aý töleglerde görkezilýär. Has uly bahanyň düzümine emlägiň nyrhy hem-de peýdalyrak ýagdaýdaky maliýeleşdirişiň nyrhy jemlenip bilner. Maliýeleşdiriş kapitala girdejiniň stawkasyna hem-de maýa goýum töwekgelçilige täsir edip biler.

Maliýe institutlarynyň görnüşleri. Gozgalmaýan emläk toparlarynda şu aşakdaky 6 sany kybapdaş maliýe instituty iň uly ähmiýete eýedir:

1. Ýaşaýyş ätiýaçlandyrmak boýunça kompaniýalar.
2. Süýşürintgiler we karz assosiasiýalar.
3. Özara süýşürintgiler banklary.
4. Täjirçilik banklary.
5. Gozgalmaýan emläklere maýa goýumlar boýunça trastlar.
6. Pension gaznalar (fondlar).

Şu ýokardakylaryň her birine aýratyn seredip geçeliň.

Ýaşaýşy ätiýaçlandyrmak boýunça kompaniýalar. Ýaşaýşy ätiýaçlandyrmak boýunça uly kompaniýalar 1 mln. dollardan geçýän uly karzlary bermage gyzyklanýandyrlar. Olaryň on müňlerçe ownuk ssudlara hyzmat etmek mümkinçilikleri bolmaýar, şonuň üçinem az sanly uly karzlary bermäge höweslidir.

Süýşürintgiler we karzlar assosiasiýalary. Özara süýşürintgiler banklary. Şu banklar we assosiasiýalar ýaşaýyş jaýlary girewine almak bilen ilkinji karzlary bermäge höweslidirler. Ol jaýlar bir-dört maşgalalar üçin niýetlenilendir. Köplenç, şu karz berijiler salynjak jaýlaryň 80 göterim nyrhy üçin karzlary berýär, 20–25 göterim galanyny karz aljagyň özi tölemelidir. Köp assosiasiýalar karzy obýekt gurýan gurluşykçylara berýär. Käbirleri olary öňünden kesgitlenen göterimlerde hemişelik maliýeleşdirilişi hem berýärler.

Täjirçilik banklary. Täjirçilik banklary gurluşyk karzlaryny islendik görnüşli gozgalmaýan emläklere berýärler. Täjirçilik banklarynda şeyle karzlar «hökmany satyn aljaklygyň borjy» bolanda berlip, täjirçilik bankyň karz boýunça taslama tamamlanmagy bilen hemişelik karzlarda remaliýeleşdirilýär (maliýe bergileri yzyna bermek).

Gozgalmaýan emläklere maýa goýumlar boýunça trastlar. Gozgalmaýan emläklere maýa goýumlar boýunça trastlar gurluşyk ssudyny, hemişelik ipoteka karzlaryny, paýnamalar we lizing ylalaşyklaryny inwestirleýär. Trastlaryň her biri şu maýa goýumlaryň bir ýa-da iki görnüşlerini inwestirlemäge gönükdirilendir.

Pension gaznalar (fondlar). Pension gaznalar maliýe institutlary hökümünde köp halatlarda girdeji getirýän emläkleri hemişelik girewde edinip bilýärler. Dünýäniň ösen ýurtlarynda pension gaznalar soňky ýyllarda öz kapitallaryny gozgalmaýan emlägiň uly möçberli obýektlerine goýdular ýa-da girewli maliýeleşdirmegi ulanmazdan emläkleri edindiler.

11.2. Maliýe lewerej netijesi

Maliýe lewerej (girew) diýlip, maýa goýum geleşigi tamamlamak üçin karz serişdeleriniň peýdalanylmagyna düşünilýär. Haçanda karz alnan serişdelerden alynýan maliýe karz boýunça göterimden uly bolsa, lewerej položiteldir ýa-da gowudyr. Maýadar karz almak bilen pul gazanýar. Eger tersine bolsa, karz alan pulundan gazanylan peýda onuň göterimini goşmak bilen az bolsa, onda lewerej «otrisatel» bolýar. Eger karz alanyň bilen gozgalmaýan emläkden gören peýdaň oňa deň bolsa, lewerej «neýtral-bitarap» bolup galýar.

Köp maýadarlar gozgalmaýan emläkde, emläk üçin ýokary lewereje ýetjek bolsalar uly tölegler etmäge taýýardyrlar. Bu ýagdaýda onuň dolanyşyk hukugy bolmaly däldir.

Käbir maýadarlar örän konserwatiw bolup, soňlugy bilen pes göterim almak şertlerinde hem obýekti satyn almaga öz serişdelerini harçlamaga taýýardyrlar. Pes göterimli karz öz kapitalyna pul serişdeleriniň gelmeginiň jemini ulaldýar we obýekt doly işlemände hem gorag döredýär.

Satyjynyň maliýeleşdirişi. Kä ýagdaýlarda pes göterimli maliýeleşdirişi satyjynyň özi amala aşyryp biler. Bu, köplenç, ýer bilen alypsatarçylyk geleşiklerinde bolýar. Ony maliýe institutlary gaty seýrek karzlaşdyrýar. Olar karzy diňe emlägiň girewine berip bilýärler. Karz institutlary emläk bolanda pul akymynyň boljakdygyna, iň bolmanda ony satyp boljakdygyna göz ýetirýärler. Şonuň üçinem köp satyjylar alypsatarçylykdaky gozgalmaýan emläkleri satanlaryň özleri maliýeleşdirmelidir. Bu ýagdaýda satyjy emlägini satjak bolanda iki hili bahany teklip edip biler: iň pes bahada ol şol wagt tutuşlygyna tölenýär ýa-da örän ýokary bahany, beýle ýagdaýda satyn alyja pes göterim bilen uzak möhletli maliýeleşdirmek teklip edilýär. Karzyň dowamlylygynyň möhleti uly bolsa, baha-da uludyr, göterimiň möçberi pes bolsa, pul tölegleremem pesdir. Bu ululyklaryň hakyky deňagramlaşdyrylan mukdarlaryny analiz etmek bilen kesgitläp bolar.

Pul ekwiwalenti. Gowy şertlerde satylan gozgalmaýan emlägiň obýektiň nyrhynyň pul ekwiwalentini kesgitlemek üçin satyjynyň satmak bilen alan pulunyň jeminiň üstüne satyjynyň akseptirlän girewiniň bazar nyrhyny goşmalydyr. Girewiň bazar nyrhy, onuň nominalyndan kiçidir. Girewe goýanlaryň bazar nyrhyny kesgitlemek örän çylşyrymlydyr. Sebäbi olar bilen söwda geleşikleri örän seýrek baglaşylýar. Gozgalmaýan emlägiň geleşigindäki maliýe şertleriniň pul ekwiwalentini hakyky pullarda hasaplap bolar, bu bolsa gozgalmaýan emläge baha kesmegiň umumy kabul edilen usulydyr.

12. IPOTEKA – MAÝA GOÝUM SELJERMESINE GIRIŞ

12.1.Gozgalmaýan emläge berilýän karz pul serişdeleriniň – ipotekanyň hukuk esaslary

12.1.1. Gozgalmaýan emläge berilýän karz pul serişdeleri. Ipoteka barada düşünje, olaryň mazmuny, obýektleri, subýektleri

Gozgalmaýan emläk üçin «ipoteka karzy» diýen häzirki zaman adalgasy, köplenç, gozgalmaýan emläk üçin berilýän karz serişdelerini aňladýar we bu adalga gozgalmaýan emläk bazary bilen baglanyşdyrylýar. Ýöne «gozgalmaýan emläk üçin», «ipoteka karzy» düşünjesiniň özbaşdak manysy hem bardyr. Ony kesgitlemek üçin, gozgalmaýan emläk üçin karz serişdeleriniň düýp mazmunyny açyp görkezmek zerurdyr.

«Ipoteka» sözi ilkinji gezek miladydan ozalky VII asyryň ahyrynda – VI asyryň başynda Gresiýada döräpdir we bu söz bergidaryň bellibir mülk ýerlerine eýeçilik etmekde karz berijiniň öňünde jogapkärçiligini üpjün etmek bilen baglanyşykly bolupdyr. Afinylarda bergidaryň karz berijiniň öňündäki borçlarynyň girewi bolup bergidaryň özi hyzmat edipdir. Bergisini üzmek mümkin bolmadyk halatynda bergidaryň üstüne gul bolmak howpy abanypdyr. Şahsy jogapkärçiligini emläk jogapkärçiligine geçirmek üçin gadymy döwrüň ady rowaýata öwrülen ýedi akyldarlarynyň biri Solon bergidaryň mülkünde (adatça, mülküň araçäginde) şol ýeriň bellibir pul möçberi üçin talap arzalaryny üpjün etmäge hyzmat edýändigi baradaky ýazgyly sütüni dikmegi teklip edipdir. Şeýle sütünde (hypotetheca – esas, direg diýen ada eýe bolan sütünde) ýer eýesiniň ähli gelip gowuşýan

bergileri bellenipdir. Gijräkki döwürde sütünler aýratyn gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzlaryň kitaplary bilen çalşyrylypdyr.[1]

Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň II böleginiň 3-nji bölüminiň 6-njy babynda paragraf we «Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň (mundan beýläk – Girew hakynda Kanun) II bölümi gozgalmaýan emläk üçin karza bagyşlanandyr. Hususan-da, Girew hakyndaky Kanunyň 39-njy maddasynda gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy baradaky düşünje berilýär. Ipoteka diýlende gozgalmaýan emlägiň girew goýulmagyna düşünilýär, şunda girew goýulýan zat girew saklaýjyda ýa-da üçünji bir adamda (tarapda) galýar.

Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzy özüniň mazmuny boýunça iki aspekte (bölege): *hukuk we ykdysady* aspekte bölünýär. Gozgalmaýan emlägiň obýektlerine eýeçilige olar girewine goýlanda emläk hukuklarynyň agyrlaşdyrylmagy gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň hukuk mazmunyny öz içine alýar. Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzynyň ykdysady aspekti gozgalmaýan emlägiň obýektlerine emläk hukuklarynyň dolanyşygynyň bazar guralyny öz içine alýar, bu emläk hukuklary islendik taslamalary durmuşa geçirmek üçin goşmaça maliýe serişdelerini çekmäge mümkinçilik berýär.

W. Muçkowanyň pikirine görä, bu iki aspekt biri-birinden üzňeleşdirilip bilinmez. Gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy hukuk nukdaýnazaryndan gozgalmaýan emlägiň girew goýulmagyna kesgitlenendir, ykdysady nukdaýnazardan bu karz bermegiň bir görnüşidir, ony tölemegiň girewi saklaýjynyň bähbidine kesgitli bir emläk üçin girewi bellemek arkaly üpjün edilendir.[2]

G. Gylyçhanow bank işlerinde ipoteka talaby üpjün etmegiň serişdesi hökmünde ýygy-ýygydan ulanylýandygyny belleýär, ýagny haýsy bolsa-da bir gozgalmaýan emläk raýat dolanyşygynyň durnuklylygyny sazlaýan wajyp faktor, maliýe – hasaplaşyk düzgün nyzamyny zerur bolan derejede saklamaklygyň netijeli guraly, algydarlaryň (kreditorlaryň) hukuklarynyň we kanuny bähbitleriniň kepili hökmünde ulanylýar.

---

[1] *Воскресенский А.* Ипотека в лицах: первые лица ипотечного бизнеса о развитии ипотеки в России 1996–2008. М., Коммерсант, 2008 г.

[2] *Mŭčkova V.* Mortgages in Europe. National Bank of Slovakia, Institute of Monetary and Financial Studies. Bratislava, 2000

Başga sözler bilen aýdylanda, eger-de bankdan karz pul alan şahs karzy gaýtaryp bermek barada öz borçlaryny ýerine ýetirip bilmese, onda bank şol pullaryň öndürilmegini, talabyň ýerine ýetirilmeginiň üpjünçiligi bolup çykyş edýän gozgalmaýan emlägiň hasabyna amala aşyrmaga hakly diýildigidir.[3]

Gozgalmaýan emläk üçin berilýän ipoteka karzynyň düýp mazmunyna, esasyna düşünmek üçin, onuň mazmunyny – zadyny nämäniň düzýändigini kesgitlemek zerurdyr. Ylmy edebiýatlarda bu mesele boýunça birnäçe garaýşy tapmak mümkindir. Şol garaýyşlaryň birine görä, gozgalmaýan emläk üçin karzyň mazmuny ipotekanyň zady diňe gozgalmaýan emläk bolup durýar.[4] ikinji bir garaýşa laýyklykda, gozgalmaýan emläk ýa-da oňa bolan hukuk bolup biler.[5]

Emma ylmy edebiýatlarda başga bir pikire has köp ýykgyn edilýär. Bu pikire görä, gozgalmaýan emläk üçin berilýän karzyň mazmuny ipotekanyň zady diňe bir gozgalmaýan emläk ýa-da oňa bolan hukuk däl-de, eýsem geljekde girew goýujynyň eýeçiligine ýa-da doly hojalyk dolanyşygyna geçip biljek gozgalmaýan emläk hem bolup biler.[6]

Emläk üçin girewe, şeýle hem girew goýujynyň geljekde eýe bolup biljek emläk hukuklaryna «Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň 7-nji we 9-njy maddalarynda ýol berilýär. Şeýle düzgün soňlugy bilen gozgalmaýan emläk üçin ýaşaýyş jaýy babatda karz bermek şertnamasy boýunça bergidaryň karz berijiniň öňündäki borçlaryny üpjün etmek hökmünde alnyp bilinjek jaýy ulanmak mümkinçiligini berýär.

Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzy girewiň görnüşi hökmünde şu aýratynlyklara eýedir:

– gozgalmaýan emläk üçin karzyň mazmuny ipotekanyň zady gozgalmaýan emläk ýa-da oňa bolan hukuk bolup durýar;

– gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bellenen emläk girew goýujynyň eýeçiliginde we peýdalanmagynda hemişe galýar;

---

[3] *Gylyçhanow G.* Türkmenistanyň Raýat kodeksine ylmy-tejribe düşündirişler. TomII. Aşgabat, 2012. – s.239

[4] *Кириенко А.А.* Ипотека в вопросах и ответах. – М., 2007. – s.77

[5] *Степанов А.Г.* Об ипотечном жилищном кредитовании в России Ýaşaýyş jaýyň hukugy. – 2005. – №9. – s.16

[6] *Шелков О.В.* Ипотечное кредитование: история, теория, перспективы, практические рекомендации для заемщиков. Minsk, 2007. – s.147

– ipoteka degişli reýestrlerde ýa-da gaýry bir emläk obýektiniň ýerleşýän ýerinde ýöredilýän ýer depderçesinde bellige alynýar «Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň 41-nji maddasynyň ikinji bölegi). Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 303-nji maddasynyň birinji bölegine laýyklykda, ipoteka jemagat reýestrinde bellige alnan pursadyndan başlap ýüze çykýar.

Girew hakynda Kanunda ipoteka berip bolýan zatlara kärhanalar, jaýlar, desgalar, kwartiralar, beýleki emläk kompleksleri hem-de Türkmenistanyň kanunlaryna görä gozgalmaýan zatlara degişli edilen gaýry emläk, şol sanda hem transport serişdeleri girýändigi kesgitlenýär (40-njy maddanyň birinji bölegi). Ýöne Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 167-nji maddasynyň ikinji böleginde gozgalmaýan zatlara ýer bölekleri, ýerastynyň bölekleri, aýrybaşga suw desgalary we ýer bilen pugta baglanyşykly zatlaryň hemmesi, ýagny özleriniň niýetlenilişine laýyk zyýan ýetirmän orunlaryny üýtgetmek mümkin bolmadyk obýektler, şol sanda tokaýlar, köp ýyllyk agaçlar, jaýlar, desgalar degişli edilýär.

Şeýle ýagdaýda iki kadalaşdyryjy hukuknamasynyň arasynda gozgalmaýan emläk üçin karzyň mazmuny bolup biljek ulag serişdesi babatda gapma–garşylyk ýüze çykýar.

G. Gylyçhanowyň pikirine görä, beýan edilen kanunlaryň kadalary hakykat ýüzünde ulanylanda «Kadalaşdyryjy hukuknamalar hakynda» Türkmenistanyň kanunynyň 14-nji maddasynyň talaplaryndan ugur alynmalydyr, ýagny kazyýet, döwlet edaralary we wezipeli adamlar anyk meselelere seredilende we olar boýunça çözgütler kabul edenlerinde kadalaşdyryjy hukuk namalarda garşylyk ýüze çykarylan halatynda hukuk taýdan has ýokary güýje eýe bolan kadalaşdyryjy hukuk namasyny gollanmalydyr.

Hukuk taýdan deň güýçdäki kadalaşdyryjy hukuk namalarynda garşylyk bolanda we eger olaryň hiç birisi-de hukuk taýdan has ýokary güýji bolan kadalaşdyryjy hukuk namasyna garşy gelmese, has soňky möhletde güýje giren kadalaşdyryjy hukuk namasy ulanylýar.

Oňa görä-de ulag serişdeleriniň gozgalmaýan emläge degişlidigi barasynda mesele çözülende, has soňky möhletde güýje giren kanun hökmünde, Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň kadalary ulanylmaga degişlidir.[7]

---

[7] *Gylyçhanow G.* Türkmenistanyň Raýat kodeksine ylmy-tejribe düşündirişler. TomII. Aşgabat, 2012. – s.237

L.Çanturiýanyň «Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka» atly makalasynda Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň ýer parçasy bilen onuň üstünde bina edilen jaýlaryň we desgalaryň bitewüligi baradaky başga ýörelgäni makullamaýandygy sebäpli, jaýlara ýer parçasyndan aýratynlykda ipoteka bellenilip bilinjekdiginden ugur almak zerurdygy bellenýär. Ýöne jaý eýesiniň muny ýer parçasynyň eýesiniň razyçylygy bolmazdan amala aşyryp biljekdigi ýa-da amala aşyryp bilmejekdigi barada mesele açyk galýar.[8]

2007-nji ýyla çenli «Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunyň 46-njy maddasyna laýyklykda, gozgalmaýan emläk üçin berilýän karzda ymaratlar, binalar, desgalar bilen bir wagtda görkezilen desgalar gurlan mellek ýerine (ýer bölegine) hukuk hem girewiň mazmunyna – zadyna öwrülýärdi. Bu halatlarda töletme girewiň mazmuny bolan ymaraty, binany, desgany satyn alan tarapa gönükdirilende bir wagtda mellek ýerine (ýer bölegine) hukuga hem töletme geçýärdi. Ýöne «Türkmenistanyň käbir kanunçylyk namalaryna üýtgetmeleri girizmek hakynda» 2007-nji ýylyň 30-njy martynda 115-III belgili kabul edilen Türkmenistanyň Kanunynda seredilýän madda üýtgetme girizildi.[9] Oňa laýyklykda ipoteka berlende binalar, jaýlar ýa-da desgalar girew goýulýan zatlardyr, olaryň ýerleşen ýer bölegi muňa degişli däldir diýlip bellenýär.

«Ýer hakynda» Türkmenistanyň Bitewi kanunynyň 24-nji maddasyna laýyklykda, Türkmenistanyň raýatlarynyň ýere hususy eýeçilik hukugy ýer bölekleri hususy eýeçilige berlende we raýat-hukuk geleşikleriniň netijesinde ýaşaýyş jaýa ýa-da gurluşyga eýeçilik hukugynyň Türkmenistanyň başga raýatyna geçmegi bilen, şeýle-de eýeçilik hukugynyň mirasdüşerlik tertipde geçmeginde ýüze çykýar. Şol Bitewi kanunyň 54-nji maddasynyň birinji böleginde döwlet eýeçiligindäki desgalar döwlet eýeçiliginden aýrylanda we hususylaşdyrylanda, şeýle hem desgalar başgaça satyn alnanda–satylanda, ýer gatnaşyklary babatdaky hukuklar we borçlar satyn alyja geçýändigi görkezilendir.

G.Gylyçhanowyň pikirine görä, bu ýagdaý, umuman, raýat kanunçylygynda ýer parçasy we şonda gurlan jaýlaryň we desgalaryň

[8] *Nuryýew. Ý, Çanturiýa. L* Hukuk. Ykdysadyýet. Abadançylyk. Türkmenistanda hukuk reformasynyň döwrebap meseleleri. Aşgabat, 2010. – s.168

[9] Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary. 2007 ý., № 1, 40-njy madda

bitewi bir zat hökmünde göz öňünde tutulýandygyny görkezýär. Şeýlelik bilen, zada bolan ipotekanyň talabynyň ýerine ýetirilmeginiň hasabyna jaýy, desgany edinýän şahs şonuň bilen birlikde jaýyň, desganyň ýerleşen ýer parçasyndan onuň ozalky zat eýesinde bar bolan möçberde we şol şertlerde ulanmaklyga hukugy hem gazanýar.[10]

Häzirki zaman tejribesi gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň esasy mazmuny – zady bolup binalaryň, desgalaryň, jaýlaryň, öýleriň, käbir aýry-aýry halatlarda bolsa ýer bölekleriniň (mellek ýerleriniň) we köp ýyllyk agaçlar we kanunçylykda gozgalmaýan emläge degişli edilen beýleki emläkleriň çykyş edýändigini görkezýär.

Gozgalmaýan emläk üçin berilýän Ipoteka karzynyň obýekti barada aýdylanda bolsa, hukuk boýunça edebiýatlarda bu düşünje gozgalmaýan emläk üçin karzyň «predmeti» («mazmuny» ýa-da «zady») diýen düşünje bilen deň derejede getirilýär. Ýöne, biziň pikirimizçe, gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň mazmuny (predmeti) bolup gozgalmaýan emläk çykyş edýär, «obýekt» düşünjesini bolsa, şol gozgalmaýan emläk raýat hukuklarynyň düzüm bölegi manysynda ulanylanda bellemek ýerliklidir. Şeýlelikde, öý – bu raýat-hukuk obýekti, gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň mazmuny (predmeti).

Şeýlelik bilen, gozgalmaýan emläk üçin karzyň mazmuny (predmeti) şular bolup durýar:

1) kärhanalar, şeýle hem binalar, desgalar, öýler;

2) raýat howa, deňiz we derýa gämileri, demir ýoluň otly düzümi;

3) beýleki emläk toplumlary we Türkmenistanyň kanunçylygynda gozgalmaýan emläge degişli edilen beýleki emläkler.

Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzynyň subýektleri barada aýdanymyzda, biz gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy gatnaşyklaryna gatnaşyjylary göz öňünde tutýarys. Hukuk taýdan esasy iki gatnaşyjy bellenýär, olar – girew goýujy we girew saklaýjy. Subýekt düzümi boýunça olar fiziki, ýuridiki taraplar hem-de döwlet bolup bilerler (Girew hakynda Kanunyň 4-nji maddasynyň birinji bölegi). Başgaça aýdylanda, girew goýujy – bu öz emlägini girewine berýän tarap. Fiziki şahslar barada aýdylanda bolsa, gozgalmaýan

---

[10] *Gylyçhanow G.* Türkmenistanyň Raýat kodeksine ylmy-tejribe düşündirişler. Tom II. Aşgabat, 2012. – s.238

emläk üçin ýaşaýyş jaýy babatda karz bermegiň usuly, ilkinji nobatda, sarp edijiler bolup durýan hut şu topara gönükdirilendir.

Bergidaryň özem, üçünji tarap (zada zamun bolýan) hem girew goýujy bolup biler. Üçünji tarap babatda raýat kanunçylygynda ipotekanyň amala aşyrylmagy sebäpli özüniň ýagdaýy ýaramazlaşan islendik üçünji şahs talaby ýerine ýetirmäge, şeýlelik bilenem, ipotekany özüne geçirmäge haklydyr diýlip bellenýär (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 312-nji maddasy). L.Çanturiýa «Türkmenistanyň raýat hukugynda girew we ipoteka» atly makalasynda şeýle ýagdaý babatda mysal getirýär. Mysalda şol ýerde özüniň söwda dükany ýerleşen, täjirçilik ýeriniň kireýne alyjysy, jaýyň eýesi ipoteka eýesini kanagatlandyrmak üçin bu jaýy satmaly bolan halatynda, özüniň şol ýerden çykaryljakdygyny bilýär. Şol sebäpli hem, ol bergidar bolmasa-da, şol jaýyň eýesi bolmasa-da, ipoteka eýesini onuň özi kanagatlandyrýar. Şu halatda ol ipoteka eýesiniň ornuny eýeleýär we bu babatda reýestre degişli üýtgetmeleriň girizilmegini talap etmäge hukukly bolýar (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 312-nji maddasynyň birinji bölegi).[11]

Girew goýulmaly zat eýeçilik hukugy esasynda ýa-da hojalygy doly ýörediş ýa operatiw dolandyryş hukugy esasynda özüne degişli bolan Girew goýuja eýeçilik ýa-da doly hojalygy ýörediş, ýa-da operatiw dolandyryş hukugynda girewiň predmeti (mazmuny) degişlidir.

Emlägi girewine alýan tarap girewi saklaýjy bolup durýar. Girew bergidaryň karz berijiniň öňündäki haýsy-da bolsa bir borjuny ýerine ýetirmegini üpjün etmäge niýetlenendir. Şonuň üçin hem girew saklaýjy karz berijiden başga hiç kim bolup bilmez.

Türkmenistanyň Raýat kodeksine laýyklykda, ipotekanyň gatnaşyjylary bolup *ipoteka eýesi* (üpjün edilen talabyň kreditory) we ipoteka arkaly berlen gozgalmaýan zadyň *eýesi* çykyş edýär. Zat eýesiniň üpjün edilen talap boýunça şahsy bergidar bolmaklygy hökman däldir. Ipoteka üçin munuň hiç hili ähmiýeti ýokdur, şol sebäpli hem Türkmenistanyň Raýat kodeksinde bergidar barada däl-de, ipoteka bellenen zadyň zat eýesi barada aýdylýar (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 305–306-njy maddalary).

---

[11] *Nuryýew. Ý, Çanturiýa, L.* Hukuk. Ykdysadyýet. Abadançylyk. Türkmenistanda hukuk reformasynyň döwrebap meseleleri. Aşgabat, 2010. –s.169

Emlägiň eýesi kreditoryň (ipoteka eýesiniň) şahsy bergidary bolmasa-da (ýa-da bolup hem bilmese-de), emläk eýesinde bergidaryň kreditora bolan ähli hukuklary bardyr. Mysal üçin, onuň ipoteka eýesine pul borçnamalaryny hasaba almak baradaky garşylyklaýyn talap bildirmäge haky bardyr (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 305-nji maddasynyň 1-nji bendi). Ondan başga-da zat eýesi borçnamany eýýäm ýerine ýetirmek möhleti ýeten halatynda, (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 306-njy maddasynyň 1-nji bendi) kreditory kanagatlandyryp biler. Şu halatda talabyň zat eýesine geçmegi we onuň ipoteka eýesiniň bergidarynyň kreditoryna öwrülmegi adatydyr.[12]

Şeýlelikde, girew goýujy we girew saklaýjy gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy gatnaşyklaryna esasy gatnaşyjylar bolup durýarlar. Ýöne gozgalmaýan emläk üçin karz bermek, şol sanda ýaşaýyş jaýy üçin karz bermek ulgamy iş ýüzünde iş salyşmaly bolýan gatnaşyjylaryň giň toplumyny öz içine alýar. Olar ýaşaýyş jaýyny satyjylardyr, nyrh kesijilerdir, ätiýaçlandyryjylardyr, döwlet edaralarydyr.

Şertnamada bellenen şertleriň (mysal üçin, ätiýaçlandyryş şertnamasynyň) ýa-da kanunda olaryň hökman gatnaşmalydygynyň gönüden–göni görkezilmegi netijesinde, sanalyp geçilen subýektleriň ählisi gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy gatnaşyklaryna gatnaşyjylar hökmünde ykrar edilýär. Şeýlelikde, hususan-da, gozgalmaýan emläk üçin karz berilmeginde öz hukuklaryny durmuşa geçirişine baglylykda karz alyjy gozgalmaýan emläk bilen bagly amallar boýunça agentleriň (rieltorlaryň) hyzmatlaryndan peýdalanyp biler. Bu agentler (rieltorlar) ýaşaýyş jaýyny satmak – satyn almak boýunça bazarda hünärli ussat dellallar bolup durýarlar we gozgalmaýan emläk bazar babatda degişli maglumatlara eýedirler. Geljekde gozgalmaýan emläk üçin ýaşaýyş jaýyny edinmäge karz bermegiň ýurdumyzda giň gerim bilen ösjekdigi we şonuň bilen birlikde dürli gozgalmaýan emläk üçin karz bermegiň ipoteka maksatnamalarynyň sanawynyň artjakdygy göz öňünde tutulanda, rieltorlaryň köp sanly maglumatlaryň içinden zeruryny tapmaga

---

[12] *Nuryýew, Ý. Çanturiýa, L.* Hukuk. Ykdysadyýet. Abadançylyk. Türkmenistanda hukuk reformasynyň döwrebap meseleleri. Aşgabat, 2010. – s.169

ýardam etjekdiklerini ynam bilen aýdyp bolar. Daşary ýurtlarda şeýle maglumatlary gozgalmaýan emläk üçin karz bermek ipoteka boýunça brokerler (dellallar) diýilýänler berýär, olar satyn alyjylaryň mümkinçiliklerinden we girdejilerinden alyp, gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň önümini seçip alyp, şondan soňra satyn alyja ýaşaýyş jaýyny hödürleýän bolsalar, rieltorlaryň munuň tersine hereket edýändiklerini, müşderiniň tölege ukyplydygy ýa-da däldigi barada pikir hem etjek, tapylan öý üçin gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy önümini seçip almaga çalyşýandyklaryny bellemek zerurdyr. Şonuň üçin hem banklar rieltorlara däl-de, gozgalmaýan emläk üçin karz boýunça brokerlere (dellallara) barha köp ýüz tutýarlar.

Bergidaryň öz borçlaryny bolmaly derejede ýerine ýetirýändigine ýa-da ýetirmeýändigine baglylykda, gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy gatnaşyklaryna kepillendiriş edarasy, kazyýet, kazyýet ýerine ýetiriş işgärleri gatnaşyp bilerler.

Girew goýujy we girew saklaýjy bolup çykyş edip biljek döwlet barada aýdylanda bolsa, onuň gozgalmaýan emläk üçin karz bermek ulgamyna gatnaşyjy hökmünde aýratyn ornuny bellemek gerek. Döwletiň bu ugurda tutýan orny döwletiň durmuş we ýaşaýyş jaý syýasatynyň düzüm bölegi bolup durýan bu ulgamyň ygtybarly hem-de netijeli işlemegi üçin hukuk binýadyny kesgitlemekden we emele getirmekden ybaratdyr.

Günbatar ýurtlarynyň ählisinde diýen ýaly syýasy ýolbaşçylyk etmekden başga-da, döwlet eger öz raýatlary ýaşaýyş jaýy babatda mätäçlik çekýän bolsa, olara ýaşaýyş jaýyny edinmekde dürli ýollar bilen ýardam edýär. Köplenç, döwletiň ýardamynyň üç görnüşi ulanylýar. Olar şulardyr:

– satyn alyjyny maşgalasyna ýa-da maýadar bölünip berilýän göni karz serişdesi subsidiýasy (pul kömegi) ýa-da baýrak, maýadaryň üstüne bu ýardamy maşgala ýetirmek borjy ýüklenýär;

– alnan karzyň bahasyny bonifikasiýa (ýagny döwlet ýa-da munisipalitet tarapyndan alnan karz boýunça göterimleriň bir böleginiň tölenmegi) arkaly emeli usulda azaltmak;

– karz alyjynyň salgyt salynýan girdejisinden alynýan tölegi alnan karz boýunça göterimleriň möçberine azaltmak. Mysal üçin,

Fransiýada ýaşaýyş jaýy üçin ýeňillikli karz serişdeleriniň üsti munisipal ýaşaýyş jaýynyň depozit kassasy tarapyndan maliýeleşdirmek we aram öý üçin töleg bilen ýetirilýär.[13]

Gozgalmaýan emläk üçin karz gatnaşyklaryny netijeli ösdürmek üçin, onuň subýektleriniň ählisini anyk bellemek we olaryň hukuk derejesini kesgitlemek zerurdyr.

Geçirilen seljerme talapnamany üpjün etmegiň serişdesi hökmünde gozgalmaýan emläk üçin karza şu kesgitlemäni bermäge mümkinçilik döredýär, şu halatda gozgalmaýan emläk üçin karzyň predmeti (mazmuny) bolup hakykatda maddy görnüşde bar bolan ýa-da girew goýujynyň geljekde eýe boljak gozgalmaýan emlägi ýa-da girew saklaýjynyň öz talaplaryny girew goýlan gozgalmaýan emlägiň bahasyndan ýa-da oňa hukuklardan kanagatlanma almaga hukugyndan ybarat bolan, girew goýuja degişli gozgalmaýan emläge hukuk çykyş edýär.

12.1.2. Türkmenistanda gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň emele geliş taryhy we gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy baradaky kanunçylygyň ösüşi

«Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynda gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy düşünjesine, onuň bellenişine we bes edilişine, girew goýlan emlägi saklamaga mazmuny we ýerlemäge degişli, bu meselelere jikme-jik seredilýän maddalar bar. Şonuň bilen birlikde, gozgalmaýan emläk üçin karz diýlip kärhanalaryň, jaýlaryň, desgalaryň, öýleriň, beýleki emläk toplumlarynyň we Türkmenistanyň kanunçylygyna görä gozgalmaýan zatlara degişli edilen gaýry emläkleriň, şol sanda ulag serişdeleriniň girew goýlup, karz serişdeleriniň alynmagyna düşünilýär.

Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karz serişdesi düşünjesi nireden gelip çykdyka diýip sorag bermek ýerlikli bolar.

Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzynyň häzirki zaman institutynyň uzak taryhy bar. Öňdäki bölümde görkezilişi ýaly, ipoteka düşünjesi greklerden gelip çykandyr.

---

[13] *Воскресенский А.* Ипотека в лицах: первые лица ипотечного бизнеса о развитии ипотеки в России 1996 – 2008. М., Коммерсант, 2008г.

Şeýlelikde, «ipoteka» adalgasy miladydan ozalky 594-nji ýylda afinyly Arhont Solon tarapyndan dolanyşyga girizilipdir. Ilkibaşda Afinyda bergidaryň karz berijisiniň öňündäki borçlarynyň girewi bergidaryň özi bolupdyr. Bergidara öz bergisini töläp bilmedik halatynda gula öwrülmek howpy abanypdyr. Solon şahsy jogapkärçiligi emläk bilen jogapkärçilige geçirmek üçin, bergidaryň mülkünde sütün ýa-da daş goýmagy teklip edipdir. Olar girewine goýlan ýer böleginiň çetinde ýa-da jaýda goýlupdyr, olara şol gozgalmaýan emlägiň eýesiniň pul karz alandygy we karzy bellenen möhletde gyşarnyksyz gaýtarmalydygy barada ýazgy ýazylypdyr. Şeýle sütünde (hypotetheca – esas, direg diýen ada eýe bolan sütünde) ýer eýesiniň gelip gowuşýan ähli bergileri bellenipdir. Adamlar gadymy döwürlerden bäri geleşige girip, şertnama baglaşyp, olaryň ýerine ýetirilmegini üpjün etmäge çalşypdyrlar. Girewiň ýüze çykmagy raýat dolanyşygynyň ösmegi we şertnamada taraplaryň biriniň öz üstüne alan borçlaryny degişli derejede üpjün etmek zerurlygy, şeýle hem taraplaryň has ynanyşmak gatnaşyklaryny döretmek bilen baglanyşyklydyr.[14]

Gijräkki döwürde sütünler gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy kitaplary bilen çalşyrylypdyr. Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzynyň deslapky görnüşleriniň ulanylmagynyň netijesinde, Gadymy Gresiýada aç-açanlyk üpjün edilipdir. Bu aç-açanlyk her bir gyzyklanýan tarapa haýsy-da bolsa bir ýer eýeçiliginiň bardygyna päsgelçiliksiz göz ýetirmäge, onuň ýagdaýy barada bölmäge mümkinçilik beripdir. Eýýäm şol döwürlerde hem ýere ýa-da başga gozgalmaýan emläge eýeçilik hukugyny almak üçin satyjy bilen alyjynyň arasynda diňe bir ylalaşygyň baglanyşylmagy ýeterlik bolmandyr, mundan başga-da üçünji taraplara şeýle hukugyň bardygyna göz ýetirmäge mümkinçilik berýän ýörite resmi, elýeterli maglumatlar talap edilipdir.[15]

Gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy Gadymy Rimde hem, orta asyrlarda Ýewropada hem, kapitalistik Ýewropada hem bo-

---

[14] *Баркова Й.В.* Ипотека – история и современность. Альманах кафедры эстетики и философии культуры СпбГУ. Ykdysadyýet žurnaly. Tom 10,2005 – s.5–6

[15] *Воскресенский А.* Ипотека в лицах: первые лица ипотечного бизнеса о развитии ипотеки в России 1996–2008. М., Коммерсант, 2008г.

lupdyr. Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzy instituty hukuk taýdan miladydan ozalky II-III asyrlarda Rim nusgawy hukugynda resmileşdirilipdir. Ol ýer eýeçiligi bilen baglanyşykly salgyt karz bermesiniň ösüşinde öňdebaryjy täzelik bolupdyr. Hukukçy-romanistleriň çaklamalaryna görä, gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň bellenmegi Rim gul eýeçilik hojalygy ulgamynyň gowşamagy bilen baglanyşykly bolupdyr. Şol döwürde iri ýer bölekleriniň, mülkleriniň (latifundiýalaryň) eýeleri öz ýerleriniň bir bölegini işläp bejermek üçin ownuk kärendeçilere bermäge mejbur bolupdyrlar, olar öz bähbitleriniň hakyky üpjün edilmegini talap edipdirler.[16] Nusgawy döwürde Rimiň gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy ulgamynyň esasyny ýeri kärendesine bermek hakyndaky şertnama (ýer böleklerini kärendesine bermek) düzüpdir. Gadymy Rimde gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek düzgüni ýeterlik derejede çalt ornaşypdyr, sebäbi «Rimiň kärende şertnamalarynda öňden bäri gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karza meňzeş gatnaşyklar bellenipdir».[17]

Gadymy Rimde gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek hukugy ilkibaşda mellek ýeriň (ýer böleginiň) eýesine kärende töleginiň kepilligi bilen baglanyşyklydyr. Kepillik hökmünde kärendeçi tarapyndan kärendä alnan ýer bölegine eltilen gullar, mallar, oba hojalyk öwseleleri, enjamlary hyzmat edipdir. Kärendeçiniň bellenen tölegi tölemek boýunça borjunyň girew arkaly üpjün edilendigini bellemek gyzyklydyr. Bu girew bergidaryň erkinde bolupdyr, ýöne onuň karz berijiniň (kärendesine berijiniň) bähbidinden ugur alyp, kärendesine alnan ýer böleginden (oňa girizilen we eltilen) gullary, mallary we oba hojalyk gurallaryny alyp gitmäge hukugy bolmandyr.[18]

Rim hukugynda borçlaryň ýerine ýetirilmegini kepillendirýän örän köp sanly institutlar işlenip taýýarlanypdyr. Mysal üçin, kasam (ant) ýaly sözden borçlardan başga-da, zat bilen üpjünçilik hem bolupdyr. Bu üpjünçilige zamunlyk we girew degişli edilipdir. Olaryň

---

[16] *Пухан И., Поленак – Акимовская М.* Римское право: базовый учебник М., 1999 – s.191

[17] *Косарёв А.И.* Римское частное право: okuw kitaby. M., 1998 – s.380

[18] *Лушин А.Н., Чудетская К.А.* Ипотека в римском праве. Вестник Нижегородской академии МВД России, 2014, №1 (25) – s.53

birinjisi, esasan, ahlak kepilligini aňladypdyr, ikinjisinde maddy kepilligiň häsiýeti agdyklyk edipdir. Raýat dolanyşygynyň ösüşine baglylykda, Rimde zamunyň deregine borçnamany berkitmegiň has amatly we has ygtybarly usuly hökmünde girew köp ulanylyp başlanypdyr.[19]

Rim imperiýasynda miladynyň I asyrynda gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy edaralar döredilipdir. Bu edaralar hususy şahslara, şahsy taraplara emlägi girewine alyp karz serişdelerini beripdirler.

Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzy instituty örän gysga wagtda fidusiýadan (***fiducia*** – ynanyşmak arkaly geleşik, ynanyşmak geleşigi diýen latyn sözünden) has ösen derejä – pignusa (***pignus*** – resmi däl girew diýen latyn sözünden), ondan hem ipoteka çenli ösüş ýoluny geçipdir. Şeýlelikde, Rimde girewiň üç görnüşi: fidusia, pignus, hypotheka bolupdyr.

Taryhy taýdan ilkinji fidusia (gadymy Rim hukugynda «Kauf auf Wiederkauf», fransuzça «a remere») döräpdir. Bu görnüşde bellenen girew karz beriji üçin has doly üpjünçilik bolupdyr, sebäbi ol karz berijiniň eýeçiligine geçipdir. Karz berijiniň girewe öz islegine görä eýeçilik etmäge, ondan peýdalanmaga we ony dolandyrmaga hukugy bolupdyr. Onuň girewi bergidar bilen deslapdan ylalaşmazdan we karzyň gaýtarylmagyna garaşmazdan, aýrybaşgalamaga mümkinçiligi bolupdyr. Bergidar bolsa, girewiň predmetine eýeçilik hukugyndan mahrum bolupdyr, diýmek, bu emlägiň getirýän miwelerinde we mundan başga-da, ony üçünji taraplaryň elinden tapyp almak hukugyndan mahrum bolupdyr. Netijede, bergidaryň karz berijiniň talaplaryny kanagatlandyrandan soňra-da girewiň predmeti bolan emlägiň gaýtaryljakdygyna doly ynamy bolmandyr, sebäbi ol karz berijide bolmandyr ýa-da ol kimdir biriniň haýryna hukuklar bilen baglanyşdyrylyp bilnipdir. Bu halatda bergidar karz berijiden diňe çeken zyýany we ýitgileri üçin öwezini dolmany alyp bilipdir.[20]

Başgaça aýdylanda, girew goýujy bilen girew saklaýjynyň arasyndaky gatnaşyklar fidusiar, ýagny ynanyşmaga esaslanan gatnaşyklar

[19] *Баркова Й.В.* Ипотека – история и современность. Альманах кафедры эстетики и философии культуры СПбГУ. Ykdysadyýet jurnaly, Том 10,2005 – s.6–7

[20] *Баркова Й.В.* Ипотека – история и современность. Альманах кафедры эстетики и философии культуры СПбГУ. Ykdysadyýet žurnaly. Том 10,2005 – s.7

bolupdyr. Fidusiýada girewiň obýekti karz berijiniň eýeçiligine geçipdir. Karz berijiniň ýa şertnama ýerine ýetirilenden soňra gozgalmaýan emlägi bergidara gaýtarmaga ýa-da pul talapnamasyndan ýüz dönderip, ony satmaga hukugy bolupdyr. Şeýle fidusiar geleşik entek sözüň hakyky manysynda girew bolup durmandyr, sebäbi hakykatda bu emlägi ony yzyna satyn almak hukugy bilen satmak bolupdyr.

Fidusýia bilen bir hatarda Rim hukugy girewiň başga bir görnüşini – pignusy (german hukugynda – «altere Satzung») hem işläp düzüpdir. Bu halatda girewe goýlan predmet (zat) karz berijiniň eýeçiligine däl-de, onuň dolandyrylmagyna kanagatlanmany alandan soňra, ony gaýtarmak borjy bilen gelip gowşupdyr. Ýöne girewiň bu görnüşiniň hem düýpli kemçilikleri bolupdyr. Şol kemçilikler, birinjiden, karz berijiniň girew goýlan emlägiň diňe dolandyryjysy hasaplanandygy we zat babatda talap arzasyny bermek boýunça öz hukugyny goramaga mümkinçiliginiň bolmandygy, diýmek, girew goýlan emlägi üçünji taraplardan tapdyryp alyp bilmändigi, ikinjiden, karz berijiniň kanagatlanmany almak maksady bilen girewiň predmetini satmaga hukugynyň bolmandygy bilen baglanyşyklydyr. Diňe imperiýanyň dörän döwründe berginiň tölenmeli möhletiniň geçirilen halatynda bu hukuk ykrar edilip başlanylypdyr.[21]

Şeýlelikde, pignus şertnamasy gozgalmaýan emlägi eýýäm eýeçilige däl-de, karz borçnamasynyň kepilligi hökmünde onuň dolandyrmaga berilmegini göz öňüne tutupdyr. Karz berijiniň girewiň predmetini özünde galdyrmaga hukugy bolmandyr we emlägi diňe bergidaryň öz üstüne alan borçlaryny ýerine ýetirmedik halatynda satyp bilipdir. Ol emlägiň satylandaky nyrhy bilen berginiň galan böleginiň arasyndaky tapawudy karz alyja gaýtarlyp bermeli bolupdyr.

Mundan başga-da fidusianyň we pignusyň birnäçe umumy kemçilikleri bolupdyr. Bu kemçilikler, ilkinji nobatda, girewiň bellenmeginiň bergidaryň emläginiň karz berijä geçirilmegi bilen baglanyşykly bolupdyr.

Rim hukukçylary görkezilen kemçiliklerden olaryň ýüze çykmagynyň has giçki döwürlerinde başga görnüşi – girewiň *hypot-heça* gör-

---

[21] *Баркова Й.В.* Ипотека – история и современность. Альманах кафедры эстетики и философии культуры СПБГУ. Ykdysadyýet žurnaly. Том 10,2005 – s.7

nüşini ulanmak arkaly saplanmagy başarypdyr. Girewiň bu görnüşi gündogar grek-müsür hukugynyň we oba hojalyk ýer bölekleriniň kärendä berilmeginiň ösmeginiň täsiri astynda emele gelipdir. Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzy goýulýan girew girewine goýlan zadyň karz goýujynyň ygtyýarynda galýan girew görnüşidir. Haýryna girew hukugy bellenen karz beriji bu ýagdaýda eýýäm girew goýlan zadyň eýesi hem, ony dolandyryjy hem bolmaýar, ol berginiň girew goýlan emlägiň hasabyna kanagatlandyrylmagyny talap etmäge hukugy bolan tarapa öwrülýär. Ýagny borçlaryň ýerine ýetirilmedik halatynda onuň girew goýlan zadyň kimde saklanýandygyna garamazdan, ony satmagy we ol satylandan soňra alnan pul möçberiniň hasabyna bergidara öz talapnamasyny ödemegi talap etmäge hukugy bolupdyr. Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzy berlende bergidar girew goýlan emlägiň eýesi we ony dolandyryjy bolup galýar we şol emläkden peýda almak, şeýle hem ony aýrybaşgalamak we täze girewler bilen baglanyşdyrmak mümkinçiliginden mahrum bolmaýar. Girew hukugy şu halatda: girewiň predmeti ýok bolanda; girew goýlan zada girew hukugy we eýeçilik hukugy goşulanda birleşdirme; üpjün etmek üçin girew bellenen borç bes edilende bes edilipdir.[22]

Wagtyň geçmegi bilen «ipoteka» sözi karz alyjynyň karz berijiniň öňündäki borjuny ýerine ýetirmegiň serişdesi bolup hyzmat edýän girewi aňlatmak üçin ulanylyp başlanypdyr: karz alnan pul möçberiniň bellenen möhletde gaýtarylmadyk halatynda karz beriji tölenmedik berginiň öwezini girewine goýlan emlägi ýerlemekden alnan serişdeleriň hasabyna dolup bilýär. Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzy ulgamynyň bolmagy bellibir gozgalmaýan emläge olaryň eýeleriniň hukuklaryny ýeterlik derejede takyk bellemäge mümkinçilik berýär, olara şol gozgalmaýan emlägi: ýeri we ymaratlary, önümçilik desgalaryny ýa-da ýaşaýyş jaýlaryny girew goýdurmak arkaly uzak möhletleýin karzlary ygtybarly bermek üçin şertleri döredýär. Köp asyrlyk tejribe gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň tertibiniň, umuman, karz alyjylar üçin hem amatlydygyny görkezdi. Olar girew goýlan gozgalmaýan emlägi

[22] *Баркова Й.В.* Ипотека – история и современность. Альманах кафедры эстетики и философии культуры СПБГУ. Ykdysadyýet žurnaly. Том 10,2005 – s.7–8

bahasyny töläp yzyna almak hukugyna eýe bolmaga çalşyp, karzy üzmek üçin ähli çäreleri görýärler. Olar şeýle etmek bilen öz tölege ukyplylygyny we maliýe ýagdaýyny berkidýärler.[23]

Gozgalmaýan emläk üçin karz bermegiň kanunçylyk esasynda berkidilmegi orta asyrlarda: XIV asyryň sepgidinde Germaniýada, XVI asyryň ahyrynda Fransiýada bolup geçdi. Gozgalmaýan emläk üçin karz berýän banklar XVIII asyrda Germaniýada döredi. Olaryň ilkinjisi 1770-nji ýylda Sileziýada esaslandyryldy. Bu iri ýer eýeleri bolan hojalyklara maliýe ýardamyny berýän döwlet bankydy. Bu bank serişdeleri çekmek üçin girew hatlaryny (gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy boýunça obligasiýalaryň bir görnüşi) çykaryp başlady. XIX asyryň başynda gozgalmaýan emläk üçin karz berýän bankyň işi ownuk mülk eýelerini, soňra bolsa daýhan hojalyklaryny hem gurşap alýar.

ABŞ-da 1916-njy ýylda 12 okrugda fermerlere (maldarçylyk hojalyklaryna) olaryň ýerlerini girewine alyp, uzak möhletleýin karz serişdelerini bermek üçin federal ýer banklary döredildi. Gozgalmaýan emläk üçin karz berýän banklar sebit ähmiýetli ownuk fermer düzüm birlikleri görnüşinde bolupdyr.

Fransiýada örän iri ýer banky bolan *Credit Foncier de France* banky we onuň şahamçasy bolan *Comptio des Enterpreneurs* (Telekeçileriň edarasy) ýer eýelerine we esasan, iri gurluşyk kompaniýalaryna ýaşaýyş jaýlaryny we senagat desgalaryny gurmak üçin karz serişdelerini berýär. Gozgalmaýan emläk üçin karz bermek amallary möhleti 3 ýyldan 20 ýyla çenli bolan gozgalmaýan emläk üçin orta möhletli we uzak möhletli karz serişdelerini bermek bilen baglanyşyklydyr.

Kanadada gozgalmaýan emläk üçin karz berýän banklar karz institutlarynyň däp bolan görnüşidir. Bu banklar, esasan, gozgalmaýan emläk bilen bagly amallar üçin karz bermek, şeýle hem döwletiň we korporasiýalaryň uzak möhletli gymmatly kagyzlaryna maýa goýumlaryny goýmak bilen meşgullanýarlar. Ilki–başda olaryň işiniň ugry ýeri girewine alyp, oba hojalygyna karz bermek, soňra bolsa, ýaşaýyş jaýlarynyň gurluşygy üçin karz serişdelerini bermek bolupdyr.

---

[23] *Воскресенский А.* Ипотека в лицах: первые лица ипотечного бизнеса о развитии ипотеки в России 1996–2008. М., Коммерсант, 2008г.

Russiýada gutarnykly gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek ulgamy 1782-nji we 1873-nji ýyllardaky tertipnama, Awstriýada 1811-nji ýyldaky raýat kanunlar ýygyndysy we 1871-nji ýyldaky tertipnama, Saksoniýada 1843-nji ýyldaky tertipnama we 1863-nji ýyldaky kodeks esasynda girizilipdir.

Ýewropa ýurtlarynyň kanunçylygynda eýýäm gozgalmaýan emläk üçin berilýän ipoteka karzynyň 2 sany özboluşly aýratynlygy bar: birinjiden, bu karz ulgamy diňe gozgalmaýan emläk üçin ulanylýar; ikinjiden, girew goýlan mülki satmak karz beriji tarapyndan däl-de, kazyýetiň üsti bilen geçirilýär. Karz berijiler üçin gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek bergiler boýunça üpjünçilige almagyň iň ygtybarly serişdesine öwrülýär. Olar bergidaryň mülküni öz dolandyryşyna almaýarlar we karz berijileriň bäsdeşliginden hiç hili howatyrlanmaýarlar.[24]

Russiýada krepostnoýçylyk düzgüni ýatyrylýança, esasan, «janlaryň» girew goýlandygy gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň zadyna predmetine gatnaşykda gyzykly ýagdaý hasaplamak mümkindir.

Türkmenistanda gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň öz taryhy bar. Mälim bolşy ýaly, sowet döwrüniň dowamynda hususy eýeçilik institutynyň ýok döwründe gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek usuly zerur bolmandyr. Bu usul şol döwürde daşary ýurtlarda üstünlikli ösdürilipdir.

XX asyryň 90-njy ýyllaryna çenli ýaşaýyş jaýlary ýaşaýyş jaý şertlerini gowulandyrmak boýunça nobatda duran raýatlara merkezleşdirilen tertipde mugt berlipdir. Jaýlary gurmak üçin pul serişdeleri býujetden goýberilipdir. Ýaşaýyş jaýlaryny gurmak üçin döwletiň düýpli maýa goýumlarynyň möçberi 80%-den gowrak bolupdyr, olaryň galan bölegini – 15%-ni ilatyň serişdeleri, şol sanda hususy özbaşdak jaý gurýanlaryň we ýaşaýyş jaý-gurluşyk kooperatiwleriniň agzalarynyň serişdeleri düzüpdir. Ilata berilýän uzak möhletleýin karz serişdeleri ýaşaýyş jaýlarynyň gurluşygyny maliýeleşdirmegiň umumy möçberiniň ujypsyz bölegini düzüpdir we

[24] *Воскресенский А.* Ипотека в лицах: первые лица ипотечного бизнеса о развитии ипотеки в России 1996 – 2008. М., Коммерсант, 2008г.

bu karz serişdeleri ýaşaýyş jaýyny satyn almak üçin däl-de, ony gurmak üçin berlipdir.[25]

Umuman, ýaşaýyş jaýlarynyň gurluşygyny maliýeleşdirmek ulgamy býujet serişdelerini döwlet ýaşaýyş jaýlarynyň gurluşygy üçin merkezleşdirip paýlamakdan we gurlan ýaşaýyş jaýlaryny ýaşaýyş jaý şertlerini gowulandyrmak boýunça nobatda duran raýatlaryň arasynda mugt paýlamakdan ybarat bolupdyr. Ýaşaýyş jaýlary ýa bu iş ygtyýarlygyna degişli bolan gönüden-göni döwlet edaralary tarapyndan, ýa-da ýaşaýyş jaýyna mätäç bolan raýatlaryň işleýän kärhanasynyň üsti bilen berlipdir.

Türkmenistanyň ykdysadyýeti bazar gatnaşyklary boýunça ösüş ýoluna düşenden soňra, döwlet eýýäm täze bazar şertlerinde öz raýatlaryny ýaşaýyş jaýy bilen mugt üpjün edip biljek däldi.

1993-nji ýylyň 1-nji oktýabrynda «Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanuny kabul edildi. Hut şol Kanunda hem ilkinji gezek «ipoteka» düşünjesi ulanyldy. Şeýle hem şol sanawda gozgalmaýan emläk üçin berilýän karzyň girewi girewiň görnüşleriň biri hökmünde kesgitlendi. Bu girew karz berlende girew goýujyda galdyrylýar. Şol döwürden başlap biziň ýurdumyzda hem gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek ulgamy döräp başlady diýip hasap etmek bolar.

Şondan soňraky ýyllarda dürli kadalaşdyryjy-hukuk namalary kabul edildi. Şol kadalaşdyryjy-hukuk namalary arkaly gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek ulgamy işe girizildi. 1999-njy ýylyň 1-nji martynda güýje girizilen Türkmenistan Raýat kodeksiniň kabul edilmegi gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek meseleleri boýunça Türkmenistanyň kanunçylygynyň ösüşinde aýgytly ädim boldy. Şol Kodeksde girew hukugyny düzgünleşdirýän düzgünler, şeýle hem gozgalmaýan emläk üçin karz bermek bilen gönüden-göni bagly meseleler göz öňünde tutulandyr. Şeýle hem görkezilen Kodeksde gozgalmaýan emläk we onuň bilen bagly geleşikler üçin hukuklaryň döwlet tarapyndan hasaba alynmagynyň şertleri emele getirildi. Şeýlelikde, 2016-njy ýylyň 1-nji ýanwaryndan «Gozgalmaýan emläk bolan hukuklaryň we onuň bilen bagly geleşikleriň

[25] *Киданов В.Н.* Ипотечное кредитование. Теория и практика М.: Издательский дом «Финансы и Кредит», 2007. – s.31

döwlet tarapyndan bellige alynmagy hakynda» Türkmenistanyň Kanuny güýje girizildi. Ýöne gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek institutyny düzgünleşdirýän aýratyn kanun entek biziň ýurdumyzda ýok.

Türkmenistanda 1993–2011-nji ýyllar aralygyndaky döwürde ýaşaýyş jaýlarynyň gurluşygy maliýeleşdirilende gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermegiň düzüm böleklerini ulanmak boýunça kanunçylyk binýady emele getirilýär we iş ýüzünde tejribe toplanýar.

Şeýlelikde, 2000-nji ýyllarda Türkmenistanyň Prezidentiniň Kararlarynyň birnäçesi: 2002-nji ýylda «Aşgabat şäherinde we welaýat merkezlerinde gurlan has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan özboluşly belent ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri ýerlemek hakynda»,[26] 2007-nji ýylda «Türkmenistanyň raýatlarynyň gozgalmaýan emlägi satyn almagy üçin karzlar hakynda»[27] kararlar kabul edildi. Şol kararlaryň kabul edilmegi netijesinde, gozgalmaýan emläk üçin karz bermek ulgamy emele getirilýär. Bu resminamalar Türkmenistanyň raýatlaryna berilýän uzak möhletleýin karzlar ulgamyna karzlar boýunça ýeňillikli göterimleri bellemegiň esasyna girizildi. Türkmenistanyň paýtagtynyň ýaşaýjylaryna gozgalmaýan emläk üçin karz bermek «Prezidentbank» döwlet täjirçilik bankynyň serişdeleriniň hasabyna amala aşyrylýar. Şeýle-de milli Liderimiziň hut şeýle ýeňillikli mümkinçilikleriň gönüden-göni oba ilaty üçin hem döredilmegi barada görkezme berdi.[28]

Türkmenistanyň her bir ýaşaýjysyna oňaýly ýaşaýyş jaýyny satyn almak we gurmak üçin zerur şertleri hem-de mümkinçilikleri döretmek we «Türkmenistanda durmuş – ykdysady özgertmeleriň 2010-njy ýyla çenli döwür üçin baş ugry» Milli maksatnamasynda göz öňünde tutulan wezipeleri ýerine ýetirmek maksady bilen Türkmenistanyň

---

[26] Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2002 ý. №7, 347-nji madda. Türkmenistanyň Prezidentiniň 2005-nji ýylyň 27-nji aprelindäki 7211-nji we 2008-nji ýylyň 23-nji iýunyndaky 9875-nji kararlary esasynda üýtgetmeler bilen.

[27] Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2007 ý. №12, 913-nji madda.

[28] *Diwanow S.* Berkarar döwletiň bagtyýarlyk döwründe ipoteka karzlaşdyrmasynyň taryhy we geljegi «Altyn Asyryň Ykdysadyýeti» žurnaly №2 (153), Fewral 2013 – s.24

Prezidenti 2003-nji ýylyň 27-nji ýanwarynda «Türkmenistanyň raýatlaryny durmuş taýdan goramak we olaryň ýaşaýyş jaý şertlerini gowulandyrmak hakynda» karara gol çekdi. Şol karar esasynda Aşgabat şäherinde täze gurlan jaýlarda satyn alynýan öýleriň bahasynyň bir bölegini tölemek üçin Türkmenistanyň raýatlaryna uzak möhletli esasda ýörite karz serişdelerini bermäge Türkmenistanyň ähli banklaryna ygtyýar berildi. Şunda uzak möhletli ýörite karz 15 ýyla çenli üzülmeli diýlip bellendi.[29]

Türkmenistanyň Prezidenti 2006-njy ýylyň 2-nji noýabrynda ýene-de bir möhüm karara: «Türkmenistanyň raýatlaryna gozgalmaýan emlägi satyn almak üçin karz bermegi kämilleşdirmek boýunça çäreler hakynda» karara[30] gol çekdi. Şol kararyň esasynda «Prezidentbank» täjirçilik bankyny Türkmenistanyň raýatlaryna Aşgabat şäherinde täze gurlan ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri we Arçabil etrabyndaky kottejleri satyn almak üçin karzlary 15 ýyl möhlete bermäge ygtyýar berildi. Şol kararda Türkmenistanyň raýatlaryna gozgalmaýan emlägi satyn almak üçin berilýän karzlar boýunça göterim tölegini ýylda 1 göterim möçberde bellemeli hem-de esasy bergini üzmek boýunça 5 ýyla çenli ýeňillikli döwür bellendi.

Şol karar çykandan soňra, Türkmenistanyň Merkezi bankynyň müdiriýetiniň başlygynyň 2007-nji ýylyň 7-nji martyndaky 30 belgili buýrugy bilen «Türkmenistanyň raýatlaryna Aşgabat şäherinde täze gurlan jaýlardan öýleri we Arçabil etrabynda gurlan kottej jaýlary satyn almak üçin gozgalmaýan emläk üçin karz bermegiň Tertibi» tassyklandy.[31]

2008-nji ýylyň 11-nji ýanwary biziň ýurdumyzda gozgalmaýan emläk üçin karz bermek ulgamynyň emele geliş taryhynda hakyky özgeriş döwrüniň başynyň başlanan pursady boldy. Şol gün Türkmenistanyň Ministrler Kabinetiniň giňişleýin mejlisinde döwlet Baştutanymyz «Türkmenistanyň raýatlaryna gozgalmaýan emlägi girewine alyp karz-

---

[29] Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2003ý., № 1, 69-njy madda.

[30] Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2006 ý. №11, 1140-njy madda.

[31] 2007-nji ýylyň 4-nji aprelinde Türkmenistanyň Adalat ministrligi tarapyndan hasaba alyndy. Hasaba alyş №404.

lary bermegiň usulyny ösdürmek hakynda» ähmiýeti boýunça taryhy karara gol çekdi.[32] Bu karar ýurdumyzyň ilatyny ýaşaýyş jaýlary bilen üpjün etmek meselelerini netijeli çözmäge niýetlendi. Bu resminama «Türkmenistanyň Prezidentiniň obalaryň, şäherçeleriň, şäherleriň, etraplaryň we etrap merkezleriniň ilatynyň durmuş–ýaşaýyş şertlerini özgertmek boýunça 2020-nji ýyla çenli döwür üçin milli Maksatnamasyny» toplumlaýyn durmuşa geçirmek işinde mundan beýläk-de üstünlikleri gazanmaga ýardam bermäge gönükdirilendi we ahyrky netijede obalary we ilatly ýerleri abadanlaşdyrmak boýunça strategik wezipeleri çözmäge niýetlenendi.[33]

Ýokarda görkezilen kararyň esasynda Türkmenistanyň Merkezi banky 2008-nji ýylyň 12-nji maýynda «Türkmenistanyň raýatlaryna hususy ýaşaýyş jaýlaryny satyn almak üçin gozgalmaýan emläk üçin karz bermegiň tertibi» hakyndaky Düzgünnamany tassyklady.[34] Karzlaryň möhletleriniň uzaldylmagyny we göterim möçberleri baradaky syýasatyň üýtgedilmegini soňky onýyllyklarda Türkmenistanyň gozgalmaýan emläk üçin karz bermek ulgamyndaky umumy ösüş ýörelgeleri diýip hasaplamak mümkin. Mysal üçin, Türkmenistanyň ygtyýarly banklary tarapyndan gozgalmaýan emläk üçin berilýän karzy üzmegiň möhletleri 15 ýyl bolanlygyndan 30 ýyla çenli uzaldyldy. Şonuň bilen birlikde, karz ylalaşygyň baglaşylan pursadyndan birinji 5 ýylyň dowamynda diňe göterim möçberleri boýunça tölegler alynýar. Karzyň esasy möçberini tölemegiň möhletlerinde ýeňillikli döwür bellenýär. Baglaşylan karz ylalaşygynyň galan 25 ýyl möhletine tölenmeli esasy karzyň möçberleri paýlanýar. Ylalaşygyň baglaşylan pursadynda ýaşaýyş jaýynyň ýa-da öýüň umumy bahasynyň deslapky tölenmeli möçberiniň 30%-den 10%-e çenli azaldylmagy ýurdumyzyň şäherlerinde we obalarynda ähli amatlyklary bolan ýaşaýyş jaýlaryny satyn almakda ählumumy elýeterliligi üpjün

---

[32] Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2008 ý. №1, 37-nji madda.

[33] *Diwanow S.* Berkarar döwletiň bagtyýarlyk döwründe ipoteka karzlaşdyrmasynyň taryhy we geljegi «Altyn Asyryň ykdysadyýeti» žurnaly №2 (153), Fewral 2013 – s.25

[34] Türkmenistanyň Merkezi banky tarapyndan 2008-nji ýylyň 12-nji maýynda tassyklandy we Türkmenistanyň Adalat ministrligi tarapyndan 2008-nji ýylyň 31-nji maýynda hasaba alyndy. Hasaba alyş №456.

etmäge niýetlenen, öňde baryjy, durmuş maksatlaryna gönükdirilen täzelikleriň toplumynda ýene-de bir möhüm ýagdaýdyr. Ýaşaýyş jaýynyň bahasynyň galan 90%-i bank tarapyndan gozgalmaýan emläk üçin berilýän karzyň hasabyna tölenýär. Başgaça aýdylanda, ýaşaýyş jaýyny ýa-da öýi hususy eýeçilige satyn almak isleýän adama talap edilýän puluň umumy möçberiniň diňe ondan bir bölegini tölemek ýeterlikdir. Ýaşaýyş jaýynyň ýa-da öýüň bahasynyň galan bölegi üçin ol degişli tertipde we degişli şertlerde gozgalmaýan emläk üçin ýeňillikli karz ylalaşygyny resmileşdirip we iň häzirki zaman ýaşaýyş jaýynyň eýesi bolup biler.[35]

Türkmenistanyň Prezidentiniň ýokarda görkezilen 2002-nji we 2007-nji ýyllardaky kararlarynyň esasynda Türkmenistanyň Merkezi banky tarapyndan 2008-nji ýylyň 12-nji maýynda «Türkmenistanyň raýatlaryna Aşgabat şäherinde täze gurlan jaýlardan öýleri satyn almak üçin karz bermegiň Tertibi» tassyklandy.[36] Şol tertibe Türkmenistanyň Prezidentiniň 2008-nji ýylyň 23-nji iýunynda çykaran «Has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri ýerlemegiň tertibini kämilleşdirmek hakynda» 9875 belgili kararyna[37] laýyklykda üýtgetme girizildi. Has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan ýaşaýyş jaýlarynyň gurluşygyny öz serişdeleriniň we Türkmenistanyň Döwlet býujetiniň serişdeleriniň hasabyna maliýeleşdirmegi amala aşyrýan we olary 50% ýeňillikli bahalardan ýerleýän ministrlikleriň we pudak edaralarynyň işgärlerine «Prezidentbank» döwlet täjirçilik banky satyn alynýan ýaşaýyş jaýynyň bahasynyň 50%-inden geçmeýän möçberde gozgalmaýan emläk üçin karz serişdelerini berýär.

---

[35] *Diwanow S.* Berkarar döwletiň bagtyýarlyk döwründe ipoteka karzlaşdyrmasynyň taryhy we geljegi «Altyn Asyryň ykdysadyýeti» žurnaly №2 (153), Fewral 2013 – s.26

[36] Türkmenistanyň Merkezi banky tarapyndan 2008-nji ýylyň 12-nji maýynda 46 belgili buýruk bilen tassyklandy we Türkmenistanyň Adalat ministrligi tarapyndan 2008-nji ýylyň 31-nji maýynda hasaba alyndy. Hasaba alyş №455. Şol Tertibe Türkmenistanyň Merkezi bankynyň 2008-nji ýylyň 24-nji iýulyndaky buýrugy bilen üýtgetme girizildi we Türkmenistanyň Adalat ministrligi tarapyndan 2008-nji ýylyň 4-nji awgustynda 461-nji hasaba alyş belgisi bilen hasaba alyndy.

[37] Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy, 2008 ý. №6, 421-nji madda.

Kontinental Ýewropada gozgalmaýan emläk üçin karzlar 7 ýyldan 20 ýyla çenli, ABŞ-da 15 ýyldan 30 ýyla çenli möhlet bilen berilýär. Adatça, şeýle karzlary ýöriteleşdirilen edaralar ýa-da täjirçilik banklary berýärler. Zerur bolan halatynda şol karzlar birnäçe bölege bölünip bilner. Mysal üçin, Ýaponiýada gozgalmaýan emläk bazarynyň pese düşmegi bilen bagly meseläni çözmek üçin 1990-njy ýyllaryň ortalarynda gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň möhletini 100 ýyla çenli uzaltmak girizilipdir. Şeýle karz serişdesi üçin her aýlyk has pes töleg möçberi bellenipdir, ýöne karzyň töleginiň möhletiniň uzaldylmagy karz alyjynyň uzak möhletiň dowamynda has köp göterim töleýändigini aňladýar.

Ýewropada 1970–1980-nji ýyllarda gozgalmaýan emläk üçin karzlar boýunça göterimler hemişe diýen ýaly üýtgewsiz göterim möçberi boýunça alnypdyr. Indi köplenç, üýtgeýän ýa-da täzeden seredilýän göterim möçberleri ulanylýar. 1970-nji ýylda birnäçe ýurtlaryň käbir edaralary progressiw göterim möçberleri boýunça karzlary teklip edipdirler. Bu karzlar boýunça her ýyllyk tölegler ilki–başda derejesi bazar derejesinden pes bolan möçberlerde geçirilipdir, ýöne soňra satyn alyş ukybynyň her ýyl 3-5% artmagy göz öňünde tutulyp, ýuwaş–ýuwaşdan ýokarlandyrylypdyr. Ýöne soňraky onýyllyklar satyn alyş ukybynyň ösmeginiň üznüksiz durnukly däldigini görkezdi. Netijede, karzlaryň bu görnüşini girizen maliýe edaralary öz alyp barýan syýasatyna täzeden seretmäge mejbur boldular.

Mundan başga-da anglo-sakson hukuk däplerine eýerýän ýurtlarda «in fine» (ahyrynda) gaýtarylýan karzlaryň görnüşi ösüpdir. Karz bermegiň bu görnüşi karzy üzmegiň möhletiniň dowamynda diňe göterimleriň tölenmegini göz öňünde tutýar, ýöne toplanan serişdeler babatda, adatça, karz berijiniň talap etmegi boýunça beýleki edaralar bilen ätiýaçlandyryş şertnamasy bilen utgaşdyrylýar. Bu bolsa karz alyja möhletiň geçmegi bilen karzy gaýtarmak üçin zerur bolan toplanan pul möçberini almaga, eger puluň hümmetsizlenmeginiň netijesinde şowlulyk miýesser etse, azda-kände girdeji almaga-da mümkinçilik berýär.[38]

---

[38] *Воскресенский А.* Ипотека в лицах: первые лица ипотечного бизнеса о развитии ипотеки в России 1996 – 2008. М., Коммерсант, 2008г.

Biziň ýurdumyzda 2009-njy ýylda Türkmenistanyň Prezidentiniň 2009-njy ýylyň 4-nji sentýabrynda çykaran «Şäherlerde, etrap merkezlerinde we şäherçelerde dört gatly köp öýli ýaşaýyş jaýlaryny gurmak hakynda» 10618 belgili kararynyň esasynda Türkmenistanyň Merkezi banky «Şäherlerde, etrap merkezlerinde we şäherçelerde dört gatly köp öýli ýaşaýyş jaýlaryndan öýleri satyn almak üçin Türkmenistanyň raýatlaryna gozgalmaýan emläk üçin karz bermegiň tertibi hakynda» Düzgünnamany tassyklady.[39] Şol Düzgünnama laýyklykda, Türkmenistanyň raýatlaryna ýaşaýyş jaýlaryny satyn almaga gozgalmaýan emläk üçin karzy resmileşdirmek ýaşaýyş jaýynyň gurluşygy tamamlanandan soňra amala aşyrylýar. Gozgalmaýan emläk üçin karz 30 ýyldan köp bolmadyk möhlete berilýär. Bu karz üçin göterim möçberi ýyllyk 1% möçberde bellenýär. Görkezilen Düzgünnama laýyklykda berilýän gozgalmaýan emläk üçin karzlar boýunça gozgalmaýan emläk üçin karz bermek barada şertnamanyň baglaşylan senesinden 5 ýyla çenli möhlete esasy bergini üzmek boýunça ýeňillikli döwür (esasy bergini üzmegiň möhletini yza süýşürmek) bellenýär. 2011-nji ýylda şol şertlerde «Türkmenistanyň raýatlaryna hususy ýaşaýyş jaýylaryny satyn almak üçin gozgalmaýan emläk üçin karz bermegiň tertibi hakynda» Düzgünnama tassyklandy.[40]

Türkmenistanyň ykdysadyýetiniň makroykdysady görkezijileri gowulanýar, puluň hümmetsizlenmek derejesi azalýar, manadyň hümmeti durnukly saklanýar, ilatyň girdejileri yzygiderli artýar, ýurdumyza gelýän maýa goýumlaryň möçberi hem köpelýär. Bu bolsa, gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bermek ulgamynyň netijeli ösmegi üçin örän zerurdyr.

Şunuň bilen baglylykda, gozgalmaýan emläk üçin karz bermegiň oňyn taraplaryny sanap geçmek ýerlikli bolar.

– örän gysga möhletlerde ýaşaýyş jaýynyň eýesi bolup, täze öýe göçüp barmak we öz ýaşaýyş-durmuş şertleriňi gowulandyrmak mümkinçiligine eýe bolmak;

---

[39] Türkmenistanyň Merkezi banky tarapyndan 2009-njy ýylyň 9-njy dekabrynda tassyklandy we Türkmenistanyň Adalat ministrligi tarapyndan 2009-njy ýylyň 24-nji dekabrynda hasaba alyndy. Hasaba alyş №510

[40] Türkmenistanyň Merkezi banky tarapyndan 2011-nji ýylyň 12-nji martynda tassyklandy we Türkmenistanyň Adalat ministrligi tarapyndan 2011-nji ýylyň 30-njy martynda hasaba alyndy. Hasaba alyş №564.

– uzak möhlete karz almak, şol möhletiň dowamynda öýüň bahasy artsa-da, her aýda tölenmeli tölegiň möçberi üýtgemeýär;

– başga biriniň gozgalmaýan emlägini kärendesine alman (şonuň bilen birlikde, serişdeleri ep-esli tygşytlap), öz hususy öýüň üçin töleg tölemek mümkinçiligine eýe bolmak;

– karz alyja we onuň maşgala agzalaryna gozgalmaýan emläk üçin karzyň esasynda satyn alnan öýde hasaba alynmak (ýazgy edilmek) mümkinçiliginiň kepillendirilmegi;

– serişdeleri amatly goýuma goýmak, sebäbi ýaşaýyş jaýlarynyň bahasynyň gymmatlamagy durnukly ýagdaýda saklanýar.

On ýyl mundan ozalky ýagdaý bilen deňeşdirilende Türkmenistanda gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy diňe bir köpçülikleýin ýagdaýa däl, durmuş hadysasyna öwrüldi. Dünýäde hiç bir ýerde ýaşaýyş jaýy bilen bagly meseleler gozgalmaýan emläk üçin karz bermek usuly ulanylman çözülmeýär. Häzirki döwürde ýaşaýyş jaýyny satyn almaga isleg bildirýän müşderileriň sany durnukly we yzygiderli artýar. Ýurdumyzda ykdysady ýagdaýyň durnuklaşmagy bilen baglylykda adamlaryň pul serişdeleri hem köpelýär. Olar öz serişdelerini ýaşaýyş jaýlaryny satyn almaga gönükdirmäge taýýar. Türkmenistanda telekeçilik işiniň ösmegi bilen hem gurluşyk kärhanalary barha köp döredilýär. Olar ýerine ýetirýän işleriniň möçberlerini iki esse artdyrmaga taýýardyrlar. Bu bolsa on ýylyň içinde gozgalmaýan emläk üçin karz bermek bazarynda bolup geçen esasy özgermedir.

Umuman, gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy almak ýurdumyzyň ilatynyň esasy bölegi üçin häzirki döwürde ýaşaýyş jaýyny satyn almakda ýeke-täk elýeterli usuldyr.

12.1.3. Girew hukugynyň hukuk aýratynlyklary

Borçnamanyň ýerine ýetirilmegini üpjün etmegiň biri girewdir. Bu usul Türkmenistanda barha köp ýaýraýar. Girew hakyndaky şertnamadan gelip çykýan gatnaşyklar Türkmenistanyň Raýat kodeksinde, «Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynda, 2014-nji ýylyň 3-nji maýynda kabul edilen «Gozgalmaýan emläk bolan hukuklaryň we onuň bilen bagly geleşikleriň döwlet tarapyndan bellige alynmagy hakynda» Türkmenistanyň Kanunynda düzgünleşdirilýär.

Girewiň düýp mazmuny karz berijiniň – bergidar borçnamany ýerine ýetirmedik mahalynda, kreditor-girew saklaýjy girew goýlan emlägiň hasabyna üzülmekde – özüni kanagatlandyrmakda beýleki kreditorlara garanda artyk hukuga eýediginden ybaratdyr.

Girew şertnama ýa-da kanun esasynda döreýär (Girew hakynda kanunyň 5-nji maddasynyň 1-nji bölegi). Şol toparlara bölünmä laýyklykda, gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň iki görnüşi bellenýär, olar şulardyr: şertnama esasynda (şertnama esasynda ipoteka gozgalmaýan emläk üçin karz) we kanun esasynda (açyk gozgalmaýan emläk üçin karz ipoteka) döreýän ipotekadyr gozgalmaýan emläk üçin karzdyr. Aglaba ýagdaýlarda, girew – şertnamalaýyn girew bolup durýar, onuň döremegi üçin girew gatnaşyklaryna gatnaşyjylaryň ylalaşygy zerurdyr. Kanun boýunça girew ýagdaýlary kanun tarapyndan anyk tertipde göz öňünde tutulýar, mysal üçin, Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 591-nji maddasyna laýyklykda «Ýer meýdançasyny, jaýy ýa-da ýaşaýyş otagyny kärendesine beriji kärende gatnaşyklaryndan gelip çykýan talaplaryny üpjün etmek maksady bilen kärendä alyjynyň girizen zatlaryna girew hukugyna eýedir» ýa-da Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 655-nji maddasyna laýyklykda «Şertnama baradaky talaplary üpjün etmek üçin, potratçа buýrujynyň potratçy tarapyndan ýasalan ýa-da bejergi işleri geçirilen gozgalýan zatlary barada, eger şol zatlar ýasalan ýa-da bejergi işleri geçirilen mahalynda onuň eýelik etmeginde bolýan bolsa, girew goýmak hukugy berilýär».[41]

Gozgalmaýan emläk üçin Ipoteka karzy baradaky şertnama boýunça girewine goýlan emläk girew hukugynyň ýüze çykan pursadyndan gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy bilen baglanyşdyrylan hasaplanýar. Gozgalmaýan emläge girew hukugy gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň jemagat reýestrine bellige alnan ýagdaýynda ýüze çykýar (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 303-nji maddasy).

Girew hukugynyň ýüze çykan pursadyndan bergidar borçnamany ýerine ýetirmedik mahalynda, girew saklaýjy girew goýlan emlägiň hasabyna üzülmekde – özüni kanagatlandyrmakda beýleki kreditor-

[41] *Nuryýew, Ý. Çanturiýa, L.* Hukuk. Ykdysadyýet. Abadançylyk. Türkmenistanda hukuk reformasynyň döwrebap meseleleri. Aşgabat, 2010 – s.164

lara garanda artyk hukuga eýe bolýar, ýöne Türkmenistanyň dowam edip gelýän kanunlarynda göz öňünde tutulan kadadan çykmalar bolup biler (Girew hakynda kanunyň 1-nji maddasy). Girewi saklaýjynyň artykmaç häsiýetli hukugy ätiýaçlandyrma halatlary döränmde girew saklaýjynyň ätiýaçlandyryş boýunça tölenýän öwez pulunyň ujundan öz talaplaryny kanagatlandyrmakda artyk hukugynyň bardygynda hem ýüze çykýar («Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň 11-nji maddasynyň 4-nji bölegi).

«Girew hakyndaky» Türkmenistanyň Kanunynyň 1-nji maddasynda bellenýän kadadan çykmalar girew saklaýjynyň ýokarda görkezilen artykmaçlygynyň bolmadyk halatlarydyr. Bu ýagdaýlar diňe kanun esasynda bellenilip bilner. Kadadan çykmalar karz berijileriň bellibir toparlary babatda bellenilýär. Girewiň düýp mazmuny karz berijä, girew saklaýja öz talabyny girew goýlan emlägiň hasabyna, ilkinji nobatda, kanagatlandyrmaga hukugyň berilmeginden (kanunda bellenen käbir kadadan çykma bilen) ybaratdyr. Türkmenistanyň Raýat iş ýörediş kodeksiniň 427-nji maddasyna laýyklykda bu talaplar aliment, zähmet hukuk gatnaşyklaryndan gelip çykýan talaplar, býujete salgytlar we salgyt däl tölegler boýunça talaplar, zyýanyň öwezini dolmak we beýleki käbir talaplar boýunça tölegler alnandan soňra üçünji nobatda kanagatlandyrylýar (Türkmenistanyň Raýat iş ýörediş kodeksiniň 425-nji, 426-njy maddalaryna seretmek).

Hususy telekeçi gurby ýetmeýän (batan) diýlip ykrar edilen halatynda, karz berijileriň hususy telekeçä degişli emlägiň girewe goýulmagy arkaly üpjün edilen talaplary hem üçünji nobatda kanagatlandyrylýar (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 30-njy maddasynyň üçünji bölegi).

Batan ýagdaýdaky edara görnüşli tarap ýatyrylanda Girew bilen üpjün edilen bergi borçlary bergidaryň emläginiň hasabyna binobat üzülýär («Bergidarlaryň batyp galmagy hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň 33-nji maddasy).[42]

Aýdylanlar nazara alnyp, girew hukugynyň artykmaçlyga eýe bolan häsiýeti bellibir emlägiň hasabyna kanagatlandyrylyp bilinjek bir deň nobatdaky talaplaryň bäsdeşliginde şol emläge girew hukugy bilen üpjün edilen talap ileri tutular. Girewiň zady (predmeti) bolup haýsy emlägiň çykyş edýändigine, girewi goýujyda başga emlägiň

[42] Türkmenistanyň Mejlisiniň Maglumatlary. 1993 ý., № 9–10 , 56-njy madda.

bardygyna ýa-da ýokdugyna, şol emlägiň girewiň haýsy görnüşiniň düzüm bölegi bolup durýandygyna garamazdan, girewe hukuk artykmaç häsiýete eýedir.[43]

Ýokarda aýdylanlardan örän möhüm ýörelge gelip çykýar – girew girewi saklaýja öz-özlüginde girewiň zadyna (predmetine) däl-de, diňe onuň bahasyna hukuk berýär. Esasy borç bozulan halatynda, girewi saklaýjy girew goýlan emlägiň ýerlenmeginden gelen pullary alyp biler.

Gozgalýan zat we maddy däl gymmatlyklar (mysal üçin, emläk häsiýetli talap ýa-da patentler we ş.m.) girewiň predmeti bolup durýarlar. Şahsy häsiýete eýe bolan talaplar girewiň predmeti bolup bilmeýärler. Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 167-nji maddasynyň 3-nji bendine laýyklykda, gozgalmaýan zatlara degişli bolmadyk ähli zatlar gozgalýan zatlar diýlip hasaplanylýar. Ýöne ähli gozgalýan zatlar girewiň predmeti bolup bilmeýärler. Mysal üçin, şahsyýetnama ýa-da harby bilet gozgalýan zatlar bolsalar hem, olar girewiň predmeti bolup bilmeýärler. Bu ýagdaý Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 267-nji maddasynyň 1-nji bendinde göni görkezilýär, oňa laýyklykda, diňe «başga şahslara geçirip bolýan» zatlar, ýagny dolanyşyga ukyply zatlar girewiň predmeti bolup durýarlar. Zatlaryň dolanyşyga ukyplylygy Türkmenistanyň Raýat Kodeksiniň 166-njy maddasynda takyk görkezilýär.

Şeýlelikde, girewiň predmeti kesgitlenilende, degişli zadyň Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 166-njy we 267-nji maddalarynyň talaplaryna laýyk gelýändigini anyklamaly we bergidar öz borçnamalaryny ýerine ýetirmese, şol zatlaryň mejbury tertipde ýerlenip bilinjegi, olar auksionda satylyp bilinjegi anyklanmaga degişlidir. Elbetde, şahsyýetnama ýa-da harby bilet bu maksatlar üçin ulanylyp bilinmez.[44]

«Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň 3-nji maddasynda nämäniň girewiň predmeti bolup biljekdigi sanalyp geçilýär. Mysal üçin, raýat ulanyşyndan aýrylmaly edilmedik hem-de Türkmenistanyň kanunlaryna laýyklykda töleg tutup almak bolýan her bir emläk (kärhanalar jaýlar, desgalar, enjamlar, beýleki önümçilik fondlary, gymmat

[43] *Суханов Е.А.* Гражданское право: в 2 томах. Том I. Okuw kitaby M.,1998

[44] *Nuryýew Ý, Çanturiýa L.* Hukuk. Ykdysadyýet. Abadançylyk. Türkmenistanda hukuk reformasynyň döwrebap meseleleri. Aşgabat, 2010 – s.163

bahaly kagyzlar, pul serişdeleri), şeýle hem emläk baradaky hukuklar, intellektual (akyl) eýeçilige degişli zatlar girew bolup biler. Şahsy häsiýetdäki talaplary girew bolup bilmez.

Şeýlelikde, raýat hukugynyň ähli obýektleri girewiň zady (predmeti) bolup durmaýar. Girew hakyndaky kanunyň 3-nji maddasynda islendik emlägi we emläk hukuklaryny girewe goýmak mümkinçiligi göz öňünde tutulýar. Aýrylmaly edilen zatlar muňa girmeýär. Erkin aýrybaşgalanyp bilinmejek ýa-da bir tarapdan beýleki tarapyň eýeçiligine geçirilip bilinmejek obýektler aýrylmaly edilen bolup durýarlar. Şeýle obýektler kanunda görkezilýär. Aýrylmaly edilen obýektlerden başga-da, töletmegi gönükdirmäge rugsat edilmeýän emläk girewe degişli däldir. Şeýlelikde, Türkmenistanyň Raýat iş ýörediş kodeksinde ýerine ýetiriş resminamalary boýunça töletme bildirilip bilinmejek raýatlaryň emläkleriniň görnüşleriniň sanawy bellenýär.

Girew hakynda kanunyň 8-nji maddasynda bilelikdäki umumy eýeçilikdäki emlägiň diňe onuň eýeleriniň ählisiniň razyçylygy bilen girewe berlip bilinjekdigi barada bellenýär. Eger eýeçiligiň görnüşi (onuň bölünip bilnişi) muňa ýol berýän bolsa, eýeçiligiň umumy paýyndaky eýesiniň öz paýynyň girewe goýulmagy üçin beýleki eýeleriniň razyçylygy talap edilmeýär. Bir söz bilen aýdylanda, umumy paýly eýeçilikdäki emläk ol böleklere bölünip bilnen halatynda girewiň özbaşdak zady (predmeti) bolup biler.

Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 274-nji maddasynda göz öňünde tutulan emläk gymmatlyklarynyň hataryna girew predmetiniň esasy we esasy däl düzüm bölekleri degişlidir (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 169-njy maddasy). Degişlilik girew saklaýja girew predmeti bilen geçirilen ýagdaýynda degişliligi girewiň predmetine degişli etmek ýerlikli bolar, mysal üçin, ätiýaçlyk tigiri bolan awtoulag girewe goýlan. Bu ýagdaýda ol girew predmetiniň ykbalyny paýlaşýar (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 170-nji maddasy). Şertnama ýa-da kanunçylyk tarapyndan başga şert göz öňünde tutulmadyk bolsa, girew predmeti bölünmeýän miweleri öz içine alýar. Girew predmeti bölünýän miweleri, jandarlaryň köpelmegini, zatdan alynýan peýdany öz içine alyp bilýär.[45]

---

[45] *Araznazarow B.* Türkmenistanyň Raýat kodeksine ylmy–tejribe düşündirişler. Tom II. Aşgabat, 2012. – s.212

Ýer bölegine bolan, beýleki tebigy desgalara bolan, kreditoryň şahsyýeti bilen baglanyşykly bolan, şeýle hem başga birine berilmegi kanuna ýa-da şertnama ters gelýän beýleki hukuklardan başga gaýry emläk hukuklary girew goýlup bilner (Girew hakynda kanunyň 9-njy maddasynyň birinji bölegi). Bina, desga, enjama, beýleki emläge kärende hukugyny girewine goýup bolar. Bellibir möhlete çenli güýji bolan hukuk diňe şol möhlet gutarýança girew goýlup bilner (Girew hakynda kanunyň 9-njy maddasynyň üçünji bölegi). Şahsy häsiýetli we aýrybaşgalamaga degişli bolmadyk hukuk: alimentleri, pensiýa almak üçin, saglyga ýetirilen zyýanyň öwezini dolmaga we ş.m. hukuk girewiň zady (predmeti) bolup bilmez.

Girew hukugy geljekki ýa-da şertli talap barasynda hem, eger girewiň ýüze çykan pursadyna çenli bu talabyň kesgitlenilmegi mümkin bolsa, bellenip bilner (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 267-nji maddasynyň ikinji bölegi). Mysal üçin, Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 539-njy maddasyna laýyklykda «Taraplar alyjynyň bellibir wagta ýa-da bellibir waka çenli ol ýa-da beýleki predmeti edinmäge bir taraplaýyn hukugynyň bardygy (satyn alyş opsiony) barada ylalaşyp bilerler ýa-da hut şol şertlerde satyjynyň predmeti alyja satmak hukugynyň bardygy (satmak opsiony) barada ylalaşyp bilerler». Ýagny haryt geljekde ýa-da kesgitli wakalar gelip ýetende ýerlenende opsion häsiýete eýe bolan geleşiklere hem girew üpjünçiligi göz öňünde tutulyp bilner.

Gozgalýan emlägi girewe goýmaklyk girew hakyndaky ýönekeý şertnamany baglaşmak arkaly amala aşyrylyp bilner, kanun şeýle geleşige gatnaşyjylaryň ýagdaýyny artykmaç rugsatnamalar we hasaba goýmaklyklar bilen agyrlaşdyrmaýar. Bu gozgalýan zatlaryň girewiniň ýüze çykmagy üçin şol zatlary girew çaklaýjynyň ygtyýarlygyna geçirmek ýeterlik diýmekdir. Girew predmetini girew saklaýjynyň ygtyýarlygyna geçirmeklik girewiň iň bir giňden ýaýran görnüşidir. Şol bir wagtyň özünde, almak üçin ýörite tertip bellenen gymmatly kagyzlar ýa-da beýleki zatlar girewiň predmeti bolup bilerler.[46]

Häzirki döwürde girewe hukugyň hukuk tebigy gurluşy aýratynlygy babatda siwilist alymlaryň arasynda iki garaýyş bar. Alymlaryň

[46] *Araznazarow B.* Türkmenistanyň Raýat kodeksine ylmy-tejribe düşündirişler. Tom II. Aşgabat, 2012. – s.205–206

bir toparynyň pikirine görä, girew zat üçin zat-emläk hukuk bolup durýar. Alymlaryň beýleki topary Girew hakynda kanunyň 1-nji maddasynda beýan edilen kanun çykaryjynyň garaýşyna eýerýärler. Şol garaýşa laýyklykda, girew borçnamanyň ýerine ýetirilmegini üpjün etmegiň bir usuly bolup durýar. Türkmenistanyň Raýat kodeksinde «Girew» temasy «Üpjün etmegiň serişdesi hökmündäki eýeçilik» atly 6-njy baba degişli edilýän hem bolsa, eýýäm görkezilen babyň kodeksiň «Zat (emläk) hukugy» atly ikinji bölegine degişli edilmeginiň özi girewiň hukuk tebigy gurluşy ýagdaýy baradaky mesele babatda käbir oýlanmalara getirýär. Bu mesele şu günki güne çenli hem ýurdumyzyň siwilistik edebiýatlarynda jedelli bolmagynda galýar.

Mysal üçin, I.I. Pustomolotow «Borçnamalary» üpjün etmegiň serişdesi hökmünde girewiň hukuk tebigy gurluşy «aýratynlygy» atly makalasynda girewiň dolulygyna zat ýa-da borçnama hukugyna degişli edilip bilinmez diýip hasap edýändigini belleýär. Hukuk ylymlaryň pikirine görä, borç bilen baglanyşykly garaýşyň tarapdarlary girewiň şertnamalaýyn düzüm bölegine, şertnamany diňe bir aýratyn element hökmünde tapawutlandyrman, tutuş serişdäniň esasy (düýpli) düzüm bölegine çenli ýokary göterip we absolýutlaşdyryp, kesgitleýji ähmiýet berýärler. Olar üçin girew esasy borja goşmaça şertnama (girew şertnamasy) bolup durýar. Netijede, girew diňe goragyň öňüni alyş wezipesini ýerine ýetirýän we özbaşdak üpjün ediş esasyndan mahrum edilen pozitiw şertnama (pozitiw borç) hökmünde gutulgysyz çykyş edýär. Şeýle göz öňüne getirilende girew hakykatda esasy borjuň beýleki pozitiw şertleri bilen goşulýar, öz üpjün ediş tebigatyny gutarnykly ýitirýär. Şonuň bilen birlikde, girewiň gönüden-göni ýoýulmagyna ýol berilýär, onuň wezipesi düzgün bozulan halatynda hereket etmek hökmünde däl-de, esasy borjy ýerine ýetirmegiň goşmaça (alternatiw) ýoly hökmünde kesgitlenýär.

Girewde gürrüň düzgün bozma hakynda däl-de, taraplaryň saýlap almagy boýunça kesgitlenýän borjy kadaly ýerine ýetirmegiň iki ýoly hakynda barýan bolup görünýär. Şeýle düşündirilende, girewde mejbur etmäge hem, günä hem orun ýokdur. Şonuň ýaly-da esasy borjuň beýleki pozitiw şertleriniň arasynda hem, beýleki üpjün ediş serişdeleriniň arasynda hem girewiň eýeleýän orny düşnüksiz bolmagynda galýar.

Eger girewiň, hakykatdan hem, borçlarda taraplaryň bähbitlerini goramak üçin niýetlenen üpjün ediş serişdesidiginden ugur alynsa, onda onuň öz üstüne ýüklenen wezipeleri durmuşa geçirmegiň guraly hökmünde beýleki üpjün ediş serişdeleri ýaly häsiýeti bolmalydyr – ol raýat-hukuk jogapkärçiliginiň görnüşi bolmalydyr. Munuň inkär edilmegi, girewiň üpjün ediş serişdesi hökmünde diňe bir ýoýulmagyna däl, eýsem, girewiň umumy üpjün ediş ulgamyndan aýrylmagy ýa-da onuň aksessor häsiýeti babatda inkär edilmegi ýaly akyla sygmajak netijelere getirýär. Şeýlelikde, girewe pozitiw borjuň (şertnamanyň) bir görnüşi hökmünde çemeleşmek bütinleý kabul ederlikli däldir.

Girewiň zat hukugynyň bir görnüşi hökmündäki konsepsiýa hem kabul ederlikli makul däldir. Bu konsepsiýanyň tarapdarlary girewiň beýleki bölegine – girewine goýlan emlägiň düzgüniniň absolýut häsiýetine kesgitleýji ähmiýet berýärler. Bu konsepsiýanyň tarapdarlary hut şu ýagdaý hem girewiň düýp esasyny kesgitleýär diýip pikir edýärler we girewi zat hukuklaryna degişli edýärler.[47]

Sowet hukukçysy I.B. Nowiskiý hem girewe zat hukugy hökmünde seredipdir.[48] Häzirki zaman alymlary hem girewi zat hukuklaryna degişli edýärler. Ý.A. Suhanowyň pikirine görä, eger obýekt emläk hukugy däl-de, zat bolup durýan bolsa, girew zat hukuklaryna degişlidir.[49] W.A. Below girewe onuň girew saklaýjynyň dolandyrmagy bilen birleşen halatynda zat hukugy hökmünde garaýar.[50]

Girewi zat hukugy hökmünde häsiýetlendirýän alamatlar hökmünde däp bolşy ýaly şular görkezilýär:

Birinjiden, girew hukugy girewiň predmeti bolup durýan zat bilen bagly gelýär («Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň 36-njy maddasy).

Ikinjiden, girew hukugy başga biriniň zadyna hukuk bolup durýar we girew emlägi berbat bolan mahalynda («Girew hakynda» Kanunyň 38-nji maddasynyň birinji bölegi), şeýle hem girew zady

---

[47] *Пустомолотов И.И.* Правовая природа залога как средства обеспечения обязательств. «Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки» žurnaly. Çykarma №1–2/2013 – s.87

[48] Римское частное право. *Новискин И.Б., Петескин И.С.* redaksiýasy bilen çykan okuw kitaby. M.: Юриспруденция, 2000 – s.109

[49] *Суханов Я.А.* Лекции о праве собственности. M.: Юрист, 1999 – s.120

[50] *Белов В.А.* Гражданское право. Aýratyn bölek. Okuw kitaby. M., AJ «Центр ЮрИнфо Р», 2004 – s.163

jemagat söwdalarynda satylan halatynda ýatyrylýar (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 292-nji maddasynyň birinji bölegi).

Üçünjiden, girew hukugynyň absolýut häsiýeti bardyr we şoňa görä-de Girew hakynda kanunyň 67-nji maddasyna laýyklykda, girew saklaýjynyň raýat kanunlarynyň umumy normalaryna görä girewiň düzümine girýän zadyň kesekiniň bikanun emläginden (eýeliginden), şol sanda hem zat eýesiniň emläginden berilmegini hem-de girew saklaýja onuň özüne berlen girew zadyny peýdalanmak hukugy degişli bolan mahalynda, onuň hukugynyň her hili bozulmalarynyň düzedilmegini, ýagny şol düzgün bozulmalara eýelik etmekden mahrum etmek bilen baglanyşykly bolmasa-da düzedilmegini talap etmäge haky bardyr.

Bu barada Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 280-nji maddasynda hem görkezilýär. Oňa laýyklykda, eger girew saklaýjynyň öz hukugyny amala aşyrmagyna päsgelçilik berilýän bolsa, onda ol päsgel berýän şahs barasynda zat eýesiniňki ýaly hukuklary peýdalanyp biler.

Bu madda girewe berlen emläge eýelik etmek boýunça haýsy hem bolsa bikanun bökdençliklerden girew saklaýjyny goramagy göz öňünde tutýar. Hukuga görä eýelik etmeklik zada eýelik edýän tarapa zady gaýtaryp bermek hakyndaky talabyň bildirilip bilinmejekdigini göz öňünde tutýar. Her bir girew saklaýjy hususyýetçi ýaly öz emlägini başganyň bikanun eýelik etmeginden talap etmäge hukuklydyr (windikasion talap) ýa-da öz hukuklarynyň islendik bozulmalarynyň düzedilmegini talap etmäge, şol bozulmalar ygtyýarlyk etmekden mahrum etmek bilen birikdirilmedik hem bolsalar (negator talaby) hukuklydyr. Bu meselede Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 280-nji maddasy girew saklaýja hususyýetçiniňki ýaly hukuklary berýär.

Girewe goýlan emlägi saklaýan ýa-da emlägi saklamaly girew saklaýjy ony beýleki tarapyň bikanun eýelik etmeginden, şol sanda girew berijiniň eýelik etmeginden hem talap etmäge hukuklydyr. Şertnamanyň şertleri boýunça girew saklaýja geçirilen girew predmetini ulanmak hukugy berlende, ol beýleki taraplardan, şol sanda girew berijiden öz hukuklarynyň islendik bozulmalarynyň düzedilmegini, hatda şol bozulmalar eýelik etmekden mahrum etmeklik bilen

baglanyşykly bolmasalar hem talap edip biler (Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 182-nji maddasy).[51]

Dördünjiden, bergidar tarapyndan zadyň girew goýulmagy arkaly üpjün edilen borjuny ýerine ýetirmedik halatynda girew saklaýjynyň girew goýujynyň erk-islegine garamazdan, özbaşdak hereketleri bilen girew goýlan zada töletmäniň gönükdirilmegini we onuň söwdalarda ýerlenmegini, netijede, şonuň hasabyna öz talaplarynyň kanagatlandyrylmagyny almagy gazanmaga hukugy bardyr.

Bäşinjiden, batmak ýagdaýyndaky edara görnüşli tarap ýatyrylanda beýleki karz berijiler bilen deňeşdirilende girew saklaýjynyň öz bähbitleriniň ilkinji nobatda kanagatlandyrylmagyna artykmaç hukugy bardyr.

Şeýle halatlaryň ýokarda aýdylanlara gapma-garşy gelýändigini bellemek gerek: girewiň predmeti emläk hukuklary, gymmatly kagyzlar bolup duran halatlarynda we girewiň görnüşiniň dolanyşykda ýören girew goýmak halatlarynda («Girew hakynda» Türkmenistanyň Kanunynyň III bölümi), girew hukugy otnositellik alamatlaryna eýe bolýar. Girew saklaýjy emläk hukuklary, gymmatly kagyzlar girewe goýlanda, dolanyşykda ýören girew goýlanda, hukuklaryň resmi ýazgysyny amala aşyrýan adamlaryň we karz goýujynyň ýardamy bolmasa, girewiň predmeti babatda öz ygtyýarlyklaryny amala aşyryp bilmez, şeýle hem dolandyrmagy goramagy amala aşyryp bilmez. Şoňa görä-de seredilýän ýagdaýlarda girewe hukuk borçnamalary hökmany häsiýete eýe bolýar.

Türkmenistanyň Raýat kodeksiniň 282-nji maddasynda girewiň üpjün ediliş düýp esasy görkezilýär. Şol maddada girewi bes etmegiň diňe bir esasy – talabyň bes edilmegi göz öňünde tutulandyr. Eger girew onuň üpjün eden talabynyň bes edilmeginiň netijesinde bes edilse, girewi saklaýjydaky girewiň predmeti girew goýuja gaýtarylyp berilmelidir.

Hukukçy alymlar girew hukuk gatnaşygynda absolýut we otnositel hukuk baglanyşygyny belleýärler. Absolýut hukuk baglanyşygy girew saklaýjy bilen üçünji taraplar babatda hem, zadyň eýesi babatda

[51] *Araznazarow B.* Türkmenistanyň Raýat kodeksine ylmy-tejribe düşündirişler. Tom II. Aşgabat, 2012. – s.219–220

hem hereket edýär. Otnositel baglanyşyk girew goýujy bilen girew saklaýjynyň arasyndaky şertnamanyň esasynda ýüze çykýar.[52]

R.S.Bewzenkonyň pikirine görä, emlägi kireýne bermek özünde iki hukuk gatnaşygyny: absolýut we otnositel gatnaşygy birleşdirýär. Şonuň bilen birlikde girew saklaýjynyň şertnamada göz öňünde tutulan halatlarda girewiň predmetini dolandyrmaga, ondan peýdalanmaga we oňa erk etmäge, esasy borjuň degişli derejede ýerine ýetirilmedik ýagdaýynda ýa-da kanunda göz öňünde tutulan halatlarda girew goýlan emlägi eýeçilige öwürmäge mümkinçiligi bolýar.[53]

Girewiň girewi saklaýjynyň girew goýlan zada eýeçilik etmeginden we ondan peýdalanmagyndan ybarat däl-de, bergidaryň borjuny degişli derejede ýerine ýetirmedik halatynda karz berijiniň bähbitlerini kanagatlandyrmakdan ybarat bolan esasy wezipesi ýatdan çykarylmaly däldir. Şonuň bilen birlikde, borçlaryň ýerine ýetirilmedik ýa-da degişli derejede ýerine ýetirilmedik halatynda girewiň predmeti girew saklaýjynyň eýeçiligine geçmeýär, ol ýerlenmäge degişlidir. Şonuň hasabyna-da, karz berijiniň talaplarynyň kanagatlandyrylmagy amala aşyrylýar. Zat hukuklaryna mahsus bolan, girew saklaýjyda zadyň dolandyrylmagy bilen bagly wagtlaýyn ýagdaý, ony zat hukugy diýip ykrar etmek üçin gutarnykly esasy bermeýär. Sebäbi şeýle dolandyrmagyň möhletli esasynyň borja bagly häsiýeti bardyr. Girew zat bilen arabaglanyşygyň bolmagyna getirýär, ýöne berginiň tölenmegi bilen ol bes edilýär. Zat hukuklary üçin bu ýagdaýyň mahsus däldigi düşnüklidir.

Şeýlelikde, girewiň üpjün edijilik esasynyň ähmiýeti onuň güýçli ösen ikinji derejeli elementleri (zat we şertnamalaýyn elementleri) bilen peseldilýär. Ýöne muňa garamazdan, girewiň ähli elementleri (şol sanda, zat-hukuk we şertnamalaýyn) umumy maksada borjuň ýerine ýetirilmedik ýa-da degişli derejede ýerine ýetirilmedik halatynda karz

---

[52] *Муратова С.А., Смердина Е.С.* Правовая природа права залога «Армия и общество» žurnaly. Çykarma №2 (39) 2014 – s.3

[53] *Бевзенко Р.С.* Правовые позиции Высшего арбитражного суда Российской Федерации в сфере залогового права: комментарий к Постановлению Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17 февраля 2011 г. №10 "О некоторых вопросах применения законодательства о залоге". М., Статут, 2012 – s.162–163

berijiniň ýagdaýyny dikeltmäge tabyn edilendir. Şu ýagdaý hem olara öz-özlügine däl-de, üpjünçilik toplumynyň tutuş nukdaýnazaryndan – tutuş girew-hukuk gatnaşygyndan seretmegi zerur edýär. Alymlaryň barha köpüsiniň girewi zat-borçnamaly serişdesi hökmünde häsiýetlendirip başlaýandyklary ýöne ýere däldir. Bu bolsa görkezilen elementleriň hiç birine-de ileri tutup ähmiýet bermezlik isleginiň bardygyna şaýatlyk edýär.[54]

Girew toplumlaýyn hukuk emele gelmesi bolup durýar diýip hasap edýäris. Girew-hukuk gatnaşygynda we girew hukugynda ikä bölünýän hukuk häsiýetiniň bardygyny ykrar etmek zerurdyr. Sebäbi girewi ýa zat institutynyň hukugyna, ýa-da borçnamaly institutynyň hukugyna deň derejede degişli etmek mümkin däldir. Şonuň bilen birlikde, girewiň zat babatdaky häsiýeti onuň esasy borjy üpjün etmäge ukyplylygyna bagly derejede bardyr.

Bu babatda B. M. Gongolo bilen ylalaşmak mümkindir. Ol girewiň hukuk aýratynlygy tebigy gurluşy babatda şeýle belleýär: «Girewiň zat hukugy bilen deňeşdirilende hökmany borçnamaly element hökmünde ornunyň artdyrylyp görkezilmegi hem, munuň tersine, borç–hukuk elementini inkär etmek bilen baglanyşdyrylan girewiň zat–hukuk tebigatyny öňe sürmek hem bellibir derejede girew hukugy barada garaýyşlaryň doly beýan edilmezligine, onuň gurluşynyň tamamlanmazlygyna getirýär».[55]

12.2. Emlägi–zady satyn alnyşynyň we maliýeleşdiriş şertleriniň tehnologiýasy

Gozgalmaýan emläk bilen maýa goýum geleşikleriтшň ählisi diýen ýaly ipoteka karzlaryny çekmek bilen amala aşyrylýar. Karzy peýdalanýan maýadarlar maliýe lewerejleri alýarlar, ol bolsa häzirki berimleri köpeltmäge ýardam edýär. Karz berijiler bolsa öz karzlarynyň üpjünçiligini ätiýaçlygy üçin girdejileriň jemini alýar. Ipoteka-maýa goýum analiz galyndy tehnikadyr. Kapitalyň maýadar-

[54] *Пустомолотов И.И.* Правовая природа залога как средства обеспечения обязательств. Известия Тульского государственного университета. «Экономические и юридические науки» журналы. Выпуск №1–2/2013 – s.88

[55] *Гонголо Б.М.* Учения об обязательствах. Вопросы теории и практики. М., 2004

lary deslapky çykdajylaryň galanyny töleýär. Olar arassa operasion girdejilerden we alyp satyş bahadan galanyny alýarlar.

Ipoteka maliýeleşdirişiň girdeji getirýän gozgalmaýan emläge täsiri obýekte eýeçilik durmuşa geçirilendäki üç tapgyryň ählisinde hem ýüze çykýar. Ol tapgyrlar aşakdakylardyr:

1. Emlägi almak (satyn almak).
2. Emläkden peýdalanmak (eýeçilik etmek).
3. Emlägi eýeçiliginden aýyrmak (satmak).

Indi bolsa şu ýokarky tapgyrlara aýratyn seredip geçeliň.

Emlägi–zady almak (satyn almak) we maliýeleşdirilişiň şertleri. Gozgalmaýan emläk satyn alnanda köp maýadarlar maliýeleşdirilişiň has amatly şertlerini almaga ymtylýarlar. Ýöne has amatly şertleri kesgitlemek kesgitli däldir. Iň möhüm maliýe görkezijiler şular bolup durýar:

1. Göterimiň derejesi.
2. Lewerejiň derejesi.
3. Könelişmegiň üstüni ýetirmegiň şertleri.

Şu görkezijileriň içinde iň ähmiýetlisi göterimiň stawkasydyr. Göterim çekilen pul serişdelerini peýdalananyň üçin tölegdir. Göterim näçe az bolsa, karz şonça hem özüne çekijidir. Köp maýadarlar uly göterimleri tölemäge hem taýýardyrlar, diňe hakyky pul töleglerini kiçeldip bilseler, degişlilikde olar uly lewereji alýarlar. Şonuň üçinem lewerejiň derejesi hem möhümdir. Olaryň käbirleri lewereji güýçlendirmek üçin zerur bolsa, ýokary bahany hem töleýärler. Könelmegiň üstüni ýetirmegiň (amortizasiýanyň) ýagny ipoteka karzynyň amortizasiýasynyň möhleti hem kesgitli ähmiýete eýedir. Ol näçe dowamly bolsa, şonça hem bergini bermeklik boýunça her ýylky tölegler pesdir. Karz geleşigini baglaşmakda göz öňünde tutulýan düşünjeleriň esaslary aşakdakylar bolmalydyr:

1. Pul alyjynyň bergisini möhletinden öň berip bilmek hukugy.
2. Aklaýjy ahwalatlar.
3. Emlägi bergi we göterimiň artmagy bilen bermek hukugy.
4. Karz berijiniň bergini möhletden öň üzmegi talap etmek hukugy.
5. Garaşlylyk (subordinasiýa) ýörelgesi.

Emlägi bergi bilen bermek hukugy bolsa karz alyjynyň goz-

galmaýan emlägi we borçlaryny başga subýekte berip bilmegini aňladýandyr. Karz berijiniň bergini möhletinden öň üzmegi talap etmek hukugy bolsa şar töleginiň ýerine ýetirilmeginiň mümkinçiliklerini göz öňünde tutýar. Garaşlylyk ýörelgesi bolsa ipoteka karzynyň ileri tutulyşynyň peseldilmek mümkinçiliklerini aňladýar.

12.3.Häzirki peýdalanylyş –eýeçilik etmek. Aýyrmak–satyp goýbermek

Häzirki peýdalanylyş (eýeçilik etmek). Emläk üçin diskontyň stawkasy berlen maýa goýumlara gatnaşýan her bir ipoteka karz berijileriň we maýadarlaryň goýumlaryna garaşylýan girdejileriň stawkalarynyň ortaçasy bilen hasaplanylýar. Bu usul maýa goýum topar usuly adyny alandyr. Şeýle alnan diskontyň stawkasy ähli arassa operasion girdejini kapitallaşdyrmakda we emlägiň jemlenen nyrhyny kesgitlemek üçin peýdalanylýar. Her ýylky pul serişdeleriniň deňölçegli akymy annuitet faktoryny peýdalanmak bilen häzirki nyrha diskontirlenip bilinmegi mümkindir.

Eýeçiliginden aýyrmak (alyp satmak). Emläk alyp satylan ýagdaýda ipoteka karz berijileri, geleşigiň esasynda alnan pullardan birinji bolup talap etmäge hukuk alýarlar. Satyn alyjy emlägiň bergisi köp ýagdaýda ony satyn almaz, diňe kontraktda görkezilen bergiler oňa geçer. Alyp satmany maliýeleşdirmegiň, esasanam, dört usuly bar bolup, olaryň her biri köp wariantlydyr:

1. Bar bolan tölegler üçin üçünji tarapyň täze maliýeleşdirilişi.
2. Bar bolan bergini özüne kabul edip almak bilen kapitaly satyn alyjynyň tölegi.

Emläge bergini saklamagyň «kiçi» hukugy ýa-da satyn alyjy tarapyndan berlen kapitalyň ählisini (bölegini) satyn almak üçin ikinji ipoteka karzy.

1. Emlägi–zady satyn alnyşynyň we maliýeleşdiriş şertiniň tehnologiýasy.
2. Häzirki peýdalanyş–eýeçilik etmek. Aýyrmak–satyp goýbermek.

13. ÝER BÖLEGINE SELJERME, ONUŇ IŇ GOWY WE HAS NETIJELI PEÝDALANMAK ÝÖRELGESINDE ÝERINE ÝETIRILIŞI

13.1. Inwestision ýagdaýlaryň görnüşleri. Iň gowy we has netijeli peýdalanmagyň ýörelgesiniň seljermesi

Häzirki wagtda Türkmenistanyň bank ulgamy Berkarar döwletiň bagtyýarlyk döwründe düýpli özgertmeleriniň akymynda ykdysadyýetiň ösýän ulgamy bolup durýar. Bazar ykdysadyýetiniň ösdürilmegi bank ulgamynyň işiniň döwrebap derejede guralmagyna, täze banklaryň döredilmegini şertlendirdi. 2010-njy ýylyň 7-nji iýun aýynda Türkmenistanyň «Prezidentbank» DTB-ä döwlet eýeçilik hukugy ykrar edildi we «Prezidentbank» döwlet täjirçilik bankynyň Tertipnamasy tassyklandy. ABŞ dollaryna ýetirmek maksady bilen netijeligi (peýdany) ýokarlandyrmak öňde goýlan esasy ugurlaryň biri. Bankyň ösüş döwrüniň dowamynda bankyň maýasynyň we aktiwleriniň toplanmagy we artmagy boýunça yzygiderli syýasat alnyp barylýar.

Gozgalmaýan emläk üçin karzy bermeklik gurluşygy alyp barýan döwlete dahylsyz kärhana, ýerine ýetiriji ýerli häkimiýet edarasy (häkimlik) we ýaşaýyş şertlerini gowulandyrmak üçin ýaşaýan ýeri boýunça degişli häkimliklere ýazmaça görnüşde ýüz tutan karz alyjynyň arasynda baglanyşylan üç taraplaýyn şertnamanyň esasynda amala aşyrylýar. Türkmenistanyň raýatlaryna jaýlary satyn almaga gozgalmaýan emläk üçin karzlary resmileşdirmek jaý gurlup gutarylandan soň amala aşyrylýar. Gozgalmaýan emläk üçin karz 30 (otuz) ýyldan köp bolmadyk möhlet bilen berilýär. Gozgalmaýan emläk üçin karz boýunça

göterimiň derejesi ýyllyk ýüzden 1 (bir) göterim möçberinde bellenilýär. Gozgalmaýan emläk üçin berilýän karzlar boýunça esasy bergi babatda gozgalmaýan emläk üçin karz serişdeleriniň berlen senesinden 5 (bäş) ýyla çenli ýeňillikli döwür (esasy bergini üzmegi gaýra goýmak) göz öňünde tutulýar. Ýeňillikli döwrüň möhletini bäş ýyldan köp möhlete uzaltmaga ýol berilmeýär. Jaý satyn alýan karz alyjy jaýyň bahasynyň 10 göterimden az bolmadyk möçberini öz hususy serişdeleriniň hasabyna tölän ýagdaýynda, gozgalmaýan emläk üçin karzyň möçberi onuň bahasynyň 90 göterimden ýokary bolmadyk möçberinde bellenýär.

Gozgalmaýan emlägiň girewi – ipoteka – Raýat kodeksiniň 300-nji maddasy bilen kesgitlenilip, «talaby üpjün etmek üçin, ýagny şol zat öz peýdasyna berlen şahsyň şol şahsyň hasabyna öz talabynyň kanagatlandyrylmagy baradaky hukuk berler ýaly edilip berlip bilner (ipoteka)».

Ipoteka geljekki ýa-da şertli talap barasynda, eger ipotekanyň bellenilen pursadyna çenli bu talap kesgitlenilip bilinjek bolsa bellenip bilner. Şonuň ýaly-da gozgalmaýan emlägiň hasabyna talap kanagatlandyrylyp bilinjek çäklerdäki aňrybaş pul jemi kesgitlenip bilner. Bu pul jemi kesgitlenýär we jemagat sanawyna (reýestrine) girizilýär.

Mysal üçin, otagy satyn almak üçin karz hakynda şertnama baglaşylanda karz alyjy otagy girewine goýar we şonda karz alyjynyň şu otagyň gymmatynyň hasabyna karz almaga hukugy bolar. Şunuň bilen birlikde, binanyň ýa-da desganyň girewine goýulmagy diňe olaryň ýerleşýän ýer böleginiň ýa-da desganyň düýbüni tutmagy funksional üpjün edýän bu ýer böleginiň böleginiň ýa-da girewine goýuja degişli bu ýer böleginiň ýa onuň degişli böleginiň kärende (kireý) hukugy (hususy jaýyň eýesine muny bilmek möhümdir) şol bir şertnamasy boýunça birbada girewine goýulmagy bilen rugsat berilýändigini göz öňünde tutmak gerek.

Häzirki wagtda karz almak, ilkinji nobatda, Türkmenistanda gurulýan has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan ýaşaýyş jaýlarynda ýaşaýyş jaýlary (otaglary) satyn almak–satmak

şertnamasynyň esasynda eýeçiligi edinmekde öz ornuny tapdy. Ýaşaýyş jaý gurluşygynyň maliýeleşdirmegini amala aşyrýan edaralaryň, kärhanalaryň, guramalaryň, ministrlikleriň, pudaklaýyn dolandyryş edaralaryň, pudaklaryň we toplumlaryň işgärlerine şeýle jaýlarda otaglaryň ýerlemegi «Aşgabat şäherinde ministrlikleriň hem-de pudaklaýyn dolandyryş edaralarynyň serişdeleriniň hasabyna gurlan has oňaýly we otaglarynyň ýerleşişi gowulandyrylan özboluşly belent ýaşaýyş jaýlaryndaky öýleri ýerlemek hakyndaky Düzgünnama» 13-nji madda laýyklykda otaglaryň umumy bahasyndan 50 göterim möçberindäki ýeňillik 14-nji madda bilen amala aşyrylýar.

Türkmenistanyň Prezidentiniň birnäçe kararlarynyň esasynda, «Prezidentbank» täjirçilik banky Türkmenistanyň raýatlaryna şeýle otaglary satyn almak üçin 30 ýyla çenli möhlet üçin göterim stawkasy ýylda 1 göterim möçberindäki karzlary bermäge ygtyýarlandyrylandyr. Şeýlelikde, esasy bergini ýapmak boýunça 5 ýyla çenli ýeňillikli döwür bellenildi.

13.2. Ýer bölekleri bölüşdirmek we özleşdirmek

Ýer uçastogyna seljerme, onuň iň gowy we has netijeli peýdalanmak ýörelgesinde ýerine ýetirilişi. Kesgitli ýer bölegine näçeräk maksimal baha tölemeli diýen sorag aşakdaky ýaly dört sany maýa goýum situasiýalarda gozgalmaýan emläk boýunça analitikleriň işinde ýüze çykýandyr:

Ýer özüniň peýdalanyjylaryna garaşýar.

1. Peýdalanyjy ýeriň kesgitli görnüşini gözleýär.

2. Maýadar ýer we peýdalanyjynyň zerur utgaşmasyny gözleýär.

3. Alyp satar, has gymmat potensialy bolan ýeri saýlaýar.

Şu soraglara her hili ýollar bilen jogap gözlenip bilner. Iň bir mümkin bolan çemeleşme, ol hem bolsa ýerden peýdalanmagyň iň gowy we iň netijeli peýdalanylyşynyň wariantlaryny kesgitlemekdir.

Ýerden iň gowy we iň netijeli peýdalanmak. Ýeri özleşdirmezden we almaga çözgüt etmezden öňürti, ony potensial satyn alyjy, onuň bahasyny we onuň bahasynyň ýokarlandyrmak potensialyny kesgitlemelidir. Ýeri özleşdiriji, onda gurluşyk ediji onuň etjek işlerini bazaryň kabul etjekdigini kesgitlemek, ol işleriň wariantlaryny bazara görä kesgitlemek hem-de şu çäreler üçin çykdajylary anyklamak we onuň maliýe esaslydygyny anyklamak bolup durýar. Şu soraglara jogap bermek üçin ýeriň sygymyny we ony özleşdirmekdäki çäklendirmeleri kesgitlemek zerurdyr. Onuň üçin aşakdaky faktorlar göz öňünde tutulmalydyr:

– ýer böleginiň ýerleşýän territoriýasynyň potensialy;
– gurluşyk etjek wariantyň hukuk esaslygy;
– ýer böleginiň hiliniň resursy;
– taslama tehnologiki we maliýe taýdan esaslandyrylandygy.

Ýer böleginiň ýerleşýän territoriýasynyň potensialy esasy faktor hasaplanyp, uly ähmiýete eýedir hem-de onuň gymmatyny kesgitleýär: obýekt ýol çatrygyna ýakynmy, jemagat infrastruktura barmy, oňa barmak elýetermi hem-de oňa ýakyn territoriýada ekologiki ýagdaý nähili, onuň howpsuzlygynyň üpjünçiligi neneňsi ýagdaýda? Şulary anyklamak örän zerurdyr. Etjek gurluşyklaryň esasynda alynjak netijä islegiň bazarda bolmagy öňünden kesgitlenmelidir. Peýdanyň boljagy hem demografik statistika esaslanyp anyklamalydyr.

Ýerde ýerine ýetirjek taslama durmuşa geçirilende bolaýjak hukuk çäklendirmeleri göz öňünde tutulmalydyr, onuň üçin şol ýeriň kanunçylygy, ilatyň gazet, radio, telewideniýede şol ýer baradaky çykyşlary, şol sanda syýasy işgärleriň çykyşlary göz öňünde tutulmalydyr. Ýer böleginiň hiliniň resurslary şol ýerdäki we oňa ýakyn önümçiligiň beýleki faktorlary bilen utgaşdyrylyp, funksional arabaglanyşykda kesgitlenmelidir. Bu ýerde sygym görkeziji çözgüdi kabul etmekde peýdalanylyp bilner. Mysal üçin, ýer böleginde bäş ýa-da dokuz gatly ýaşaýyş ýa-da administratiw, söwda jaýyny gurmaly. *Netijelilik* bolsa şol gurluşykdan näçeräk girdeji alyp boljaklygyny görkezmelidir. Gurluşygyň *tehnologiki esaslandyrylyşy,* onuň öz wagtynda, degişli nyrhlarda

we gurluşygyň kabul ederlik hilinde gutarylmagyny kesgitleýär. Eger şu talaplar ýerine ýetmese, onda ol tehnologiki esassyzdyr. Taslamanyň maliýe esaslylygy bolsa, ol taslama durmuşa geçirilýän döwründe pul akymlarynyň serişdeleri ýeterlik derejede we mukdarda bolmagyny we soňlugy bilen ol pullary girdejiniň garaşylýan stawkalarynda yzyna gaýtarmagy üpjün etmegidir.

Ýerde geçirjek işleriň taslamasynyň ölçegini deslapky gurluşykçynyň özi kesgitläp biler. Onuň üçin ýer satyn alnanda ol kiçi böleklere bölünmelidir hem-de olarda ýerleşdiriljek infrastrukturalar kesgitlenmelidir.

14. SATUWYŇ GÖNI DEŇEŞDIRMEK SELJERIŞ (ANALIZ) USULYÝETI

14.1. Göni deňeşdirme seljerme usulyýetini ulanmagyň tehnologiýasy

Satuwyň göni deňeşdirme seljerme usuly obýektiň bazar nyrhynyň bahasyny öňräk bolan geleşikleriň maglumatlaryny peýdalanmaklyga esaslanýar. Bu çemeleşme amortizasiýa ýörelgesine esaslanandyr. Real satyn alyjy bazardaky şeýle obýektleriň bahasyndan köp tölemejekdigi, eger şeýle bolsa, ol alyjy şoňa meňzeş ýa-da oňa ekwiwalent gozgalmaýan emlägi edinip biler. Satuwyň göni deňeşdirilmesinde edil şeýle gozgalmaýan emläkleriň obýektleriniň bazarda satylyşy bilen deňeşdirilmelidir. Göni deňeşdirme analiz usuly, satuwyň deňeşdirme usuly, bazar çemeleşme ýa-da bazar maglumatlar usuly diýilýär.

Göni deňeşdirme seljerme gozgalmaýan emlägi bahalamagyň üç çemeleşmesiniň biridir. Beýleki ikisi – girdejini kapitallaşdyrmak usuly we çykdajylar usulydyr. Göni deňeşdirmek analizi usulynyň ulanylyşynyň tapgyrlary aşakdakylardyr:

1-nji tapgyr. Degişli bazarda, deňeşdirip bolýan gozgalmaýan emläkleriň öňüräk satylanlaryny ýüze çykarmak. Ony bahalaýjynyň dosýesinden, kazyýetiň mejlisleriniň materiallaryndan, karz institutlaryň arhiwlerinden, karz berýän bank–assosiasiýalaryň we ätiýaçlyk kompaniýalaryň maglumatlaryndan, elektron maglumatlar bazalaryndan, şol sanda internetden, gozgalmaýan obýektler boýunça brokerleriň dosýelerinden, adwokatlardan we ş.m. bilip bolar.

2-nji tapgyr. Geleşikler baradaky maglumatlary barlamak. Ýokardaky toplanan maglumatlar we maglumatlar, olara gatnaşýan taraplaryň haýsam bolsa biri tarapyndan tassyklanmalydyr.

3-nji tapgyr. Bahalanýan we her bir deňeşdirilýän obýektleriň arasyndaky tapawudy hasaba almak bilen düzedişler girizmek. Gozgalmaýan emläkler meňzeş bolsalar-da, olaryň tapawudy bardyr. Şonuň üçinem bahalanýan emläge düzediş girizilmelidir. Ol düzediş üç görnüşden birinde bolup biler: dollardaky düzedişler; göterimdäki düzedişler ýa-da umumy toplamak.

Düzedişleri satyn alyjynyň nukdaýnazaryndan onuň gymmatyna täsir edip biljek ähli esasy häsiýetleri we gowulyklary esasynda geçirmeli.

Düzedişde şular hasaba alynmaly:

1. Wagt.
2. Ýerleşýän ýeri:
   – merkez;
   – baryp bolmaklyk;
   – aragatnaşyk.
3. Satuwyň şertleri:
   – adaty ýa-da aýratyn girew;
   – satyn alyjynyň we satyjynyň meýlleri we bilimleri.
4. Maliýeleşdiriş şertleri:
   – ipoteka berginiň koeffisiýenti;
   – göterim derejesi;
   – karzyň möhleti;
   – amortizasion we «şar» tölegler;
   – maliýeleşdirmä töleg;
   – gatnaşmak baradaky şertnamalar.
5. Fiziki häsiýetnamalary:
   – fiziki ölçegleri;
   – gurluşygyň we ulanylyşyň hili;
   – amatlylygy;
   – funksional ýaramlylygy.

14.2. Gozgalmaýan emlägi deňeşdirmekdäki birlikler. Deňeşdirmäge mysallar

Deňeşdirmekde hökmany suratda deňeşdirilýän obýektleriň birlik ölçegleri gabat gelmelidir, ýogsa laýyk gelýän düzedişler girizilmelidir. Islendik obýekt getirýän girdejisi, möçberi boýunça oňa girýän birlikleriň sany boýunça tapawutlanýar. Ýer satylanda deňeşdirilişiň birlikleri aşakdakylar bolmalydyr:

– 1 *kw.m.* bahasy;
– 1 *ga* bahasy;
– ýol boýunça araçäkleriň metrlerdäki bölekleriniň çägi;
– lotdaky bahasy;
– birlikdäki dykyzlygyň bahasy.

Ýeriň gurluşyk edilen bölekleriniň analizinde deňeşdirilmeli birlikler şulardyr:

– umumy meýdanyň 1 *kw.m.* bahasy;
– kärende tabşyryljak 1 *kw.m.* arassa ýeriň bahasy;
– 1 *kw.m.* düşýän binalaryň we desgalaryň düşýän baha;
– otaga baha;
– gozgalmaýan emlägiň birligine baha;
– girdeji getirýän gozgalmaýan emlägiň birligine baha.

15. ÇYKDAJYLARDA ÇEMELEŞMEGI ULANMAK BILEN BINALARA WE DESGALARA SELJERME

15.1. Çykdajylar we gymmatlylyk. Öndürmegiň doly gymmaty we öweziniň doly gymmaty

Girdeji getirýän gozgalmaýan emlägiň nyrhyna baha bermek üçin çykdajylarda çemeleşmek usulyny ulanyp bolar. Bu ýagdaýda baha berijiler obýektiň doly iş ýagdaýyndaky ýagdaýyna baha berýär, ondan soň ol jemden binalaryň we desgalaryň könelişmesiniň bahasynyň jemini aýyrýar. Alnan jeme ýeriň böleginiň bazar nyrhy goşulýar. Ol nyrh ol ýerde hiç zat gurulmadyk ýagdaýdaky nyrhda bolmaly. Netijede, gozgalmaýan emlägiň bahalanýan nyrhy alnar.

Baha berijiler çykdajylar bilen nyrhyň şol bir ululyklar däldigini bilmelidirler. Mysal üçin, nebit ýa-da gaz almak üçin gazylan skwažina boş çyksa, çykaran çykdajyny hiç hili nyrha goşup bolmaz, ondan nebit ýa-da gaz çyksa, onda harajatlar nyrha gönüden-göni girmelidir. Gozgalmaýan emläkde hem şeýledir. Mysal üçin, şäheriň merkezinde ýaşaýyş jaý gurulsa, ýeriň nyrhyna baha goşmaz. Eger-de ol ýerde myhmanhana ýa-da köpgatly ofis gurulsa, ýerden optimal peýdalanyp bolar. Eger ýaşaýyş jay gurlan bolsa, ony ýeri bilen satyn alan eýelik ediji diňe ýeriň bahasyny tölär. Ol ýerden optimal peýdalanjak eýelik ediji ony – jaýy aýryp, peýdaly girdeji getiriji gozgalmaýan emlägi gurar. Bu ýagdaýda gozgalmaýan emläge baha beriji ýerdäki binany aýyrmagyň hem bahasyny ýeriň nyrhyndan aýyrmagy pikir etmelidir.

Çykdajylar usuly boýunça hasaplar girdejilere salgyt salnanda we buhgalteriýa hasabynda binalara we desgalara könelişmegiň

bahasyny çykarmak hem-de ony salgyt salynýan jemden aýyrmakda peýdalanylýar. Çykdajylar usuly başga ýagdaýlarda hem ulanylýar. Ol ulanylýan ýagdaýlar aşakdakylardyr:

1. Täze gurluşyk üçin tehniki-ykdysady analiz.
2. Ýerden iň gowy we iň netijeli peýdalanmakda.
3. Täzelemekde.
4. Nyrhyň jemini ylalaşmakda.
5. Aýratyn maksatlar üçin niýetlenilen binalarda.
6. Passiw bazarda baha bermekde.
7. Ätiýaçlandyrmanyň maksatlarynda.
8. Girdejä salgyt salnyşyň maksatlarynda.

Çykdajylar usulyny peýdalanmak amortizasiýanyň ýa-da gaýtadan döretmäniň doly nyrhyny kesgitlemek bilen başlanýar. Bu iki düşünje biri-birini çalyşyp bilýän däldir. Gaýtadan döretme – bu bahalanýan obýektiň takyk nusgasyny gurmakdyr. Amortizasiýa bolsa bahalanýan obýekt ýaly funksional peýdalylygy bolan obýekti gurmakdyr, ýöne onuň gurluşygy häzirki standartlara, meýillere we dizaýna laýyk bolmalydyr.

15.2. Çykdajylar usulyny peýdalanmagyň tehnologiýasy. Köneleşmäge baha

Çykdajylara baha bermegiň has köp ulanylýan aşakdaky ýaly dört usuly bardyr:

1. Mukdar barlaglar.
2. Komponentler boýunça böleklemek usuly.
3. Komponentler boýunça deňeşdirmek usulynyň wariantlary.
4. Deňeşdirilýän birlikler usuly.

Mukdar barlaglar usulynda binany ýa-da desgany aýratyn elementlere we her bir element boýunça çykdajylaryň olaryň umumy sanyna köpeltmegi göz önünde tutýar.

Komponentler boýunça böleklemek usulynda gaýtadan döredilýäniň doly nyrhy tapylanda, ony düzýän her hili komponentleriň ýeke-täkligi esasynda bolmagyny göz önünde tutýar.

Komponentler boýunça deňeşdirmek usulynyň wariantlary aşakdakylardan ybaratdyr:

– subpodrýad usuly;
– işiň profili boýunça bölekleмек;
– çykdajylary bölüşdirmek.

Deňeşdirilýän birlikler usuly özüne düşýän gymmatyň 1 *kw* metrine ýa-da 1 kub metrine düşýänini kesgitlemekden başlanýar. Ondan soňra bahalanýan obýektiň aýratynlygyna düzediş girizilýär. Düzedişi netijeliliginiň koeffisiýenti boýunça hem ýerine ýetirilmelidir. Mysal üçin, kärendä berilýän meýdanyň umumy meýdana gatnaşygy.

Çykdajylar göni we gytaklaýyn bolup bilerler. Göni çykdajylar – munuň özi binalaryň ýa-da desgalaryň özleri bilen gönüden-göni baglanyşyklydyr, ýagny kerpiç, gurluşyk garyndylary, agaçlar we gurluşykdaky ähli zähmet çykdajylary oňa girýär. Gytaklaýyn çykdajylar gurluşygyň barşynda ýüze çykýar, oňa üstüne goýlan çykdajylar, arhitektura baýrak, ýuridiki hyzmatlara çykdajylar we ş.m. çykdajylar girýär.

Çykdajylar boýunça normatiw we beýleki maglumatlaryň çeşmeleri ýurtda kabul edilen we tassyklanan normatiw, anyklama ýagny SNIP-ler hyzmat etmelidir. SNIP – gurluşygyň normatiwleri we düzgünleridir.

Könelişmegiň bahasyny kesgitlemek buhgalteriýa hasaby bilen baglanyşyklydyr, oňa amortizasiýa diýilýär. Könelişmegiň aşakdaky ýaly üç görnüşi bardyr:

1. Fiziki ýaramazlaşma – fiziki könelişmek.
2. Funksional könelişmek – ol modanyň üýtgemegi bilen baglanyşyklydyr.
3. Ykdysady könelişmek – ol obýekte degişli daşky faktorlaryň netijesinde bolup geçýär.

Bu ýerde ýaramazlaşma islendik könelişmäni aňladýar, ýagny binanyň reňkiniň öçügsi bolmagyndan, onuň konstruksiýasynyň dagamagyna çenli mümkindir. Düzetmekden görjek peýdaň çykan çykdajyňdan az bolsa, düzetmegiň manysy ýokdur.

Funksional könelişme bolanda gozgalmaýan emlägiň döwrebap bolmazlygydyr. Mysal üçin, Aşgabatdaky Sowet döwründe salnan hususy jaýlar ýa-da köne modelli, ýöne gowy işleýän desgalar. Olar togy, materialy köp harçlaýarlar, ýa-da möçberi uly. Ony döwrebaplaşdyrmak köp çykdajylary talap etmegi mümkindir.

Ykdysady könelişmede bolsa emläge görä daşky faktorlar – köçe, ondaky ýerleşen kärhanalar, ýaşaýyş jaýlaryň ýakyn ýerleşmegi bilen baglanyşyklydyr.

Çykdajylar çemeleşmäniň çäkli ýagdaýy islendik binanyň könelişmegini kesgitlemekde, eger ol binanyň ýaşy 10 ýyldan geçen bolsa örän kynlygydyr. On ýyl geçen binany täzeden gurmak mümkin däldir. Material, zähmet we ş.m. çykdajylaryň islendik döwletde ýene on ýylyň dowamynda üýtgemegi ylmyň, tehnikanyň, usulyň we ş.m. netijesizdigi düşnüklidir.

Peýdalanylan edebiýatlar

1. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Türkmenistanda saglygy goraýşy ösdürmegiň ylmy esaslary. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2007.

2. Türkmenistanyň Prezidenti Gurbanguly Berdimuhamedow. Gysgaça terjimehal. Türkmenistanyň Ministrler Kabinetiniň ýanyndaky Baş arhiw müdirligi, Türkmenistanyň Prezidentiniň Arhiw gaznasy. Aşgabat, 2007.

3. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Garaşsyzlyga guwanmak, Watany, halky söýmek bagtdyr. Aşgabat, Ylym, 2007.

4. Türkmenistanyň Prezidenti Gurbanguly Berdimuhamedowyň ýurdy täzeden galkyndyrmak baradaky syýasaty. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2007.

5. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Türkmenistan – sagdynlygyň we ruhubelentligiň ýurdy. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2007.

6. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Eserler ýygyndysy. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2007.

7. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Täze Galkynyş eýýamy. Wakalaryň senenamasy, 2007-nji ýyl. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2008.

8. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Ösüşiň täze belentliklerine tarap. Saýlanan eserler. I-VIII tom. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2008-2015.

9. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Döwlet adam üçindir. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2009.

10. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Türkmenistanyň ykdysady strategiýasy: halka daýanyp, halkyň hatyrasyna. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2010.

11. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Türkmenistanyň durmuş--ykdysady ösüşiniň döwlet kadalaşdyrylyşy. I tom. Ýokary okuw mekdepleriniň talyplary üçin okuw gollanmasy. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2010.

12. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Türkmenistanyň durmuş-ykdysady ösüşiniň döwlet kadalaşdyrylyşy. II tom. Ýokary okuw mekdepleriniň talyplary üçin okuw gollanmasy. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2010.

13. *Gurbanguly Berdimuhamedow.* Älem içre at gezer. Roman. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2011.

14. Türkmenistanyň Prezidenti Gurbanguly Berdimuhamedowyň daşary syýasaty. Wakalaryň hronikasy. Aşgabat, 2007.

15. «Türkmenistanyň Prezidentiniň obalaryň, şäherçeleriň, etrapdaky şäherleriň we etrap merkezleriniň ilatynyň durmuş-ýaşaýyş şertlerini özgertmek boýunça 2020-nji ýyla çenli döwür üçin milli Maksatnamasy». Aşgabat, 2007.

16. Türkmenistanyň durmuş-ykdysady ösüşiniň 2011–2030-njy ýyllar üçin milli Maksatnamasy. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2010.

17. Türkmenistany 2012–2016-njy ýyllarda durmuş-ykdysady taýdan ösdürmegiň Maksatnamasy. Aşgabat, Türkmen döwlet neşirýat gullugy, 2012.

18. Türkmenistanyň Prezidenti Gurbanguly Berdimuhamedowyň Türkmenistanyň Ýaşulularynyň maslahatynda sözlän sözi (Türkmenabat, 2014-nji ýylyň 20-nji oktýabry), «Türkmenistan» gazeti, 2014-nji ýylyň 21-nji oktýabry.

19. Türkmenistanyň Prezidentiniň namalarynyň we Türkmenistanyň Hökümetiniň çözgütleriniň ýygyndysy. 1991–2013ý.

20. Türkmenistanyň Konstitusiýasy (Täze redaksiýa). Aşgabat, 2008.

21. Türkmenistanyň statistiki ýyllyk neşirleri. Aşgabat, 2010–2014-nji ýyllar.

22. Internet saýtlary:
www.turkmenistan.ru
www.turkmenistan.gov.tm
www.minjust.gov.tm/mmerkezi/
www.science.gov.tm
www.online.tm
www.socialsecurity.gov.tm
www.stat.gov.tm
www.tdydi.tm
www.google.com

MAZMUNY

Giriş 7
1. Gozgalmaýan emlägiň ykdysadyýetiniň esaslary.. 9
1.1. Gozgalmaýan emlägiň ykdysadyýetindäki düşünjeler we meseleler 9
1.2. Türkmenistanda gozgalmaýan emläge degişli kabul edilen esasy kanunlar... 17
2. Gozgalmaýan emlägi bahalamaga çemeleşmeleriň görnüşleri... 18
2.1.Gozgalmaýan emlägi bahalamaga çemeleşmeleriň görnüşleri 18
2.2. Gozgalmaýan emlägi bahalamagyň esaslary 21
3. Gozgalmaýan emlägi bahalamagyň döwri 26
3.1. Gozgalmaýan emlägi bahalamagyň döwri.............................. 26
3.2. Gozgalmaýan emlägi bahalamaga çemeleşmeleri ulanmaklygyň usullary.. 29
4. Çylşyrymly göterim, diskontirlemek we annuitetler............. 37
4.1.Çylşyrymly göterim, diskontirlemek we annuitetler, bar pullaryň häzirki gymmatynyň hasabynyň jemi, wagt, töwekgellik, girdejiniň mukdary.. 37
4.2. Çylşyrymly göterimiň funksiýalary (wezipeleri)..................... 39
5. Çylşyrymly göterimiň esasy wezipeleriniň hasabynyň tehnologiýasy 43
5.1. Çylşyrymly göterimiň esasy wezipeleri.................................. 43
5.2. Öwezini dolma fond faktorynyň hasaby................................. 45
6. Maýalaşdyrmak koeffisiýentlerini girizmek we maýa goýumy gaýtalamak 48
6.1. Girdejini maýalaşdyrmak barada düşünje 48
6.2. Maýalaşdyrma koeffisiýenti we girdejiniň akymyny emele getirmek 50
7. Fiziki galyndy usuly boýunça girdejini maýalaşdyrmak 51
7.1. Fiziki galyndy usuly boýunça girdejini maýalaşdyrmak......... 51

7.2. Girdeýji getirýän gozgalmaýan emläge degişli tehniki galyndylaryň ulanylyşy 52
7.2.1. Ýer üçin galyndy tehnikasy 52
7.2.2. Bina üçin galyndy tehnikasy 53
7.2.3.Tutuş gozgalmaýan emlägiň obýekti üçin galyndy tehnikasy 54
8. Gozgalmaýan emläk barada standart maliýe hasabaty we koeffisiýentleriň seljermesi 56
8.1. Gozgalmaýan emläk barada maliýe hasabatlary we koeffisiýentleriň seljermesi. Girdejiler barada hasabat 56
8.2. Maliýe hasabatlarynyň seljermesi 59
8.3. Balansyň seljermesinde (analizinde) hasap-meýilnamalaýyn koeffisiýentler 59
8.4. Ipoteka bergiler koeffisiýenti we beýleki koeffisiýentler 60
9. Gozgalmaýan emläkden maliýe berimi bahalamak we çaklamak 63
9.1. Operasion girdeji barada düşünje. Girdejini almagyň möhletleri 63
9.2.Girdejini almagyň möhletleri 66
9.3.Gozgalmaýan emläkden girdeji almagyň dowamlylygy 67
9.4. Geljekde girdejini almagyň ähtimallygy şoňa degişli obýekti satmakdan garaşylýan arassa düşümler 68
10. Maliýeleşdirmegiň gurallarynyň seljermesi 69
10.1. Hemişelik ipoteka karzy 69
10.2. Üýtgeýän tölegler bilen ipoteka borçnamasy 72
11. Gozgalmaýan emlägiň bahasyna maliýeleşdirmegiň täsiri 74
11.1. Maliýeleşdirişiň gymmata täsiri. Maliýe institutlarynyň görnüşleri 74
11.2. Maliýe lewerej netijesi 76
12. Ipoteka – maýa goýum seljermesine giriş 78
12.1.Gozgalmaýan emläge berilýän karz pul serişdeleriniň – ipotekanyň hukuk esaslary 78
12.1.1. Gozgalmaýan emläge berilýän karz pul serişdeleri. Ipoteka barada düşünje, olaryň mazmuny, obýektleri, subýektleri. 78
12.1.2. Türkmenistanda gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzynyň emele geliş taryhy we gozgalmaýan emläk üçin ipoteka karzy baradaky kanunçylygyň ösüşi 87

12.1.3. Girew hukugynyň hukuk aýratynlyklary 102
12.2. Emlägi–zady satyn alnyşynyň we maliýeleşdiriş şertleriniň tehnologiýasy 113
12.3.Häzirki peýdalanylyş –eýeçilik etmek. Aýyrmak–satyp goýbermek 115
13. Ýer bölegine seljerme, onuň iň gowy we has netijeli peýdalanmak ýörelgesinde ýerine ýetirilişi 116
13.1. Inwestision ýagdaýlaryň görnüşleri. Iň gowy we has netijeli peýdalanmagyň ýörelgesiniň seljermesi 116
13.2. Ýer bölekleri bölüşdirmek we özleşdirmek 118
14. Satuwyň göni deňeşdirmek seljeriş (analiz) usulyýeti 121
14.1. Göni deňeşdirme seljerme usulyýetini ulanmagyň tehnologiýasy 121
14.2. Gozgalmaýan emlägi deňeşdirmekdäki birlikler. Deňeşdirmäge mysallar 123
15. Çykdajylarda çemeleşmegi ulanmak bilen binalara we desgalara seljerme 124
15.1. Çykdajylar we gymmatlylyk. Öndürmegiň doly gymmaty we öweziniň doly gymmaty 124
15.2. Çykdajylar usulyny peýdalanmagyň tehnologiýasy. Köneleşmäge baha 125
Peýdalanylan edebiýatlar 128

Gurbanbike Ýazgylyjowa, Serdar Diwanow

GOZGALMAÝAN EMLÄGIŇ YKDYSADYÝETI

Ýokary okuw mekdepleri
üçin okuw kitaby

Redaktor	*L. Sahatowa*
Surat redaktory	*G. Orazmyradow*
Teh. redaktor	*O. Nurýagdyýewa*
Kompýuter bezegi	*G. Işangulyýew*
Neşir üçin jogapkär	*Ç. Şallyýew*

Çap etmäge rugsat edildi. 07.06.2016. Möçberi 60x90 $^{1}/_{16}$.
Edebi garniturasy. Şertli çap listi. 8,5. Çap listi 8,5.
Hasap-neşir listi. 7,59. Şertli-reňkli ottiski. 19,13.
Sargyt №397. Sany. 1900

Türkmen döwlet neşirýat gullugy.
744000. Garaşsyzlyk şaýoly, 100.

Türkmen döwlet neşirýat gullugynyň Metbugat merkezi.
744015. Aşgabat, 2127-nji (G. Gulyýew) köçe, 51/1.