

QIYMƏT VƏ QIYMƏTLƏNDİRMƏ KAFEDRASI

Baş müəllim: İ.Q.Quliyev

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi
fənni üzrə

MÜHAZİRƏ MƏTNLƏRİ

Mövzu 1. Daşınmaz əmlak bazarı və onun fəaliyyəti xüsusiyyətləri.

Plan:

1. Daşınmaz əmlak mülki hüquq və qiymətləndirmə obyektini kimi
2. Daşınmaz əmlak bazarının xüsusiyyətləri
3. Daşınmaz əmlak bazarının funksiyaları

Daşınmaz əmlak anlayışının açıqlaması Azərbaycan Respublikasının Mülkü Məcəlləsinə əsasən “Torpaq sahələri, yerin təki sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tənəsübsüz zərər vurmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır”

Göründüyü kimi, daşınmaz əmlak obyektlərini bütöv əmlak kompleksi şəklində mövcud olan müəssisələr, habelə tərkibinə binalar, yerüstü və yeraltı mühəndis qurğuları, kommunikasiya şəbəkələri, ayrıca su tutarları, çoxillik əkmələr daxil olunan torpaq sahələri, bu torpaq sahələrindən kənarında yerləşən lakin, göstərilənlərlə birbaşa konstruksiya yaxud funksional bağlılığı olan digər obyektlərin məcmusu kimi nəzərdən keçirmək olar.

Mülkiyyət hüququnun obyektini kimi, daşınmaz əmlak dövlətin, bələdiyyələrin və fiziki şəxslərin mülkiyyətində ola, özəlləşdirilə, alqı-satqı, vərəsəlik, bağışlama əsasında başqa şəxslərə verilə bilər. Daşınmaz əmlak üzərindəki hüquqlar onun tərkibinə ayrılmaz ləvazimat kimi daxil olan daşınmaz əmlaka da şamil edilir. Başqa sözlə, daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi onun ləvazimatının da mülkiyyətçisidir.

Mənsubiyyətində daşınmaz əmlak obyektini olan şəxslər onun üzərində mülkiyyət hüququ qazanırlar. Mülkiyyət hüququ özündə aşağıdakı hüquqları birləşdirir.

Daşınmaz əmlaka sahiblik hüququ ;

Daşınmaz əmlakdan istifadə hüququ ;

Daşınmaz əmlaka dair sərəncam vermək hüququ .

Qeyd olunan hüquqların mahiyyəti barədə ətraflı məlumat verilməlidir.

Daşınmaz əmlak qanun yaxud əqd əsasında yüklü edilə, yəni onun üzərindəki mülkiyyət hüququ məhdudlaşdırıla bilər. Məsələn, daşınmaz əmlak servitut, uzufrukt, ipoteka, satın almaqda üstünlük və sair ilə yüklü edilə bilər.

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsi, onların məhdudlaşdırılması, başqasına keçməsi, öhdəliklərlə yüklü edilməsi, ipotekaya qoyulması, vərəsəlik hüquqları, bunlara xitam verilməsi müvafiq dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatının əsassız olduğunu bilməyən mülkiyyətçi torpaq sahəsinə 10 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik hüquqlarını həyata keçirdikdən sonra həmin sahə barəsində ona etiraz edilə bilməz. Daşınmaz əmlak üzərində faktiki mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə alınmadan 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız həyata keçirilmişdirsə, şəxs mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər.

Daşınmaz əmlakın istifadə üçün yararsız hala düşməsi ilə bağlı dövlət reyestrindəki qeydiyyat yazısı ləğv edildikdə, habelə daşınmaz əmlak tamamilə məhv olduqda, mülkiyyətçi öz hüquqlarından könüllü imtina etdikdə daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqları itirilir. Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş əsaslarla həyata keçirilən aşağıdakı tədbirlərdən başqa əmlakın mülkiyyətçidən alınması qadagandır:

- öhdəliklər üzrə tutmanın əmlaka yönəldilməsi.
- qanuna görə şəxsə mənsub ola bilməyən əmlakın onun tərəfindən özəlləşdirilməsi.
- torpaq sahəsinin alınması ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi.
- təsərrüfatsızcasına saxlanılan mədəni sərvətlərin satın alınması.

- rekvizisiya.
- müsadirə.

Mövzunun öyrənilməsində qeyd olunan hər bir hal şərh olunmalı, onlarla bağlı proseslərin həyata keçirilməsi mexanizmi araşdırılmalıdır.

Daşınmaz əmlak bazarı hüquqi və fiziki şəxslərin daşınmaz əmlak üzərindəki hüquqlarının pula yaxud digər aktivlərə dəyişməsinə təmin edən mexanizmdir. Bu bazar investisiyalar bazarının tərkib hissəsi olmaqla, onun real bölməsini təmsil edir və maliyyə investisiyaları bölməsi ilə sıx əlaqədə fəaliyyət göstərir.

Daşınmaz əmlak bazarı qarşısında duran vəzifələr aşağıdakılardır:

- iqtisadiyyatın səmərəli fəaliyyətinin təmin olunması;
- kapitalların iqtisadiyyatın daha səmərəli sahələrinə yönəldilməsi;
- ölkə iqtisadiyyatının struktur yenidən qurulması;
- sərbəst kapitalların toplanması yolu ilə inflyasiya proseslərinin qarşısının alınması;
- daşınmaz əmlaka bazar tələbinin ödənilməsi.

Daşınmaz əmlak bazarında satılan əmtəənin xüsusiyyətləri onu digər bazarlardan əhəmiyyətli dərəcədə fərqləndirir. Bu xüsusiyyətlər aşağıdakılardır:

1. Daşınmaz əmlak bazarına çıxarılan hər bir əmtəə vahidinin fərqi xüsusiyyətləri var və onlar ayrı-ayrı istehlakçı qrupları üçün faydalılıq baxımından təkrarolunmazdır.

2. Daşınmaz əmlak müəyyən coğrafi ərazi ilə bağlılığı nəticəsində alqı-satqı prosesi müqavilə predmetinin göndərilməsi ilə deyil, daşınmaz əmlak üzərində hüquqların verilməsinin dövlət reyestrində qeydiyyatı ilə başa çatır.

3. Daşınmaz əmlak bazarı insanların həyat tərzinə, qarşılıqlı münasibətlərinə güclü təsir göstərdiyi üçün dövlət, habelə bələdiyyələr tərəfindən ciddi tənzimlənilir.

4. Bu bazara çıxarılan hər bir alqı-satqı obyektinin təkrarolunmaz xüsusiyyətləri alıcıların qarşısında bir sıra problemlər yaradır. Onlar lazım olan obyektin tapılmasına, danışıqların aparılmasına, alqı-satqı müqavilələrinin bağlanmasına və rəsmiləşdirilmə əməliyyatlarına xeyli vaxt və vəsait sərf edir, bu axtarışlara vasitəçiləri cəlb etmək məcburiyyətində qalırlar.

5. Daşınmaz əmlak bazarı fərdiləşdirilmişdir, yəni, bazarın istənilən iştirakçısının hərəkəti bazarda tələb və təklif arasında tarazlığın pozulması, qiymətlərin kəskin surətdə dəyişməsi ilə nəticələnə bilər.

6. Daşınmaz əmlak bazarı obyektlərin - təyinatına, coğrafi yerləşməsinə, qiymətinə, keyfiyyətinə, investisiya məqsədlərinə, mülkiyyət hüquqlarının tipinə görə seqmentləşdirilmişdir.

7. Daşınmaz əmlak bazarı xarici amillərin təsirinə daha həssasdır.

8. Daşınmaz əmlak bazarı iqtisadiyyatın digər sahələri ilə müqayisədə aşağı təşkilatlanma səviyyəsinə və səmərəliyə malikdir.

9. Daşınmaz əmlak bazarının mühüm xüsusiyyətlərindən biri onun inkişaf dövrünün sənayenin inkişaf dövrü ilə üst-üstə düşməməsi, bu inkişafa kapital bazarının güclü təsir göstərməsidir.

10. Daşınmaz əmlak bazarında təklif olunan əmtəənin xüsusiyyətləri bazar iştirakçılarından, hadisələri düzgün qiymətləndirmək və vaxtında nəticələr çıxarmaq qabiliyyəti, iqtisadiyyatın, texnikanın müxtəlif sahələri üzrə dərin biliklər, insanlarla ünsiyyət yaratmaq məharəti tələb edir.

Daşınmaz əmlak bazarı haqqında bilikləri zənginləşdirmək üçün daşınmaz əmlak bazarının funksiyalarını və onun qarşısında duran vəzifələri qarşılıqlı təhlil və şərh etmək lazımdır.

Daşınmaz əmlak bazarı aşağıdakı funksiyaları yerinə yetirir:

1. Tələb və təklif arasında tarazlığın təmin olunması
2. Nəzarət
3. Uçot
4. Stimullaşdırıcı
5. Bölgü

Mövzu. 2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası.

Plan:

1. Daşınmaz və digər əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri arasındakı fərqlər
2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin metodologiyasına tarixi baxışlar
3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə yanaşmaların əsaslandırılması
4. Qiymətləndirmə standartları

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi bütün digər əmlak növlərinin qiymətləndirilməsinin ümumi metodoloji əsasını təşkil edir. Bu əmlak növlərinin əksər hissəsinə daşınma əmlak obyektləri ilə, o cümlədən torpaq resursları ilə sıx bağlılığından irəli gəlir.

Hər bir ölkədə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası və təcrübəsinin formalaşması iqtisadi inkişaf və təsərrüfat mexanizminin tələblərindən irəli gələn təkamül prosesi keçmişdir. Burada ilk növbədə qiymətləndirmə obyektini olan obyektlərin siyahısı, onların qiymətləndirilməsi məqsədləri, tətbiq olunan metodlar, eləcə də qiymətləndirmənin nəticələrindən istifadə istiqamətləri nəzərdə tutulur. Tarixi yanaşma mövcud qiymətləndirmə prosedurunun əsasında bir neçə dəfə ardıcıl aparılan əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsinin olmasını təsdiq edir.

Ənənəvi olaraq daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində üç yanaşmadan istifadə olunur:

1. Xərc (məsrəf) yanaşması;
2. Müqayisə (satışların müqayisəli təhlili) yanaşması;
3. Gəlir yanaşması.

Hər bir yanaşmanın özünəməxsus obyektləri, tətbiqi sferası və metodları vardır. Bu və ya digər yanaşmadan istifadə olunması məqsədəuyğun sayılmazsa, qiymətləndirici ekspert bunun səbəblərini öz hesabatında göstərməlidir. İstifadə olunan yanaşmaların nəticələri isə qiymətləndirmə metodologiyasına və təcrübəsinə uyğun olaraq razılaşdırılmalıdır. Nəticə etibarilə daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi metodologiyası onların təyinatı və qiymətləndirilməsi məqsədləri ilə birbaşa bağlıdır.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin dövlət tərəfindən tənzimlənməsi alətlərindən biri də qiymətləndirmə standartlarıdır. Bu standartlar sifarişçilərə göstərilən xidmətlərin keyfiyyətinin yüksəldilməsində, qiymətləndirmə prosedurlarının sadələşdirilməsində, qiymətləndirmə ilə əlaqədar anlayışların, hüquqi normativ sənədlərin müddəalarının birmənalı təfsirində, mümkün mübahisələrin qarşısının alınmasında böyük rol oynayır. Hazırda Azərbaycanın əmlak bazarında beynəlxalq və milli qiymətləndirmə standartlarından istifadə olunmaqdadır.

Əvvəlcə beynəlxalq qiymətləndirmə standartları haqqında bəzi məlumatları nəzərdən keçirək. Bu standartlar Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə (International Valuation Standards Committee - İVSC) tərəfindən hazırlanır. Təşkilat 1981-ci

ildə Kral İnstitutu (Böyük Britaniya) tərəfindən sertifikat verilmiş qiymətləndiricilərin təşəbbüsü ilə yaradılmışdır. Həmin təşkilat 50-dən çox ölkənin peşəkar qiymətləndiricilər birliklərini birləşdirir. Azərbaycan Respublikasını təşkilatda Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti təmsil edir.

Komitənin başlıca vəzifələri mühasibat uçotu və digər maliyyə hesabatlarında istifadə üçün dürüst ifadə olunmuş standartların və praktiki tövsiyələrin hazırlanması, onların ölkələrdə və milli təşkilatlarda yayılması, qəbul və tətbiq edilməsinə kömək göstərilməsindən ibarətdir. Komitənin fəaliyyət dairəsinə həmçinin ayrı-ayrı dövlətlərdən və təşkilatlardan daxil olmuş rəy və təkliflər əsasında standartlara düzəlişlər edilməsi, standartların şərhli, qruplaşdırılması və tətbiqi sahəsində meydana çıxan ziddiyyətli məqamların aşkar edilməsi ilə bağlı məsələlərin həlli də daxildir.

Qeyd olunmalıdır ki, təşkilatın hazırladığı qiymətləndirmə standartları və normaları tövsiyə xarakteri daşıyır və məhz buna görə də, onun qarşısında duran başlıca vəzifə müxtəlif ölkələrin milli qiymətləndirmə standartlarını əlaqələndirmək və mümkün qədər yaxınlaşdırmaqdır. Bu standartlar siyasi sərhədlərdən asılı olmayan, bazar iqtisadiyyatı prinsiplərini əks etdirən vahid möhkəm özlə əsaslanır.

Səciyyəvidir ki, beynəlxalq qiymətləndirmə standartları zamanın tələblərinə uyğun olaraq daim təkmilləşdirilir. Belə ki, 1 iyul 2000-ci ildə İVSC Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının həcmcə əvvəlki standartlardan 2 dəfə böyük olan yeni redaksiyasını (BQS-2000), 26 iyun 2001-ci ildə isə həmin standartların müddəalarını daha da inkişaf etdirən və aydınlaşdıran, qiymətləndirmə xidmətləri sahəsində baş verən dəyişiklikləri nəzərə alan yeni redaksiyanı - BQS-2001 qəbul etmişdir. BQS-2001-ə əmlakın maliyyə hesabatlarının tərtibi məqsədilə qiymətləndirilməsi üzrə tövsiyələr də əlavə olmuşdur.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları qiymətləndirmənin ümumi anlayışlarını və prinsiplərini ifadə edən giriş hissəsindən, bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsinə həsr olunmuş I bölmədən və bazar dəyərindən fərqli, qiymətləndirmə bazası kimi qəbul olunan, digər dəyər növlərini əks etdirən II bölmədən ibarətdir.

BQS-2001-ə standartların tətbiq olunmasına dair 2 tövsiyə daxil edilmişdir. Birinci tövsiyədə qiymətləndirmə standartlarından maliyyə hesabatlarının tərtibi üçün istifadə olunmasının xüsusiyyətləri, ikincidə isə, onlardan girov əsasında kredit verilməsi məqsədi üçün istifadənin xüsusiyyətləri nəzərdən keçirilir.

BQS-2001-ə daşınmaz əmlakın icarə hüquqlarının, maşın və avadanlığın, qeyri-maddi aktivlərin, biznesin qiymətləndirilməsi, habelə qiymətləndirmə zamanı ətraf mühitin zərərli maddələrlə çirkləndirilməsinin nəzərə alınması məsələlərinə dair 7 metodiki göstəriş də daxil edilmişdir.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının şərhində inkişaf etməkdə olan əmlak bazarında qiymətləndirmənin aparılması xüsusiyyətləri, ictimai (dövlət) bölməsinin aktivlərinin qiymətləndirilməsinin fərqli cəhətləri, habelə aktivlərin Bank Nəzarəti üzrə Bazel Komitəsinin (Basel Committee of Banking Supervision) tələblərinə uyğun qiymətləndirilməsi məsələlərinə baxılır. Standart istifadə olunan anlayışların açıqlanması verilən lüğətlə təchiz edilmişdir.

IVSC-nin qiymətləndirmə standartlarının hazırlanması sahəsində uzunmüddətli fəaliyyəti beynəlxalq səviyyədə standartlaşmanın milli standartların yaradılması prosesindən xeyli fərqlənməsi barədə nəticə çıxarmağa əsas verir.

ABŞ-da qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi ilə məşğul olan ictimai təşkilat qiymətləndiricilərin aparıcı qurumları (Qiymətləndirmə İnstitutu, Amerika Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti, Qiymətləndirmə Magistrlərinin Milli Assosiasiyası) tərəfindən 1987-ci ildə

yaradılmış və indiyə qədər fəaliyyət göstərən Qiymətləndirmə Fondudur. Hazırda 50-dən çox təşkilat həmin Fondun sponsoru, yaxud Məşvərət Şurasının üzvüdür.

Fond peşəkar qiymətləndiricilər birliklərinin (təşkilatlarının) təmsil olunduğu Mürəbbilər Şurası tərəfindən idarə olunur. Bu qurum Qiymətləndirmə Standartları üzrə Şuranın və Qiymətləndiricilərin İxtisas Səviyyəsi üzrə Şuranın üzvlərini təyin edir, fondun fəaliyyətinin maliyyə təminatı məsələləri ilə məşğul olur.

ABŞ qiymətləndiricilərinin mütləq qaydada riayət etdikləri Peşəkar Qiymətləndirmə Fəaliyyətinin Vahid Standartları (PQFVS) Qiymətləndirmə Standartları üzrə Şura tərəfindən hazırlanmış və təsdiq olunmuşdur. Şuranın tərkibi 5 nəfər yüksək ixtisaslı qiymətləndiricidən ibarətdir. Qiymətləndirmə Standartlarında təklif olunan əlavələr və dəyişikliklər bu qurumun ayda bir dəfə keçirilən iclaslarında açıq müzakirəyə çıxarılır və təsdiq olunur.

Şuranın fəaliyyətinə Qiymətləndirmə fondunun nəzdində yaradılan, qiymətləndirmə xidmətlərindən istifadə edən 32 təşkilatın və hökumət agentliklərinin təmsil olunduğu Məşvərət Şurası tərəfindən nəzarət olunur.

PQFVS-də qiymətləndirmə apararkən, qiymətləndirmə haqqında hesabatları yoxlayarkən, məsləhət xidmətlərini göstərən zaman qiymətləndiricilərin riayət etməli olduğu şərtlər, qiymətləndirmənin aparılması, yoxlamaların keçirilməsi və məsləhət xidmətlərinin göstərilməsi üsulları öz əksini tapmışdır.

Standart 1 və 2 qiymətləndirmə prosesini və daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi barədə hesabatın tərtibi proseslərini tənzimləyir;

Standart 3 qiymətləndirmənin aparılması barədə hesabatların yoxlanılması normalarını və onların əsasında hesabatların tərtibi qaydalarını müəyyənləşdirir;

Standart 4 və 5 qiymətləndiricinin daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə məsləhət fəaliyyətinin inkişafına və ümumiləşdirilməsinə yönəldilmişdir;

Standart 6 daşınmaz və daşınar əmlakın vergitutma məqsədləri üçün kütləvi qiymətləndirilməsi üzrə işlərin aparılması və nəticələrinin elan olunması meyarlarını açıqlayır.

Standart 7 və 8 şəxsi əmlakın; Standart 9 və 10 biznesin qiymətləndirilməsinin inkişafı və ümumiləşdirilməsi normalarını müəyyənləşdirir.

Göstərilən standartlara izahedici şərhlər və əlavələr edilmişdir. Bu şərhlərdə qiymətləndirmə standartları ilə bağlı olan qaydaların, əsasnamələrin, qərarların Qiymətləndirmə Standartları üzrə Komissiya (ASB) tərəfindən təfsiri əks olunmuşdur.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin ən mühüm tələblərindən biri qiymətləndiricinin etik öhdəliklər qəbul etməsidir. Buna görə də, Standartlara 4 bölmədən (davranış, menecment, konfidensiallıq, hesabatın aparılması) ibarət olan, qiymətləndiricidən obyektivlik, fikir sərbəstliyi, etik normalara uyğun davranış tələb edən «Etika haqqında Əsasnamə», həmçinin qiymətləndiricinin verdiyi rəyə görə birbaşa məsuliyyətini müəyyənləşdirən «Səriştəlilik haqqında Əsasnamə» və müəyyən məhdud şərtlər daxilində yol verilə bilən kənarlaşmaları müəyyənləşdirən «Kənarlaşmalar haqqında Əsasnamə» daxil edilmişdir.

Əsas Fondların Qiymətləndiricilərinin Avropa Qrupu (TEGOVO) Qərbi Avropa ölkələri qiymətləndiricilərinin milli təşkilatlarının assosiasiyası kimi 1977-ci ildə yaradılmışdır. EVROVAL təşkilatı ilə birləşdikdən sonra bu təşkilat «Qiymətləndiricilər Assosiasiyalarının Avropa Qrupu» (The European Group of Valuers Associations - TEGOVA) adlanır. Təşkilatın yaradılmasının başlıca məqsədlərindən biri Avropa Birliyi ölkələrində ümumi qiymətləndirmə standartlarını işləyib hazırlamaqdır. TEGOVA Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə ilə sıx əməkdaşlıq edir.

Avropa Qiymətləndirmə Standartlarının əsas xüsusiyyətlərindən biri Avropa ölkələrinin

qanunvericiliyinə uyğun olan mühasibat hesabatlarının tərtibi üçün yerinə yetirilən qiymətləndirməyə istinad etməsidir. Eyni zamanda, bu standartların qiymətləndirmənin digər məqsədlərinə də şamil olunmasının mümkünlüyü göstərilir. Həmin standartlar təşkilat üzvləri üçün tövsiyə xarakterlidir və qiymətləndirmənin yerinə yetirilməsi üçün istiqamət göstəricisi rolunu oynayır.

Avropa Qiymətləndirmə Standartlarının («Mavi kitab» adlandırılır) sonuncu redaksiyası 2000-ci ildə qəbul olunmuşdur. Bu sənəd 9 standartdan və 13 metodiki tövsiyədən ibarətdir.

Standart 1, 2 və 3-də göstərilən standartların Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına uyğunluğu, qiymətləndiricinin ixtisası, səviyyəsi və peşə etikası ilə bağlı məsələlər nəzərdən keçirilir.

Standart 4-də qiymətləndirmənin əsas prinsipləri və qiymətləndirmə haqqında hesabatın tərtib olunmasına əsas yanaşmalar müəyyənləşdirilir. Bu standartda qiymətləndirmənin əsas məqsədləri; qiymətləndirmə bazasının seçilməsi qaydaları, bazar dəyəri, icarə hüquqlarının bazar dəyəri, Avropa İttifaqının qanunvericiliyinə uyğun olan bazar dəyəri, ədalətli dəyər, mövcud istifadənin dəyəri, alternativ istifadənin dəyəri, köhnəlmə nəzərə alınmaqla əvəz olunma dəyəri anlayışları göstərilmişdir.

Standart 5 maliyyə hesabatlarının tərtibi üçün əmlakın qiymətləndirilməsi məsələlərinə həsr olunmuşdur. Burada aktivlərin təsnifatı və onun əsasında seçilən qiymətləndirmə bazası, qiymətləndirmənin metodologiyası məsələlərinə, habelə torpağın, binaların, xüsusiləşdirilmiş obyektlərin qiymətləndirilməsinin fərqli məqamlarına baxılır.

Standart 6 daşınmaz və daşınar əmlakın girov məqsədləri, habelə ipoteka kreditləşməsi üçün qiymətləndirilməsi haqqındadır. Bu standartda girov dəyəri, öhdəliklərin xüsusi dəyəri anlayışları izah olunur, qiymətləndirici qarşısında müstəqillik, məsuliyyətlik, xüsusi biliklərin olması tələbləri qoyulur. Standartda qiymətləndirmə prosesində zərərli maddələrin mövcudluğunun, əmlakın məcburən satılması amillərinin, obyektə alternativ istifadənin mümkünlüyünün nəzərə alınması zəruriliyi göstərilir.

Standart 7 əmlakın gələcək dövrdə ehtimal edilən dəyərinin müəyyən edilməsi ilə əlaqədardır. Bu standartda investisiya dəyəri anlayışı açıqlanır.

Standart 8 investisiya və sığorta şirkətlərinin, pensiya fondlarının qiymətli kağızlarına investisiya qoyuluşları məsələsi barədədir. Standartda bazar dəyərinin Avropa İttifaqının direktivlərinə uyğun olaraq müəyyənləşdirilməsi, habelə qiymətləndirmə metodologiyası, qiymətləndiricinin ixtisas səviyyəsi ilə bağlı məsələlərə aydınlıq gətirilir.

Standart 9 qiymətləndirmənin nəticələrinin təqdimatı, qiymətləndirmə sertifikatının formaları məsələlərini izah edir.

Nəzərdən keçirdiyimiz sənədə aşağıdakı 13 metodoloji tövsiyə də daxil edilmişdir:

1. dəyərə təsir göstərən amillər;
2. xüsusiləşdirilmiş obyektlərin qiymətləndirilməsi;
3. maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;
4. investisiyalar üçün nəzərdə tutulan aktivlərin qiymətləndirilməsi;
5. kənd təsərrüfatı obyektlərinin qiymətləndirilməsi;
6. tarixi obyektlərin qiymətləndirilməsi;
7. biznesin qiymətləndirilməsi;
8. qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi;
9. daşınmaz əmlak indekslərinin qiymətləndirilməsi;
10. beynəlxalq qiymətləndirmələr;
11. müştərək müəssisələrin və məhdud məsuliyyətli cəmiyyətlərin qiymətləndirilməsi;

12.dəyərin torpaq və tikililər arasında bölgüsü;

13.müxtəlif ölkələrdə qiymətləndirmənin xüsusiyyətləri.

Avropa qiymətləndirmə standartlarına qiymətləndiricilərin sertifikatlaşdırılması, qiymətləndirmə haqqında hesabatə rəy verilməsi, qiymətləndiricinin etikası məsələlərinə dair əlavələr daxil edilmişdir.

Rusiya Federasiyasının qiymətləndirmə standartlarının hüquqi əsasları «Standartlaşdırma haqqında» Federal Qanunla müəyyənəşdirilmişdir. Bu qanuna müvafiq olaraq, qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində standartlaşdırma sisteminin əsas vəzifələri aşağıdakılardır:

- əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin bütün iştirakçıları arasında qarşılıqlı anlaşmanın və əlaqənin təmin olunması;
- qiymətləndirmə xidmətlərinin göstərilməsi üçün normativ bazanın formalaşdırılması;
- qiymətləndirmə metodlarına, qiymətləndirmə barədə hesabatların məzmunu və formasına vahid tələblərin qoyulması;
- qiymətləndirmə üçün istifadə olunan texniki-iqtisadi informasiyanın təsnifləşdirilməsi və kodlaşdırılması sisteminin yaradılması və tətbiqi;
- anlayışların, qiymətləndirmə xidmətlərinin təsnifatının, qiymətləndirmə metodlarının beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması;
- standartlaşdırma vasitələri və metodlarının köməyi ilə Rusiya Federasiyasının qanunvericiliyinə əməl olunmasına təsir göstərilməsi.

«Qiymətləndirmə fəaliyyəti subyektləri tərəfindən məcburi qaydada tətbiq olunan qiymətləndirmə standartları» Rusiya Federasiyası Hökumətinin 6 iyul 2001-ci il tarixli 519 saylı qərarı ilə təsdiq edilmişdir. Göstərilən standartlarda qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin əsas növlərinin açıqlanması, qiymətləndirməyə yanaşmalar və qiymətləndirmə metodları müəyyənəşdirilir. Burada həmçinin qiymətləndirilən obyektin bazar dəyərindən fərqlənən dəyər növlərinin də izahı verilir. Bu növlərə aşağıdakılar aid olunmuşdur:

- satış bazarları məhdud olan qiymətləndirmə obyektinin dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin əvəz olunma dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin bərpa dəyəri;
- mövcud istifadə davam etdirildikdə obyektin dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin investisiya dəyəri;
- obyektin vergitutma məqsədləri üçün dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin utilləşdirilmə dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin likvid dəyəri.

Standartlarda qiymətləndirməyə xərc, müqayisə və gəlirlilik mövqelərindən yanaşmanın izahı verilməklə bərabər, qiymətləndiricinin bu yanaşmalar çərçivəsində qiymətləndirmə metodlarını sərbəst seçmək hüququ təsbit olunmuşdur.

Standartların üçüncü bölməsində qiymətləndirmənin keçirilməsinə əsas tələblər, onun mərhələləri, məlumatların toplanması və işlənməsi qaydaları müəyyənəşdirilir. Bu qaydalara əsasən qiymətləndirici «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Rusiya Federasiyasının Qanununun, habelə qiymətləndirmə standartlarının tələbləri barədə sifarişçiyə məlumat verməli və bunlar qiymətləndirmə aparılması haqqında bağlanılan müqavilədə əks olunmalıdır.

Standartların 20-ci maddəsində qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin yekun kəmiyyətinin alqı-satqı əməliyyatlarının aparılması üçün 6 ay ərzində qüvvədə olması müəyyənəşdirilmişdir.

Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitədə (İVSC) Rusiya Federasiyasını Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti (RQC) təmsil edir.

Yeri gəlmişkən qeyd edək ki, Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti də MDB Qiymətləndiricilər Birliyi Şurasının ən fəal üzvlərindən biri kimi bu istiqamətdə baş verən proseslərdən kənar qalmır, mütəmadi olaraq əməkdaşlığını davam etdirir.

Əmlakın qiymətləndirilməsi və xidmətlərin sertifikatlaşdırılması prosesi üçün RQC tərəfindən 30-dan artıq standart və normativ sənəd hazırlanmışdır. RQC-nin standartlarına aşağıdakılar daxildir:

- Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin normativ sənədlər sistemi ;
- Əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin təsnifatı;
- Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin Bəyannaməsi;
- Peşə Etikası Məcəlləsi;
- Qiymətləndirmənin ümumi anlayışları və prinsipləri;
- Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi;
- Bazar dəyərindən fərqli qiymətləndirmə bazaları;
- Maliyyə hesabatlarının və əlaqədar sənədlərin tərtib olunması üçün qiymətləndirmə;
- Ssuda təminatının, girov və borc öhdəlikləri təminatlarının qiymətləndirilməsi;
- Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə peşəkar fəaliyyət standartları;
- İstehsal vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi;
- Fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi;
- Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi;
- Əqli mülkiyyət obyektlərinin qiymətləndirilməsi;
- Mineral xammalın qiymətləndirilməsi;
- Meşə ehtiyatlarının və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi;
- Qiymətləndirmə prosesində ətraf mühit amillərinin nəzərə alınması.

Əmlak bazarını sivil dünya ənənələrinə uyğun olaraq inkişaf etdirmək məqsədi ilə bir sıra vəzifələrin həyata keçirilməsinə ehtiyac vardır. Bunlardan biri də milli qiymətləndirmə standartları və normalarının hazırlanmasından ibarətdir.

Milli standartların beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması qaçılmaz bir prosesdir. Ölkəmizdə milli qiymətləndirmə standartlarının hazırlandığı bir zamanda, bu faktın unudulması iqtisadiyyatımız üçün olduqca böyük itkilərə gətirib çıxara bilər. Belə ki, ölkədə aparılmış qiymətləndirmə işlərinin xaricdə qəbul edilməsi məhz onların beynəlxalq təcrübəyə uyğun aparılmasından çox asılıdır. Bu bir həqiqətdir ki, hazırda beynəlxalq miqyas çərçivəsində inteqrasiya prosesləri gedir və bu proses həyatın bütün sferalarını əhatə etməkdədir. Ölkədə aparılan qiymətləndirmə işlərinin beynəlxalq standartların tələblərinə cavab verməsi ölkə iqtisadiyyatına xarici investisiyaların cəlb edilməsinə və bütövlükdə iqtisadiyyatın inkişafına şərait yaradan amillərdən biridir.

Azərbaycanda qiymətləndirmə standartlarının hazırlanması çox mürəkkəb prosesdir. Bunun üçün həm beynəlxalq və Avropa qiymətləndirmə standartları, həm də, inkişaf etmiş iqtisadiyyatlı ölkələrinin (o cümlədən MDB dövlətlərinin) bu sahədəki fəaliyyətləri dərinlən öyrənilməlidir.

«Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq hazırlanmış «Qaydalar» üç hissədən ibarətdir: «Qiymətləndirmə Standartları», «Qiymətləndirmə Normaları» və «Peşəkar Qiymətləndiricilərin hazırlanması».

Birinci hissə - «Qiymətləndirmə Standartları»nda əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədi, vəzifələri və qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı qiymətləndiricilər qarşısında qoyulan tələblər və vəzifələr, bəzi anlayışların təyinatı, qiymətləndirmənin

aparılması üçün istifadə olunan məlumatların keyfiyyətinə və qiymətləndirmə haqqında hesabatın məzmununa tələblər, müvafiq standartlara riayət olunmasına nəzarət və məsuliyyət formaları öz əksini tapmışdır.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qərarı ilə işlənib hazırlanmış milli qiymətləndirmə standartlarının tərkibi aşağıdakı kimidir:

- 1.1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi.
 - 1.1.1. müxtəlif təyinatlı torpaqların qiymətləndirilməsi;
 - 1.1.2. çoxillik əkmələrin qiymətləndirilməsi;
 - 1.1.3. qeyri-yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsi;
 - 1.1.4. sair daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi;
- 1.2. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi.
 - 1.2.1. nəqliyyat vasitələrinin qiymətləndirilməsi;
 - 1.2.2. maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;
 - 1.2.3. gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi;
 - 1.2.4. heyvan, bitki və mikroorqanizmlərin qiymətləndirilməsi;
 - 1.2.5. sair daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi;
- 1.3. Fəaliyyət göstərən müəssisələrin qiymətləndirilməsi
 - 1.3.1. istehsal sferası müəssisələrinin qiymətləndirilməsi;
 - 1.3.2. qeyri-istehsal sferası müəssisələrinin qiymətləndirilməsi;
- 1.4. Qeyri-maddi obyektlərin qiymətləndirilməsi.
 - 1.4.1. əmlak və sair hüquqların qiymətləndirilməsi;
 - 1.4.2. əqli mülkiyyətin qiymətləndirilməsi;
 - 1.4.3. qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi.

Sözügedən «Qaydalar»da müvafiq istiqamətlər üzrə aşağıdakı standartların hazırlanması nəzərdə tutulur:

- normativ sənədlər sistemi;
- qiymətləndiricilərin Peşə Etikası Məcəlləsi;
- qiymətləndirmənin ümumi anlayışları və prinsipləri;
- bazar dəyərinin qiymətləndirmə bazası;
- maliyyə hesabatları və əlaqəli sənədlərin qiymətləndirilməsi;
- ssuda təminatı, girov və borc öhdəlikləri təminatlarının qiymətləndirilməsi;
- əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin təsnifləşdirilməsi;
- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində peşəkar fəaliyyət standartları;
- istehsal vasitələri, maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;
- fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsi bazası;
- meşə resursları və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi;
- gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi.

Nəzərdə tutulur ki, bu standartlar beynəlxalq standartlara və normalara uyğun olaraq hazırlanmalıdır.

İkinci hissə - «Qiymətləndirmə normaları»nda qiymətləndirmə sahəsində fəaliyyətin vəzifələri, əsas məqsədləri və prinsipləri, normativ sənədlər sisteminin tərkibi və strukturu, normaların hazırlanması, təsdiqi, onlara yenidən baxılması, dəyişikliklər edilməsi, ləğvi və riayət olunmasına nəzarətin əsas qaydaları müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirmə normaları mövcud qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq hazırlanmalı və aşağıdakıları əhatə etməlidir:

- normativ sənədlər sisteminin anlayışları;
- əlavə normativ sənədlər sisteminin tərkibi;
- qiymətləndiricinin Peşə Etikası Məcəlləsi;
- bazar dəyəri qiymətləndirmə normalarının istifadə bazası kimi;
- bazar dəyərindən fərqli olan qiymətləndirmə bazalarının məqsədləri;
- maliyyə hesabatları və əlaqəli sənədlərin qiymətləndirməsi;
- ssuda təminatı, girov və borc öhdəlikləri təminatlarının qiymətləndirilməsi;
- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində peşəkar fəaliyyət normaları;
- istehsal vasitələri, maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;
- fəaliyyət göstərən müəssisənin qiymətləndirilməsi normaları;
- əqli mülkiyyətin qiymətləndirilməsi normaları;
- qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi;
- mineral xammalın qiymətləndirilməsi;
- meşə ehtiyatları və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi;
- ətraf mühitin qiymətləndirilməsi prosesinin uçota alınması;
- gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi.

Üçüncü hissə - «Peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması»nda qiymətləndiricilərin hazırlanması məsələləri nəzərdən keçirilir, bazarın tələbi nəzərə alınmaqla, daha çox ehtiyac olan qiymətləndirici ixtisaslarının siyahısı verilir. Bu ixtisaslar aşağıdakılardır:

- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi;
- maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;
- əqli mülkiyyətin qiymətləndirilməsi;
- zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi;
- biznesin qiymətləndirilməsi;
- qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi.

Əmlak qiymətləndiriciləri həm ölkə daxilində, həm də təhsil alması üçün xarici ölkələrə göndərilməsi yolu ilə hazırlana bilər. Eyni zamanda, lazım gəldikdə, xarici ölkələrdən bu sahədə geniş təcrübəsi olan mütəxəssislər dəvət etməklə, kursların təşkil edilməsi yolu ilə də qiymətləndirici kadrlar hazırlana bilər.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin dövlət tərəfindən tənzimlənməsi çərçivəsində qiymətləndiricilərin tarif xüsusiyyətləri Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiə Nazirliyinin 30 yanvar 2003-cü il tarixli, «Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin Vahid Tarif İxtisas Sorğu Kitabçasının (VTİSK) (hissə 80) təsdiq edilməsi barədə» qərarı ilə müəyyənləşdirmişdir.

Bu sənəddə qiymətləndiricilərin əmək funksiyaları, bilməli olduqları normativ hüquqi, metodoloji sənədlərin, vərdişlərin siyahısı verilmişdir. Sənədə əsasən qiymətləndiricilərin ödəniş dərəcələri 15 qrupa bölünür və hər dərəcə üçün tələblər müəyyənləşdirilir.

Ən aşağı (8-ci dərəcə) qiymətləndirici ixtisasına yiyələnmək istəyənlərin qiymətləndirmə sahəsində ali və ya orta ixtisas təhsili olmalı, yaxud onlar əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində əlavə təhsil və ixtisas kursunu bitirməlidirlər.

9-13-cü dərəcələr «Peşəkar Qiymətləndirici» statusu verir. «Peşəkar Qiymətləndirici» statusunun 9-10-cu dərəcələrinin alınması üçün qiymətləndirici vəzifəsində azı 3 il, 11-12-ci dərəcələrinin alınması üçün peşəkar qiymətləndirici vəzifəsində azı 3 il, 13-cü (baş peşəkar qiymətləndirici) dərəcəsinin alınması üçün isə aparıcı peşəkar qiymətləndirici vəzifəsində azı 5 il iş stajı tələb olunur.

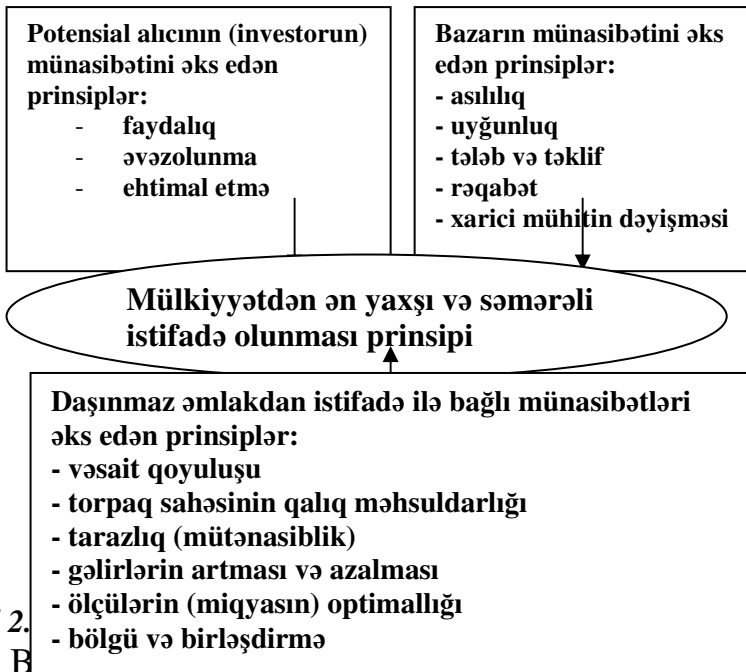
14-15-ci qiymətləndirici ekspert dərəcələrinin verilməsi üçün qiymətləndirmə sahəsində ali təhsil və peşəkar qiymətləndirici vəzifəsində 3 ildən az olmayan iş stajı tələb edilir.

Mövzu 3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prinsipləri

Plan:

1. Qiymətləndirmə prinsiplərinin təsnifatı əlamətləri
2. Daşınmaz əmlakdan istifadə ilə bağlı prinsiplər
3. Bazar mühitinin təsiri ilə şərtlənən prinsiplər

Daşınmaz əmlakın və onun üzərindəki hüquqların qiymətləndirilməsi prosesi müvafiq prinsiplər əsasında həyata keçirilir. Bu prinsiplər qarışıqlıq əlaqədədir və qiymətləndirilən obyekt müxtəlif mövqelərdən nəzərdən keçirməklə, onun dəyəri barədə qiymətləndiricinin rəyinin obyektivliyini təmin edir. Qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan mütəxəssislərin uzun illər ərzində topladıqları təcrübə sayəsində daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin ümumi prinsipləri müəyyənləşdirilərək, müxtəlif mövqelərdən yanaşma əsasında 4 qrup üzrə təsniflənmişdir:



Şəkil 2.

Bunun (investorun) daşınmaz əmlak barədə mülahizələrini əks etdirir. Bu qrupa faydalıq, əvəzolunma və ehtimal etmə prinsipləri daxildir.

Faydalıq daşınmaz əmlakın müəyyən müddət ərzində potensial mülkiyyətçinin yaxud istifadəçisinin iqtisadi, şəxsi və sair ehtiyaclarını ödəmək qabiliyyətidir. Yalnız konkret ehtiyacları ödəyə bilən, başqa sözlə, istehlak dəyəri olan daşınmaz əmlakın faydalığını müəyyənləşdirmək mümkündür.

Məsələn, gəlir əldə etmək üçün istifadə olunan daşınmaz əmlakın faydalığı onun təmin etdiyi pul gəlirlərinin məbləği və müddəti ilə, şəhərin mərkəzi hissəsində yerləşən dəbdəbəli mənzillərin faydalığı isə rahatlığı və sahibinin qürur hissələrini ödəmək qabiliyyəti ilə ölçülə bilər.

Beləliklə, faydalıq prinsipi daşınmaz əmlakın dəyəri ilə istifadəçinin ehtiyaclarını ödəmək qabiliyyəti arasındakı asılılığı ifadə edir: ödənilən ehtiyacların miqdarı artdıqca, əmlakın dəyəri də yüksəlir.

Əvəz olunma prinsipi daşınmaz əmlakın qiymətinin ən yuxarı həddinin eyni faydalıq təmin edən başqa obyektin alınmasına (inşasına) potensial alıcının (investorun) sərf etməyə razı olduğu xərclərin ən aşağı həddi ilə müəyyənləşdirilməsində ifadə olunur.

Ehtimal etmə prinsipi daşınmaz əmlakdan istifadə nəticəsində gələcəkdə əldə olunması ehtimal edilən pul gəlirlərinin məbləği və müddəti, onun likvidlik səviyyəsi ilə birbaşa əlaqədardır.

Bu prinsip müəyyən dövr ərzində pulun dəyərinin dəyişməsi nəzəriyyəsinə əsaslanır və alıcının (investorun) daşınmaz əmlak bazarında hərəkətlərinin məntiqini başa düşməyə imkan verir. Çünki, alıcılar (investorlar) yalnız gələcəkdə müəyyən fayda yaxud satıldıqda xərclənmiş pul vəsaitlərinin tam məbləğdə geri qaytarılmasını təmin edən əmlakı əldə etməyə maraqlı göstərirlər.

İkinci qrupa daxil olan prinsiplər daşınmaz əmlakdan istifadə ilə bağlıdır və vəsait qoyuluşu, torpaq sahəsinin qalıq məhsuldarlığı, gəlirlərin artması və azalması, tarazlıq (mütənəsblik), ölçülərin (miqyasın) optimallığı, bölgü və birləşdirmə prinsiplərindən ibarətdir.

Vəsait qoyuluşu prinsipi istehsal amillərinin - torpağın, kapitalın, əməyin, idarəetmənin - hər hansı bir ünsürünün mövcudluğu yaxud olmaması nəticəsində daşınmaz əmlakın ümumi dəyərinin dəyişməsinin nəzərə alınmasıdır.

Belə ki, daşınmaz əmlakın hər hansı bir hissəsinin, məsələn, xarici yaxud daxili tərtibatının dəyişdirilməsinə vəsait qoyulması əksər hallarda onun ümumi dəyərini artırır. Lakin, daşınmaz əmlakın yaxşılaşdırılmasına vəsait qoyuluşları yalnız müəyyən hüdudlarda səmərəli hesab olunur. Bu səmərəliyin meyarı daşınmaz əmlakın çatışmayan ünsürünün əlavə olunması nəticəsində dəyərinin artması ilə işlərin yerinə yetirilməsinə çəkilən xərclər arasındakı nisbətdir. Yəni, daşınmaz əmlakın ümumi dəyərinin artımı çəkilmiş xərclərlə müqayisədə yüksək olduqda, vəsait qoyuluşları səmərəli hesab oluna bilər.

Bununla belə, vəsait qoyuluşu daşınmaz əmlakın ümumi dəyərinin aşağı düşməsinə də gətirib çıxara bilər. Məsələn, aparılan təmir işlərinin keyfiyyəti, istifadə olunmuş materiallar alıcının zövqünə uyğun gəlmirsə və o, gələcəkdə işlərin yenidən görülməsini zəruri hesab edərsə, əmlakın ümumi dəyəri yenidən yerinə yetirilməli olan işlərə çəkiləcək xərclər məbləğində azala bilər.

Vəsait qoyuluşu prinsipindən daşınmaz əmlakdan ən yaxşı istifadənin təhlili zamanı obyektin qüsurlarının yaxud lüzumsuz ünsürlərinin müəyyənləşdirilməsi üçün istifadə olunur.

Torpaq sahəsinin qalıq məhsuldarlığı prinsipi klassik iqtisadi nəzəriyyənin müddəalarını əks etdirir. Nəzəriyyəyə görə, sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün zəruri olan dörd amillə bağlı xərclər yeni yaradılmış dəyər hesabına ödənilməlidir. Belə ki, sərf olunmuş əmək - əmək haqqı, kapital qoyuluşları - mənfəət, idarəetmə xidmətləri - menecerlərə ödənilən mükafatlar hesabına kompensasiya olunmalıdır.

Torpaq daşınmaz əmlak olduğuna görə, sahibkar qalan üç amili «cəlb etməli» və fəaliyyətindən əldə etdiyi gəlir hesabına ilk növbədə məhz onların dəyərini ödəməlidir. Gəlirin bu xərclər çıxıldıqdan sonra qalan hissəsi isə torpaqla əlaqələndirilir, yəni torpaq «qalıq dəyərinə» («qalıq məhsuldarlığına») malikdir.

Torpaq sahəsinin yerləşməsinə xarakterizə edən qalıq məhsuldarlıq minimum xərclərlə maksimum mənfəət əldə etməyə, istifadəçinin xüsusi ehtiyaclarını ödəməyə imkan yaradır. Məsələn, şəhərin mərkəzində və kənarında yerləşən lakin, eyni çeşidli malları eyni qiymətlə təklif edən iki ticarət obyektinin əmtəə dövriyyəsi kəskin fərqlənə bilər; müəssisənin nəqliyyat kommunikasiyalarına, xammal və material mənbələrinə yaxınlığı məhsulun maya dəyərinin aşağı düşməsinə zəmin yarada bilər; yaşayış binasının yaxınlığında sosial-mədəni obyektlərin,

avtomobil dayanacaqlarının, abad yolların olması, rayonun ekoloji təmizliyi sakinlərin rahatlığını və həyat şəraitinin yaxşılaşmasını təmin edə bilər.

Məhz bu səbəbdən daşınmaz əmlakın alıcısı (istifadəçisi) göstərilən faydaları təmin edən obyektlərə görə daha yüksək qiymət ödəməyə hazır olacaqdır.

Daşınmaz əmlak obyektinin normal fəaliyyəti üçün zəruri olan istehsal amilləri arasındakı nisbətlərin dəyişməsi onun dəyərində müsbət və mənfi təsir göstərə bilər. Bu qanunauyğunluq tarazlıq (**mütənasiblik**) **prinsipi** ilə ifadə olunur. Həmin prinsipə əsasən, daşınmaz əmlakdan istifadənin səmərəlik dərəcəsinin və deməli, dəyərində ən yüksək həddinə yalnız istehsal amilləri arasında optimal nisbətlərin qurulması sayəsində nail olmaq mümkündür. Məsələn, müvafiq infrastruktur obyektləri olmayan ərazidə çoxmənzilli yaşayış binalarının inşasına çəkilən xərclər, bu uyğunsuzluq aradan qaldırılmayanadək ödənilməyəcək; xammal mənbələrindən, nəqliyyat şəbəkəsindən uzaqda yerləşdirilən ən müasir müəssisənin belə, buraxdığı məhsulların rəqabət qabiliyyəti zəif, həmin obyektin dəyəri isə aşağı olacaqdır.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin tarazlığı (mütənasibliyi) tutum və səmərəlik göstəriciləri ilə xarakterizə olunur.

Tutum torpaq sahəsində yerləşdirilməsi mümkün olan daşınmaz əmlak obyektlərinin sayı ilə müəyyənləşdirilir. Bu zaman müvafiq hakimiyyət orqanları obyektlərin ölçülərini (binanın mərtəbələrinin sayı, onlar arasındakı məsafə və s.), tarixi və mədəniyyət abidələrinin, ətraf mühitin qorunmasını tənzimləyən qərarlar qəbul edə bilərlər.

Səmərəlik müxtəlif inşaat layihələri həyata keçirildikdə, torpaq sahəsi və onun üzərində yerləşən tikililərin təmin etdiyi mənfəətin səviyyəsi ilə müəyyənləşdirilir.

Gəlirlərin artması və azalması prinsipi istehsal amillərinin gücləndirilməsi nəticəsində gəlirlərin ilk dövrlərdə sürətlə artmasını, müəyyən həddə çatdıqda isə, bu yüksəlişin tədricən zəiflədiyini ifadə edir.

Məsələn, yeni növ məhsulun istehsalı üçün bir neçə obyektin inşasına vəsait yönəldən investorun birinci obyektə kapital qoyuluşlarının səmərəlik dərəcəsi və geri qaytarılma müddətləri sonuncu obyektə müqayisədə daha yüksək və qısa olacaqdır. Bu meyillər bazara çıxarılan yeni məhsula olan ilkin tələbin get-gedə ödənilməsi, bazarın tutumunun dəyişməsi, məhsulun qiymətlərinin və rentabellik səviyyəsinin aşağı düşməsi və sair səbəblərlə izah olunur.

Ölçülərin (miqyasın) optimallığı prinsipinə əsasən daşınmaz əmlak obyektinin ölçüləri (miqyası) onun funksional təyinatına, istehsalın xarakterinə, texnoloji xüsusiyyətlərinə və sair cəhətlərə uyğun olmalıdır.

Məsələn, neft-kimya sənayesində istifadə olunan texnologiyanın, avadanlığın və qurğuların xüsusiyyətləri onların iri torpaq sahəsində yerləşdirilməsini tələb edir; məişət avadanlığının təmiri üzrə emalatxananın isə geniş ərazidə yerləşdirilməsi iqtisadi baxımdan məqsəduyğun hesab oluna bilməz; hər birinin dəyəri ayrılıqda 1000 şərti vahid olan iki torpaq sahəsinin kənd təsərrüfatında istifadə üçün birləşdirilməsi isə əksinə, yeni sahənin dəyərini 3-4 dəfə artması ilə nəticələnə bilər.

İstehsal amillərinin ölçülərinin (miqyasının) optimallıq səviyyəsi isə daşınmaz əmlakdan istifadə nəticəsində əldə olunan gəlirin məbləği ilə müəyyənləşdirilir.

Bölgü və birləşdirmə prinsipi daşınmaz əmlakın fiziki ünsürlərinin və üzərindəki mülkiyyət hüquqlarının bölüşdürülməsi yaxud birləşdirilməsi nəticəsində onun ümumi dəyərində artması və ya azalmasını ifadə edir.

Daşınmaz əmlakın fiziki ünsürlərinin və üzərindəki mülkiyyət hüquqlarının bölgüsü aşağıdakı variantlar əsasında aparıla bilər:

- məkan üzrə bölgü (hava məkanından, yerin səthindən və təkindən, su hövzələrinin resurslarından istifadə hüquqlarının bölgüsü; torpaq massivlərinin sahələrə bölgüsü; binaların zirzəmilərə, mərtəbələrə, çardaqlara bölgüsü və sair);

- mülkiyyət hüquqlarının növləri üzrə bölgü (icarə, ortaqlıq, məhdud istifadə, səhmdar cəmiyyəti, ipoteka və sair);

- sahiblik yaxud istifadə müddətinə əsasən bölgü (qısamüddətli, ortamüddətli və uzunmüddətli icarə, müddətsiz istifadə, operativ idarəetmə və sair).

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların iqtisadi bölgüsü və birləşdirilməsinin təkanverici qüvvəsi mülkiyyət sahibləri və bu mülkiyyətə vəsait qoyan investorların maraqlarının müxtəlifliyidir. Bu hüquqların optimal bölgüsü yaxud birləşdirilməsi isə daşınmaz əmlakın dəyərinin artması ilə nəticələnməlidir.

Üçüncü qrupa daxil olan prinsiplər bazar mühitinin təsiri ilə bağlıdır və tələb və təklif, rəqabət, uyğunluq, xarici mühitin dəyişməsi prinsiplərindən ibarətdir.

Tələb və təklif prinsipi daşınmaz əmlakın qiymətinin müvafiq bazarda tələb və təklifin güclü təsiri altında olmasını ifadə edir. Tələbin təklifdən çox olduğu hallarda qiymətlər yüksəlməyə, əks halda isə aşağı düşməyə başlayır. Bunlar arasında tarazlıq yarandıqda isə qiymətlər sabitləşir və daşınmaz əmlakın yaradılmasına çəkilən xərcləri əks edir.

Bazarın özünütənzimləmə mexanizminin təməli olan bu prinsip fərqli məqsədlər üçün istifadə edilən və müxtəlif ərazilərdə yerləşən daşınmaz əmlak obyektlərinin dəyərləri arasında kəskin fərqlərin yaranmasının səbəblərini izah edir.

Rəqabət prinsipi daşınmaz əmlakın qiymətinin mənfəət əldə etmək uğrunda mübarizə aparan bazar subyektlərinin rəqabəti nəticəsində formalaşdığını ifadə edir. Yüksək mənfəət norması kapitalların daşınmaz əmlak bazarına axınını stimullaşdırır və rəqabəti gücləndirir.

Rəqabət bazara müsbət təsir göstərərək, daşınmaz əmlakın real qiymətinin, bazarın müxtəlif seqmentlərində optimal mənfəət normasının formalaşmasına imkan verir.

Rəqabət prinsipinin nəzərə alınması daşınmaz əmlakın düzgün qiymətləndirilməsinin əsas şərtlərindəndir. Bu prinsipə riayət edən qiymətləndirici bazarda güclü rəqabət şəraitində proqnozlaşdırılan gəlirlərin məbləğini azaltmalı yaxud riskin dərəcəsini artırmalıdır.

Qeyd olunmalıdır ki, obyektin cari şəraitdəki iqtisadi üstünlükləri gələcəkdə itirilə və əldə olunan gəlirlərin məbləği azala bilər. Bu cəhət daşınmaz əmlakın uzunmüddətli icarəyə verilməsi üzrə müqavilələr bağlanılarkən mütləq nəzərə alınmalıdır.

Uyğunluq prinsipi yalnız müəyyən standartlara, alıcıların (istifadəçilərin) zövqünə, istifadənin xarakterinə, ətraf mühitə uyğun olan daşınmaz əmlak obyektinin dəyərinin ən yüksək həddə çatacağına əsaslanır. Məsələn, sənaye müəssisələrinin yerləşdiyi zonada inşa olunmuş istehsal obyektinin dəyəri yüksək, yaşayış binasının dəyəri isə aşağı olacaqdır; qarajı olmayan binaların yaxınlığında inşa edilmiş qarajlı yaşayış binalarının dəyəri yüksələcəkdir və sair.

Uyğunluq prinsipi daşınmaz əmlakın dəyərinə müsbət və mənfə təsir şəklində ifadə olunur. Müsbət təsir ətraf mühitin yaxud yaxınlıqda yerləşən obyektlərin daşınmaz əmlakın dəyərini yüksəltməsində əks olunur. Məsələn, rayonun ekoloji təmizliyi, infrastruktur obyektlərinin yaxınlığı yaşayış binasının dəyərini artıracaqdır. Mənfə təsir daşınmaz əmlak fiziki və keyfiyyət göstəricilərinə görə ətrafındakı obyektlərdən köklü dərəcədə fərqləndikdə yaxud inşaat meydançasının düzgün seçilmədiyi hallarda yarana bilər. Məsələn, yaxınlıqda səs-küy, -havanı çirkləndirən mənbələr olan yaşayış binasının, avtomobillərin yaxud piyadaların hərəkəti az olan yerlərdə açılan dükanların, ictimai iaşə, məişət xidməti obyektlərinin dəyəri aşağı olacaqdır.

Uyğunluq prinsipi daşınmaz əmlakın köhnəlmə dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsində həlledici rol oynayır. Şəhərlər böyüdükcə, torpaqdan istifadənin yeni formaları yarandıqca,

sosial, iqtisadi, inşaat standartları da dəyişir, onlara uyğun olmayan daşınmaz əmlak obyektləri funksional və xarici görünüşünün köhnəlməsi hesabına dəyərdən düşür..

Asılılıq prinsipi qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyəri ilə onu əhatə edən obyektlərin xarakteri və dəyəri arasında əlaqələri əks etdirir.

Məsələn, sənaye müəssisəsinin dəyərində yerləşdiyi ərazidə yaranmış siyasi, sosial və iqtisadi mühit, infrastruktur obyektlərinin mövcudluğu, yaşayış massivləri ilə nəqliyyat əlaqəsinin sabitliyi, regionun xarici iqtisadi əlaqələrinin səviyyəsi və digər amillər güclü təsir göstərir.

Qeyd olunmalıdır ki, qiymətləndirilən obyektin özü də ətrafında yerləşən obyektlərin dəyərində təsir göstərir. Məsələn, yaşayış massivində iri dükənlər şəbəkəsinin, istirahət, idman obyektlərinin inşası həm mənzillərin, həm də bu obyektlərin dəyərinin artması ilə nəticələnəcəkdir. Göründüyü kimi, qiymətləndirilən daşınmaz əmlak və ətrafdakı obyektlərin biri-birinə təsiri qarışılıqlıdır.

Xarici mühitin dəyişməsi prinsipi daşınmaz əmlakın ətrafında, yerləşdiyi ərazidə baş verən dəyişikliklərin və perspektivlərin nəzərə alınmasının zəruriliyini ifadə edir.

Belə ki, daşınmaz əmlakın dəyəri onun köhnəlməsi yaxud təmiri, texniki tərəqqi, habelə sosial, iqtisadi, mədəni, siyasi mühitin təsiri altında dəyişir. Buna görə də, daşınmaz əmlak qiymətləndirilərkən milli valyutanın sabitliyi, iqtisadiyyatın vəziyyəti, hökumətin maliyyə, kredit, vergi siyasəti, obyektin həyat dövrünün yaranma, artım, sabitləşmə yaxud tənəzzül mərhələsində olması və sair amillər nəzərə alınmalıdır. Məhz buna görə də, peşəkar qiymətləndirmə standartlarında qiymətləndirmənin konkret vaxtının göstərilməsi tələbi qoyulur.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin yuxarıda nəzərdən keçirdiyimiz 3 prinsiplər qrupu **mülkiyyətdən ən yaxşı və səmərəli istifadə olunması prinsipində** ümumiləşdirilir.

Bu prinsip daşınmaz əmlak obyektindən istifadənin qanuni, fiziki mülkün, maliyyə baxımından əsaslandırılmış variantlarından onun dəyərinin ən yüksək həddini təmin edən variantın seçildiyini ifadə edir. Variantlar araşdırılarkən daşınmaz əmlakın öhdəliklərlə (servitutlar, girov və ipotekaya qoyulması və s.) yüklülüyü nəzərə alınmalı və müvafiq düzəlişlər aparılmalıdır.

Daşınmaz əmlak qiymətləndirilərkən, ən yaxşı və səmərəli istifadə prinsipinə iki mövqedən yanaşılır: a) boş torpaq sahəsi; b) mövcud tikililərlə birləşən torpaq sahəsi.

Torpaq sahəsi boş olduqda, onun hüquqi, ekoloji və digər məhdudiyyətləri, habelə ərazinin inkişaf perspektivləri nəzərə alınmaqla, inşa olunacaq obyektin tipi müəyyənləşdirilməlidir.

Torpaq sahəsinin üzərində tikililər olduqda isə, istifadənin ən yaxşı variantları təmir, modernləşdirmə yaxud yenidənqurma ola bilər.

Zaman keçdikcə, daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadə variantları yeni bazar standartlarının və müxtəlif hadisələrin təsiri altında dəyişir. Məsələn, əvvəllər istehsal məqsədləri üçün istifadə olunan ərazinin yaxınlığında avtomobil yolunun çəkilməsi, həmin obyektin sökülməsi və əvəzində yanacaq doldurma stansiyalarının, yeməxanaların, motellərin inşa olunması ilə nəticələnmə bilər.

Konkret mülkiyyətdən ən yaxşı və səmərəli istifadə istiqamətini seçərkən, qiymətləndirici abadlaşdırılmış torpaq sahəsinin və boş torpaq sahəsinin dəyərini müqayisə etməli və daşınmaz əmlakın ən yüksək dəyərini təmin edən variantı seçməlidir.

Qiymətləndirmənin yuxarıda göstərilmiş bütün prinsipləri qarşılıqlı əlaqədədir və onların hər biri qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın tipindən və xüsusiyyətlərindən, istifadə olunan qiymətləndirmə metodundan asılı olaraq, əsas yaxud köməkçi rol oynaya bilər.

Göstərdiyimiz prinsiplər daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsinin nəzəri əsaslarını təşkil edir. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə gəlir, satışların müqayisəsi və xərclər mövqelərindən yanaşmalar bu prinsiplərə əsaslanır.

Mövzu 4. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin mərhələləri

Plan:

1. Qiymətləndirmənin məqsədinin aydınlaşdırılması və ilkin hazırlıq işlərinin yerinə yetirilməsi
2. Qiymətləndirilmənin aparılması planının və qiymətləndirmə barədə müqavilənin tərtibi
3. Daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili
4. Ənənəvi yanaşmalar əsasında daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi
5. Alınmış nəticələrin razılaşdırılması və qiymətləndirmə hesabatının tərtibi

Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi prosesi qiymətləndiricinin ardıcıl yerinə yetirməli olduğu əməliyyatlar sistemidir. Bu proses sifarişçi tərəfindən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi barədə tapşırığın verilməsi ilə başlayır və həmin obyektin pulla ifadə olunmuş dəyəri haqda qiymətləndiricinin yazılı hesabatının ona təqdim olunması ilə bitir. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində yerinə yetirilən əməliyyatların ardıcılığı və miqyası, qiymətləndirmənin konkret məqsədlərindən, dəyərin müəyyənləşdirilən növündən, qiymətləndirmə standartlarının tələblərindən və sair şərtlərdən asılıdır. Lakin, uzun müddət ərzində toplanmış təcrübə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin əsasən aşağıdakı mərhələlərdən ibarət olması barədə fikir söyləməyə əsas verir:

I mərhələ: qiymətləndirmənin məqsədinin aydınlaşdırılması və ilkin hazırlıq işlərinin yerinə yetirilməsi ;

II mərhələ: qiymətləndirmənin aparılması planının və qiymətləndirmə barədə müqavilənin tərtibi;

III mərhələ: məlumatların toplanılması və təhlili;

IV mərhələ: daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili;

V mərhələ: üç mövqedən yanaşma əsasında daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi;

VI mərhələ: alınmış nəticələrin razılaşdırılması və daşınmaz əmlakın dəyərinin yekun qiymətinin hesablanması;

VII mərhələ: qiymətləndirmə barədə hesabatın tərtibi.

Qiymətləndirmə prosesinin ən vacib məqamı olan bu mərhələdə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədləri, qiymətləndiricinin vəzifələri, qarşıya çıxacaq çətinliklər, qiymətləndirmə bazasının müəyyənləşdirilməsi kimi mühüm məsələlər araşdırılır. Bu sualların dəqiq aydınlaşdırılması yolu ilə sonrakı mərhələlərdə işin səmərəli təşkilinin təməli qoyulur.

Daşınmaz əmlak barədə ümumi təsəvvürlər almış qiymətləndirici qiymətləndirmə predmetini, yəni qiymətləndirdiyi hüquqların tərkibini müəyyənləşdirməli və bunu sifarişçi yaxud onun nümayəndəsi ilə razılaşdırmalıdır.

Qiymətləndiricinin növbəti addımı daşınmaz əmlakın hansı məqsədlər üçün qiymətləndirildiyini öyrənməkdir. Bu məqsədin aydınlaşdırılması və düzgün ifadə olunması qiymətləndirmə metodlarının seçilməsinə və deməli, obyektin dəyərinin düzgün qiymətləndirilməsinə həlledici təsirini göstərəcəkdir. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin

məqsədləri yuxarıda nəzərdən keçirilmişdir.

Daşınmaz əmlakını qiymətləndirən sifarişçinin məqsədlərini aydınlaşdırdıqdan sonra qiymətləndirici qiymətləndirmə bazasını, yəni dəyərin hansı növünü hesablayacağını müəyyənləşdirməli və onunla razılaşdırmalıdır. Məsələn, daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üçün şəraitdən asılı olaraq bazar dəyəri, açıq bazardakı dəyər, satışın hesablanmış dəyəri, məhdud vaxt ərzində satışın dəyəri; daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsi üçün icarənin bazar dəyəri; maliyyə və mühasibat sənədlərinin tərtibi, vergitutma, sığorta, investisiya məqsədləri üçün balans üzrə ilkin, bərpa və ya qalıq dəyərləri, sığorta dəyəri, investisiya dəyəri və sair müəyyənləşdirilir.

Vəziyyətlə ilkin tanışlıq zamanı qiymətləndirici daşınmaz əmlakda marağı olan şəxslərin mənafelərinin toqquşması ehtimalını, mövcud məhdudiyyətlər və onların aradan qaldırılmasının mümkünlüyünü müəyyənləşdirməlidir.

Bundan sonra qiymətləndirici qarşısına qoyulmuş vəzifələri yerinə yetirə biləcəyinə əmin olmalı və bunu sifarişçiyə sübut etməlidir. «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa əsasən, qiymətləndirici qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq hüququ verən sənədləri, zəruri təhsilinin olmasını təsdiqləyən sənədləri sifarişçinin tələbi ilə təqdim etməyə borcludur. Bu məsələləri aydınlaşdırdıqdan və sifarişçi ilə razılaşdırdıqdan sonra qiymətləndirici qiymətləndirmənin keçirilmə vaxtını sifarişçi ilə birgə təyin edir.

İlkin hazırlıq işləri yerinə yetirilərkən, qiymətləndirici daşınmaz əmlak obyektinə baxış keçirir, ilkin sənədləri toplayıb təhlil edir, iş materiallarını hazırlayır.

Bu mərhələdə qiymətləndiricinin toplamalı və öyrənməli olduğu əsas sənədlərə aşağıdakılar aiddir:

- obyektin yerləşdiyi ərazinin təbii-iqlim, ekoloji şəraiti barədə materiallar;
- obyektin yerləşdiyi ərazinin xəritəsi;
- obyektin torpaqayırma sənədləri;
- mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatını təsdiq edən sənədlər;
- tikililərin layihə-smeta sənədləri, texniki pasportları;
- obyektin istismarı, təmirlərin, modernləşdirmələrin, yenidənqurmanın keçirilməsi barədə sənədlər və sair.

Baxış keçirildikdən və ilkin sənədlər öyrənildikdən sonra qiymətləndirici müvafiq arayış tərtib edir və burada qiymətləndirəcəyi obyektləri və onların konstruktiv xüsusiyyətlərini, texniki vəziyyətini, mühəndis qurğularının mövcudluğu və vəziyyətini, obyektin layihə gücündən istifadə səviyyəsini və təyinatı üzrə istifadə olunub-olunmadığını və sair məlumatları təsbit edir.

Vəziyyətlə ilkin tanışlıq və təhlil apardıqdan sonra qiymətləndirici sifarişçi ilə razılaşdırılmış şərtlər əsasında qiymətləndirmə planının və müvafiq müqavilənin tərtibinə başlayır.

Qiymətləndirmə işlərinin planının konkret məzmunu və həcmi yerli bazarın ənənələrindən, nəzərdə tutulan işlərin həcmindən və mürəkkəbliyindən asılıdır. Bu sənədin sifarişçi və qiymətləndirici arasında baş verə biləcək mübahisələrin həllində mühüm rolunu nəzərə alaraq, orada aşağıdakı mövqelərin əks etdirilməsi tövsiyə olunur:

- qiymətləndirilən obyektin adı və ünvanı;
- sifarişçinin tam adı;
- qiymətləndiricinin adı;
- qiymətləndirilən obyektin mülkiyyətçisinin adı;
- obyektə cari istifadənin xarakteri;

- qiymətləndirilən hüquqların tərkibi;
- qiymətləndirmənin məqsədi;
- qiymətləndirmə bazası və onun şərh;
- qiymətləndirmə yaxud gələcək satışın vaxtı;
- sifarişçinin təqdim etdiyi məlumatların siyahısı, verilmə tarixi, məlumatların təqdimatına görə məsul şəxslərin adı, ünvanı və əlaqə telefonu;
- qiymətləndirmə barədə sifarişçinin xüsusi göstərişləri;
- işlərin başa çatdırılması vaxtı.

Qiymətləndirmə işlərinin planı razılaşdırıldıqdan sonra sifarişçi və qiymətləndirici arasında qiymətləndirmə haqqında müqavilə bağlanır. Hüquqi baxımdan bu müqavilə sifarişçi və icraçı arasında müəyyən işlərin görülməsi yaxud xidmətlərin göstərilməsi haqqında adi sənəddir. Qiymətləndirmənin yerinə yetirilməsi üzrə xərclər, qiymətləndiriciyə ödənilən haqqın və mükafatların məbləği və şərtləri də burada əks olunur.

Hər bir bazarda olduğu kimi, daşınmaz əmlak bazarında da alıcı yaxud investor rolunda çıxış edən şəxslər qoyduqları vəsaitdən mümkün qədər çox faydalanmaq məqsədi güdürlər. Buna isə yalnız daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadə variantının seçilməsi yolu ilə nail olmaq mümkündür. Aydınıdır ki, ən çox fayda verən istifadə yönümü bazar şəraitindən asılı olaraq dəyişir və məhz bu variantda daşınmaz əmlakın dəyərinin ən yüksək həddi təmin olunur.

Məlumdur ki, istənilən daşınmaz əmlak obyektinin dəyərinin əsasını torpaq sahəsinin dəyəri təşkil edir. Onun üzərində yerləşən bina və qurğular dəyişdirildikdə belə, torpaq sahəsinin xüsusiyyətləri əsasən dəyişməz qalır. Bununla yanaşı, konkret torpaq sahəsinin gəlirliyi ondan istifadənin səmərəliyindən asılıdır. Konkret bazarda torpaq sahələri seçən investor onların arasındakı qiymət fərqlərinin keyfiyyət xüsusiyyətlərindən irəli gəldiyini başa düşür.

Daşınmaz əmlak obyektindən ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili prosesi bazar şəraitinin, qiymətləndirilən obyektin xüsusiyyətlərinin, bazar tərəfindən tələb edilən və qiymətləndirilən obyektin parametrlərinə uyğun gələn istifadə variantlarının və bunlardan hər birində daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsindən ibarətdir. Deməli, ən yaxşı və səmərəli istifadə variantı yalnız daşınmaz əmlakın dəyəri hesablandıqdan sonra müəyyənləşdirilə bilər.

Beləliklə, **daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadə** - boş yaxud tikililəri olan torpaq sahəsindən hüquqi əsaslandırılmış, fiziki cəhətdən mümkün, maliyyə baxımından məqsədə müvafiq və onların dəyərinin ən yüksək həddini təmin edən istifadə tərzidir. Mahiyyətə, daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadə olunması qiymətləndirilən obyektin dəyərinə təsir göstərən bazar amillərinin iqtisadi araşdırılmasıdır.

Açıqlamadan görüldüyü kimi, daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadə dörd meyar əsasında müəyyənləşdirilir.

1. Bu istifadə mövcud qanunvericiliyə uyğun olmalı, müvafiq normativ hüquqi sənədlərin tələblərinə cavab verməlidir. Nəzərdən keçirilən hər bir variantın hüquqi baxımdan yol verilənliyi ilk növbədə araşdırılmalıdır. Bu zaman qiymətləndirici daşınmaz əmlakdan istifadənin mümkün variantlarının xüsusi məhdudiyyətlərini, zonalaşdırma normalarını, inşaat normaları və qaydalarını, tarixi binaların qorunması, ekologiya üzrə normativ sənədləri nəzərdən keçirməlidir. Məsələn, qanunvericiliklə istehsalda ətraf mühiti çirkləndirən materiallardan istifadəyə, şəhərin mərkəzi yaxud tarixi hissələrində müasir konstruksiyalı çoxmərtəbəli binaların tikintisinə qadağan qoyula bilər.

2. Daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadə onun fiziki parametrlərindən asılıdır. Buna görə də, istifadə variantları seçilərkən, torpaq sahəsinin ölçüləri və forması, nəqliyyatın gediş-gəlişi üçün münasibliyi, təbii fəlakət hadisələrinin (məsələn, zəlzələ, sel, torpaq sürüşməsi və sair) baş verməsi ehtimalı nəzərə alınmalıdır.

Torpaq sahəsinin səmərəliyi əksər hallarda onun ölçülərindən və formasından asılıdır. Daşınmaz əmlakdan istifadənin bəzi variantları yalnız müəyyən ölçülü və formalı torpaq sahələrində səmərə verir. Bu zaman qiymətləndirici qiymətləndirilən torpaq sahəsinin qonşu torpaq sahələri hesabına genişləndirilməsi imkanlarını, onun lazımı formaya salınması ilə bağlı yaranan xərclərin məbləğini, torpaq sahəsinin yaxınlığında yolların və mühəndis şəbəkəsinin mövcudluğunu, mövcud olan tikililərin hər bir variantda istismarının mümkünliyünü və onların yararlı hala gətirilməsi üçün zəruri olan xərclərin məbləğini müəyyənləşdirməlidir.

3. Yuxarıda göstərilən iki meyara cavab verən variantlar seçildikdən sonra, onların hansının maliyyə baxımından daha əlverişli olması aydınlaşdırılmalıdır. Variantın maliyyə baxımından əlverişli olmasının əsas göstəriciləri qoyulmuş investisiyaların geri qaytarılmasının müddətləri, obyektə istehsal olunacaq məhsulun rentabellik səviyyəsi, xərclərin səviyyəsi, baş verə biləcək itkilər və sair aiddir.

4. Daşınmaz əmlakın dəyərinin ən yüksək həddə çatdırılması mümkün olan istifadə variantlarından torpağın ən yüksək dəyərini yaxud investisiyaların ən qısa müddətdə geri qaytarılmasını təmin edən varianta üstünlük verilməsi deməkdir. Bu zaman investisiyaların geri qaytarılmasının göstəricisi kimi xalis mənfəət və ya mənfəət normasından istifadə oluna bilər.

Daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadə variantları artıq mövcud olan tikililərdən istifadə olunmasına və prinsipcə yeni tikililərin inşa edilməsinə əsaslanıla bilər. İkinci halda torpaq sahəsinə üzərində heç bir tikili olmayan boş sahə kimi yanaşılır. Buna görə də, daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadə olunmasının təhlili üçün iki üsul tətbiq edilir:

- boş torpaq sahəsindən istifadənin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi.
- tikililəri olan torpaq sahəsindən istifadənin səmərəliliyinin müəyyənləşdirilməsi.

Boş torpaq sahəsindən ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlilinin məqsədləri boş yaxud tikililərdən azad olunmuş sahədən gələcəkdə istifadə istiqamətlərini və ya əksinə, orada hansı tip bina və qurğuların inşasının məqsədə uyğunluğunu müəyyənləşdirməkdir.

Tikililəri olan torpaq sahəsindən istifadənin səmərəliliyinin təhlilinin əsas məqsədi mövcud tikililərdən gələcək istifadənin istiqamətlərini və bu tikililərin modernləşdirilməsi (yenidən qurulmasının) tipini və vaxtını müəyyənləşdirməkdir.

Daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili prosesi obyektə funksional istifadənin mümkün olan variantlarının araşdırılmasından başlayır. Bu variantların müəyyənləşdirilməsi üçün qiymətləndirici aşağıdakı meyarlardan istifadə edə bilər:

- torpaq sahəsində faydalı qazıntıların və təbii resursların mövcudluğu;
- kənd təsərrüfatı istehsalının artım potensialı;
- demoqrafik yaxud sosial-iqtisadi amillərin təsiri altında tələb və təklifin strukturunun dəyişməsi ehtimalı;
- ölkənin ixrac-idxal və investisiya siyasətinin istiqamətləri;
- istehsal həcmının artırılması imkanları və sair.

Qiymətləndirilən daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin variantının seçilməsi prosesi ardıcılıqla yerinə yetirilən aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

1. Boş yaxud tikililəri olan torpaq sahəsindən mümkün istifadə variantlarının qiymətləndirmə tarixinə bazarda yaranmış şərait və onun dəyişməsi perspektivləri baxımından təhlili;

2. Seçilmiş variantların hüquqi baxımdan yolverilənliyinin yoxlanılması;
3. Seçilmiş variantların həyata keçirilməsinin fiziki baxımdan mümkünlüyünün yoxlanılması;
4. Seçilmiş variantların maliyyə baxımdan səmərəliliyinin yoxlanılması;
5. Daşınmaz əmlakın ən yüksək məhsuldarlığını təmin edən istifadə variantının seçilməsi.

Daşınmaz əmlakdan əldə oluna biləcək ən yüksək məhsuldarlıq aşağıdakı metodlarla müəyyənləşdirilə bilər:

Birinci metodda torpaq sahəsi boş kimi qəbul olunur, torpaq və tikililər üçün kapitallaşma əmsalı müxtəlifdir. Hesablamalar bu ardıcılıqla yerinə yetirilir:

1. Şərti boş olan torpaq sahəsində müəyyən təyinatlı bina və qurğuların inşa olunmasının dəyəri bazar tələbi və təklifi nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilir;
2. Potensial ümumi gəlir hesablanır;
3. Yüklənmə əmsalı və ödənişlərin yığılması zamanı itkilər nəzərə alınmaqla təshihlər aparılır;
4. Əlavə gəlirlərin əldə olunmasının mümkünlüyü və məbləği müəyyənləşdirilir;
5. Həqiqi ümumi gəlir qiymətləndirilir;
6. Obyektin istismarı ilə bağlı xərclər hesablanır;
7. Kapital xarakterli məsrəflər üzrə ehtiyat hesablanır;
8. Xalis əməliyyat gəliri hesablanır;
9. Binalar üzrə kapitallaşma əmsalı hesablanır;
10. İnşa olunmuş bina və qurğulardan əldə olunan gəlir qiymətləndirilir;
11. Gəlirin torpağa aid olan hissəsi hesablanır;
12. Torpaq sahəsi üzrə kapitallaşma əmsalı hesablanır;
13. Torpaq sahəsinin dəyəri torpaqdan əldə olunan gəlirin kapitalaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilir.

İkinci metodda torpaq sahəsi boş kimi qəbul olunur, torpaq və tikililər üçün kapitallaşma əmsalı eynidir. Hesablamalar bu ardıcılıqla yerinə yetirilir:

1. Şərti boş olan torpaq sahəsində müəyyən təyinatlı bina və qurğuların inşa olunmasının dəyəri bazar tələbi və təklifi nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilir.
2. Potensial ümumi gəlir hesablanır;
3. Yüklənmə əmsalı və ödənişlərin yığılması zamanı itkilər nəzərə alınmaqla təshihlər aparılır;
4. Həqiqi ümumi gəlir qiymətləndirilir;
5. Obyektin istismarı ilə bağlı xərclər və kapital xarakterli məsrəflər üzrə ehtiyat hesablanır;
6. Ümumi xalis əməliyyat gəliri hesablanır;
7. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlak üzrə ümumi kapitallaşma əmsalı hesablanır;
8. Daşınmaz əmlak gətirdiyi xalis əməliyyat gəlirinin kapitalaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilir;
9. Torpaq sahəsinin dəyəri daşınmaz əmlakın hesablanmış dəyəri ilə tikililərin inşasına çəkilən xərclər arasında fərqin məbləğində qiymətləndirilir.

Üçüncü metodda torpaq sahəsi boş kimi qəbul olunur, müəyyən təyinatlı daşınmaz əmlakın bazar satış qiyməti məlumdur. Hesablamalar bu ardıcılıqla yerinə yetirilir:

1. Qiymətləndirilən torpaq sahəsində inşa edilməsi mümkün olan konkret təyinatlı, istifadə üçün hazır daşınmaz əmlak obyektinin bazar dəyəri hesablanır;

2. Tikintinin dəyəri hesablanır;

3. Torpaq sahəsinin dəyəri daşınmaz əmlakın satış qiyməti ilə ümumi xərclər arasındakı fərq kimi qiymətləndirilir.

Dördüncü metoddə torpaq sahəsi tikililəri ilə birgə nəzərdən keçirilir, tikililərin yaxşılaşdırılmasına ehtiyac vardır. Hesablamalar bu ardıcılıqla yerinə yetirilir:

1. Daşınmaz əmlakın gətirdiyi xalis əməliyyat gəliri hesablanır;

2. Kapitallaşmanın ümumi əmsalı hesablanır;

3. Daşınmaz əmlakın dəyəri xalis əməliyyat gəlirinin kapitallaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilir.

4. Obyektin təkmilləşdirilməsi üçün lazım olan xərclərin hesablanması;

5. Yaxşılaşdırılmalar nəzərə alınmaqla daşınmaz əmlakın dəyərinin artımının hesablanması.

Beşinci metoddə torpaq sahəsi tikililəri ilə birgə nəzərdən keçirilir, tikililərin yaxşılaşdırılmasına ehtiyac yoxdur. Hesablamalar bu ardıcılıqla yerinə yetirilir:

1. Daşınmaz əmlakın gətirdiyi xalis əməliyyat gəliri hesablanır;

2. Kapitallaşmanın ümumi əmsalı hesablanır;

3. Daşınmaz əmlakın dəyəri xalis əməliyyat gəlirinin kapitallaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilir.

Bu mərhələdə qiymətləndirici qarşısına qoyulmuş məqsədlərdən, obyektin xüsusiyyətlərindən, qiymətləndirdiyi dəyər növündən asılı olaraq, daşınmaz əmlakın dəyərini üç yanaşma mövqeyindən təhlil etməklə, qiymətləndirir.

Daşınmaz əmlakın dəyərini qiymətləndirən qiymətləndirici bu məsələyə üç mövqedən yanaşa bilər:

- xərclər mövqeyindən;

- gəlirlik mövqeyindən;

- bazar (müqayisə) mövqeyindən.

Bu mövqələrdən yanaşmanın xüsusiyyətləri, istifadə sahələri və məhdudiyyətləri, bu zaman tətbiq olunan metodlar təfəsilatı ilə nəzərdən keçiriləcəkdir.

Bu mərhələlərdə daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirməsinin nəticələri, nəzərə alınmış şərtlər və məhdudiyyətlər, istifadə olunmuş məlumatlar yenidən yoxlanılır və sifarişçi ilə razılaşdırılır.

Bu razılaşdırmadan sonra qiymətləndirici sonuncu mərhələyə - qiymətləndirmə barədə hesabatın tərtibinə başlayır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi haqqında hesabat yazılı şəkildə tərtib olunur. Hesabat adətən **tam hesabat** və **xülasə** formalarında hazırlanır.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi haqqında hesabatın tərtibinə dair standart tələblər mövcuddur. Bu əsas tələblər aşağıdakılardır:

- hesabat aydın dildə yazılmalıdır;

- təsbit olunmuş bütün faktlar sənədlərlə təsdiqlənməlidir;

- qiymətləndirmənin məqsədləri dəyərin müəyyənləşdirilən növü, obyektin xərclərinin və proqnozlaşdırılan gəlirlərinin səviyyəsi göstərilməli, obyektin dəqiq təsviri verilməlidir;

- qiymətləndirmə zamanı istifadə edilmiş məlumat mənbələri göstərilməlidir;

- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunmuş metodun seçilməsi əsaslandırılmalıdır;

- qiymətləndirmə prosesində iştirak etmiş şəxslərin daşınmaz əmlakda və onun qiymətləndirilməsinin nəticələrində heç bir marağının olmadığı göstərilməli və onlar tərəfindən

təsdiq olunmalıdır;

- hesabat qiymətləndirmədə iştirak edən şəxslər tərəfindən imzalanmalıdır.

Qiymətləndirmə haqqında tam hesabat sərbəst formada tərtib olunur lakin, təcrübəyə əsasən onun strukturunu ümumi şəkildə aşağıdakı kimi təsvir etmək mümkündür.

1. Titul vərəqində qiymətləndirilən obyektin adı və ünvanı, qiymətləndirmə tarixi, sifarişçinin və qiymətləndiricinin adı göstərilir.

2. Müşaiyətedici məktubda sifarişçiyə qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirildiyi bildirilir, qiymətləndirilmiş obyektin əsas xüsusiyyətləri və onun qiymətləndirmə nəticəsində müəyyənləşdirilmiş dəyəri barədə məlumat verilir.

3. Əsas faktların və nəticələrin qısa icmalı bölməsində:

- qiymətləndirmə üzrə texniki tapşırıqın əsas müddəaları;
- dəyərə əhəmiyyətli təsir göstərən əlavə məlumatlar;
- ilkin məlumatların təhlili üzrə alınmış əsas nəticələr göstərilir.

4. Hesabatda qiymətləndirmənin aparılmasının əsas şərtləri, məhdudiyyətləri, qiymətləndiricinin qəbul etdiyi ehtimallar, sifarişçinin qiymətləndirmə standartlarına uyğun olmayan tələbləri və göstərişləri xüsusi bölmədə qeyd olunmalıdır.

5. Qiymətləndirmə müqaviləsində qiymətləndirmənin nəticələrinin mətbuatda nəşri yaxud digər tədqiqatlar zamanı onlara istinad olunması şərtləri göstərilməlidir.

6. Hesabatda obyektə texniki baxış və ekspertizanın keçirilməsi tarixi yaxud dövrü, yerinə yetirilmiş işlərin həcmi və səviyyəsi, bu prosesdə iştirak etmiş ekspertlərin və qiymətləndiricilərin adı, soyadı, ixtisası göstərilməlidir.

7. Hesabatda qiymətləndirmə üzrə texniki tapşırıqda razılaşdırılmış qiymətləndirmə bazası və ona dair şərhlər qeyd olunmalıdır.

8. Regionun sosial-iqtisadi şəraitinin təhlili bölməsində bazarda yaranmış vəziyyət aşağıdakı istiqamətlər üzrə təhlil edilir:

- regionun təbii-iqlim xüsusiyyətləri;
- əsas makroiqtisadi göstəriciləri;
- sosial-iqtisadi göstəricilərin və onların dəyişməsi dinamikasının qiymətləndirilən obyektin bazar mövqeyinə təsiri;
- daşınmaz əmlak bazarının başlıca xüsusiyyətləri;
- qiymətləndirilən obyektin bazar mövqeyinin dəyişməsi perspektivləri, əmlakın tipik alıcısı və onun investisiya məqsədləri barədə proqnozlar.

9. Qiymətləndirilən obyektin ərazidə yerləşməsinin təhlili bölməsində dəyərə müsbət və mənfi təsir göstərən amillər təsvir edilir. Bu amillərə aşağıdakıları aid etmək olar:

- ətraf torpaqlardan istifadənin xarakteri;
- nəqliyyat baxımından rahatlıq;
- mühəndis şəbəkəsinin və kommunal xidmətlərinin səviyyəsi;
- sosial infrastrukturun inkişaf səviyyəsi;
- iqtisadi yerləşmə;
- rayonun ekoloji vəziyyəti;
- kriminogen vəziyyət.

10. Qiymətləndirilən obyektin təsviri bölməsində torpaq və onun üzərindəki tikililərin tam təsviri verilir, obyektin konstruktiv xüsusiyyətləri, mühəndis qurğuları ilə təchizatı göstərilir.

11. Hesabatın «Bazar dəyərinin xərclər metodu ilə müəyyənləşdirilməsi», «Bazar dəyərinin satışların müqayisəsi metodu ilə müəyyənləşdirilməsi», «Bazar dəyərinin gəlirlərin

kapitalaşdırılması metodu ilə müəyyənləşdirilməsi» bölmələrində obyektin qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan müvafiq metodlar təsvir olunur və onların nəticələri göstərilir.

Mövzu 5. Daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir edən amillər.

Plan:

1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində sosial-iqtisadi inkişaf amilləri
2. Daşınmaz əmlak bazarının dövlət tənzimlənməsi
3. Daşınmaz əmlak bazarında tələb və təklifin həcmi müəyyən edən amillər

Daşınmaz əmlak bazarının başqa bazarlardan fərqli xüsusiyyətlərinin araşdırılması onun fəaliyyətinin sosial, iqtisadi, siyasi inkişafını müəyyənləşdirən çoxsaylı amillərin təsiri altında olması barədə nəticə çıxarmağa əsas verir.

Daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən ilkin amillər makroiqtisadi amillər, yəni dünyada, ölkədə və regiondakı siyasi vəziyyət, ümumi iqtisadi vəziyyət, maliyyə bazarlarının inkişaf səviyyəsidir. Makroiqtisadi amillər müsbət yaxud sabit xarakterizə olunduqda daşınmaz əmlak bazarının vəziyyəti mikroiqtisadi amillərin təsiri ilə müəyyən olunur.

Daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərən makroiqtisadi amilləri aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

1. Milli gəlirin həcmi
2. Məşğulluq səviyyəsi
3. Ölkəyə (regiona) kapital axınları və kapital ixracı
4. Ölkənin tədiyyə balansının vəziyyəti
5. Ölkədə (regionda) sənaye istehsalının həcmi
6. Əhalinin pul gəlirlərinin artması
7. İstehlak qiymətləri indeksi
8. Etnik və hərbi münaqişələrin baş verməsi ehtimalı

Mövzuda sadalanan amillərin hər birinin daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir istiqaməti və dərəcəsi təhlil olunmalıdır.

Nəzərə almaq lazımdır ki, daşınmaz əmlakın dəyərinin dəyişməsinə müvafiq bazarın dövlət tənzimlənməsi amilləri də əhəmiyyətli təsir göstərir. Onlar bilavasitə aşağıdakı normativ-hüquqi aktlarla bağlıdır:

1. Daşınmaz əmlakın alqı-satqısını tənzimləyən normativ-hüquqi aktlar
2. daşınmaz əmlakla sövdələşmələri tənzimləyən normativ-hüquqi aktlar
3. Vergi qanunvericiliyi

Ümumi şəkildə göstərilən aidiyyətli normativ-hüquqi aktların tənzimləmə obyektləri, subyektləri və metodları barədə ətraflı məlumat verilməlidir.

Mövzunun öyrənilməsində daşınmaz əmlakın dəyərinə təbii, demoqrafik və ekoloji amillərin təsir səviyyəsi də şərh olunmalıdır. Burada regionun ekoloji vəziyyəti, infrastrukturun inkişaf səviyyəsi, əhalinin yaş qrupları, təhsil səviyyəsi, miqrasiyası meyilləri, eləcə də zövq və həyat təsirinin dəyişməsi nəzərdə tutulur.

Marketinq üzrə tanınmış mütəxəssis F.Kotlerə görə insanların ehtiyaclarının, yəni “nəyinsə çatışmadığını duymaq hissini” sonradan “fərdin şəxsiyyəti və mədəni səviyyəsinə uyğun olaraq” növbəti səviyyəyə keçməsi üçün müvafiq pul vəsaitləri olmalıdır. Maliyyələşmə

mənbələri olmayan tələbat tələb səviyyəsinə yüksəlmiş və ödənilməmiş qalır. Hər bir amilin daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir dərəcəsi barədə izahat verilməlidir.

Tələbin həcmi müəyyənləşdirən amillərə aşağıdakılar aiddir:

- əhalinin sayının dəyişməsi;
- əhalinin alıcılıq qabiliyyətinin səviyyəsi;
- maliyyə mənbələrinin mövcudluğu və maliyyələşdirmə şərtləri.

Əhalinin sayının artması bazarın genişlənməsinə təsir göstərən mühüm amildir. Lakin, bu artım əmlak əldə etmək istəyənlərin bazara alıcı qismində daxil olması ilə nəticələnmirsə, özlüyündə bazara heç bir təsir göstərməyəcəkdir.

Məsələn, evləyənlərin və ya boşananların sayının artıb-azalması müvafiq olaraq çoxotaqlı yaxud birotaqlı mənzillərə, təhsil səviyyəsinin yüksəlməsi ərazinin ekoloji şəraitinə, zövqlərin dəyişməsi binaların daxili və xarici tərtibatına tələbləri artırır. Əhalinin gəlirlərinin artması və reklamın təsiri altında bahalı, ərazinin “dəbli” sahələrində yerləşən, fərdi layihələr üzrə inşa edilmiş yaşayış binaları, müasir avtomobillər, yaxtalar və s. bazarı genişlənilir. Lakin, bu amillərin həm uzun müddət ərzində gizli formalaşmasına, həm də qəflətən meydana çıxma bildiyinə görə, qısamüddətli vaxt çərçivəsində onların bazara təsirini qiymətləndirmək çətindir.

Daşınmaz əmlak bazarında təklifin həcmi müəyyənləşdirən amillər aşağıdakılardır:

- bazarın müvafiq segmentində istifadəsiz qalmış daşınmaz əmlak obyektləri ehtiyatının mövcudluğu. İstifadəsiz sahələrin çoxluğu qiymətlərin və icarə haqlarının aşağı düşməsi ilə nəticələnir. Beynəlxalq təcrübə göstərir ki, mənzillər bazarında bu səviyyə 5%, biznes məqsədləri üçün istifadə olunan obyektlərdə isə 5-7%-dir. İstifadəsiz obyektlərin təklifi normal faizdən yuxarı olduqda, qiymətlər rəqabət nəticəsində enməyə doğru meyli göstərəcəkdir və yeni tikintinin həcmi azalacaqdır.

- yeni tikililərin həcmi və onlara çəkilən xərclərin məbləği. Bu göstərici tikintinin intensivliyi, çəkilən xərclərin səviyyəsi, müasir inşaat texnologiyalarının xərclərə təsiri, mənimsənilməmiş torpaq sahələrinin abadlaşdırılmasına çəkilən xərclərin səviyyəsi ilə xarakterizə olunur.

Mövzu 6. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin normativ bazası.

Plan:

1. Qiymətləndirmə bazası və onun seçilməsinə olan tələblər
2. Daşınmaz əmlakın bazar dəyəri
3. Daşınmaz əmlakdan istifadə istiqamətləri üzrə dəyər növləri

Daşınmaz əmlakın dəyərinin dəqiq qiymətləndirilməsinin ilkin şərti qiymətləndirmə bazasının düzgün seçilməsidir. Qiymətləndirmə bazasının seçilməsi prosesində yol verilən səhv sonradan daşınmaz əmlakın dəyəri barədə nəticələrin təhrif olunmasına gətirib çıxarır. Buna görə də daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün baza kimi qəbul edilən dəyər növünün seçilməsinə xüsusi diqqət yetirilməlidir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün seçilmiş baza aparılan qiymətləndirmənin məqsədlərinə uyğun olaraq seçilməlidir. Daşınmaz əmlak və onun üzərində mülkiyyət hüquqlarının qiymətləndirilməsinin məqsədlərini aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- daşınmaz əmlak üzərində hüquqların ötürülməsi;
- daşınmaz əmlakın istifadəyə verilməsi;

- daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşları;
- kreditlərə zəmanət verilməsi;
- daşınmaz əmlaka çəkilmiş xərclərin hesablanması;
- qanunvericiliyin tələblərindən irəli gələn məqsədlər.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin göstərilən məqsədlərinin ilk dörd qrupu üçün müqayisə qrupu qismində daşınmaz əmlak bazarı, bazar qiymətləri və icarə haqqının səviyyəsi qəbul olunur.

Qiymətləndirmə təcrübəsində daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədlərinə uyğun olaraq dəyərin aşağıdakı növlərindən istifadə etmək tövsiyyə olunur:

1. Daşınmaz əmlak açıq bazara çıxarıldıqda və kredit öhdəliklərinin təminatı qismində qiymətləndirildikdə bazar dəyərindən, açıq bazardakı dəyərdən, satışın hesablanmış dəyərindən, məhdud satışın hesablanmış dəyərindən istifadə olunur.

2. Daşınmaz əmlak maliyyə və mühasibat hesabatlarının tərtibi, müəssisənin səhmlərinin fond birjalарının prospektlərinə daxil edilməsi, müəssisələrin birləşdirilməsi məqsədləri üçün, eləcə də pensiya fondlarının, sığorta şirkətlərinin, daşınmaz əmlakın idarə olunması üzrə trust fondlarının sifarişi əsasında qiymətləndirildikdə, dəyərin növü əmlakdan istifadənin xarakterindən asılı olaraq seçilir.

Daşınmaz əmlakdan istifadə istiqamətləri və onlara uyğun olaraq qiymətləndirmə üçün baza qismində seçilən dəyər növləri aşağıdakılardır:

a) sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün istifadə olunan ixtisaslaşdırılmış əmlak üçün: əvəzəmənin qalıq dəyəri, digərləri üçün cari dəyəri;

b) yaşayış məqsədlərinə istifadə olunan daşınmaz əmlak üçün: bazar dəyəri, sığorta dəyəri, vergitutma dəyəri.

c) cari dövrdə yaxud gələcəkdə icarəyə verilmə yolu ilə gəlir əldə etmək yaxud əsas kapitalın dəyərinin qorunub saxlanması (artırılması) məqsədilə investisiya qoyuluşlarına yönəldilən daşınmaz əmlak üçün: bazar dəyəri və icarənin hesablanmış gələcək dəyəri;

ç) gələcəkdə mənimsənilməsi yaxud inkişaf etdirilməsi nəzərdə tutulan daşınmaz əmlak üçün növündən asılı olaraq: bazar dəyəri, əvəzəmənin qalıq dəyəri, satışın hesablanmış dəyəri.

d) tükənən ehtiyatlarının istismarı məqsədilə istifadə olunan daşınmaz əmlak: torpaq sahələri üçün – cari istifadə dəyəri, bina və qurğular üçün - əvəzəmənin qalıq dəyəri.

Bazara çıxarılan bütün əmtəələr kimi, daşınmaz əmlakın dəyəri də istehlak dəyəri və mübadilə dəyəri formasında ifadə olunur.

İstehlak dəyəri daşınmaz əmlakdan konkret məqsədlər üçün istifadə etmək niyyətində olan istehlakçının obyektin xassələr məcmusuna münasibətini ifadə edir.

Bununla yanaşı qeyd olunmalıdır ki, istehlak dəyəri daşınmaz əmlakın xassələri məcmusuna məhz konkret istifadəçinin münasibətini əks etdirir. Məsələn, arxitekturası, mühəndis qurğularının keyfiyyəti, rahatlığı baxımından köhnəlmiş bina mərkəzə yaxınlığı, tarixi əhəmiyyəti və sair səbəblərdən sakinlər üçün yüksək istehlak dəyərinə malik ola bilər.

Mübadilə dəyəri daşınmaz əmlak bazara çıxarıldığı halda yaranır və onun ölçülməsinin meyarı qiymət kimi qəbul olunur. Rəqabətli bazar şəraitində qiymət daşınmaz əmlak obyektinin üzərində hüquqların əldə edilməsinə görə satıcının tələb etməyə, alıcının isə ödəməyə hazır olduğu pul vəsaitlərinin məbləğini ifadə edir.

Ümumiyyətlə, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan əsas dəyər növləri bunlardır:

Bazar dəyəri lazımi marketinq araşdırmalarından sonra daşınmaz əmlakı satmağa hazır olan satıcı ilə bu əmlak üzərində müəyyən hüquqları əldə etmək niyyətində olan alıcı arasında

mübadilənin həyata keçirilməsi üçün qiymətləndirmə tarixində razılaşıdırıla biləcək qiyməti ifadə edir.

Başqa sözlə, bazar dəyəri satıcının tələb etdiyi maksimum qiymətlə alıcının təklif etdiyi minimum qiymət həddlərində formalaşması ən çox ehtimal olunan dəyərdir. Bu zaman nəzərdə tutulur ki, satıcı və alıcı öz bazarlarında heç bir məcburiyyət, kənar təsir olmadan hərəkət edirlər, onların arasında xüsusi münasibətlər yoxdur.

Cari istifadə dəyəri dəyişmədən gəlir əldə edəcəyinə əsaslanaraq, alqı-satqı müqaviləsini yerinə yetirməyə hazır olan alıcı və satıcı arasında razılaşıdırıla biləcək qiymətdir. Bu dəyər daşınmaz əmlakdan satılmazdan əvvəlki məqsədlər üçün istifadə olunması potensialını əks etdirdiyinə görə, qiymətləndirmə zamanı əmlakdan daha səmərəli istifadə variantları nəzərə alınmır.

Satışın hesablanmış dəyəri daşınmaz əmlakın gələcək alqı-satqısı zamanı satıcı və alıcı arasında müvafiq xərclər daxil olmaqla razılaşıdırıla biləcək qiymətdir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin bu növü bazar dəyərindən alqı-satqı müqaviləsinin qiymətləndirmə tarixindən sonrakı dövrdə yerinə yetirilməsi ilə fərqlənir. Ona görə də qiymətləndirici hesabatda əmlakın bazarda nümayiş etdirildiyi dövrdə orada baş verməsi ehtimal olunan hadisələrə potensial alıcıların reaksiyası barədə rəyini də açıqlamalıdır.

Məhdud vaxt ərzində satışın hesablanmış dəyəri bazarın öyrənilməsi üçün vaxt çatmadığı şəraitdə daşınmaz əmlakın alqı-satqısı zamanı satıcı ilə alıcı arasında satış xərcləri nəzərə alınmaqla razılaşıdırıla biləcək qiymətdir.

Bu dəyər daşınmaz əmlak məhkəmənin qərarı ilə məcburi qaydada yaxud sahibi tərəfindən təcili satıldıqda, habelə vaxtın məhdud olduğu digər hallarda hesablanır.

Əvəzətinin qalıq dəyəri mövcud istifadə şəraitində torpağında dəyəri ilə onun üzərində yerləşən tikililərin yaşına, ərazidə yerləşməsinə, iqtisadi və funksional köhnəlməsi üzrə düzəliş edilmiş dəyərinin cəmini ifadə edən kəmiyyətdir. O, bazarda satılmayan, dəyərin başqa növləri əsasında qiymətləndirilməsi mümkün olmayan avadanlıq və qurğular üçün hesablanır.

İcarənin bazar dəyəri icarəyə verilən daşınmaz əmlaka görə icarəyə verənlə icarədar arasında razılaşıdırıla biləcək icarə haqqının ən münasib məbləğini ifadə edir. O, daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin bir növüdür və onun icarədar uzunmüddətli yaxud qısamüddətli istifadəyə verildiyi halda qiymətləndirilir.

İcarənin hesablanmış gələcək dəyəri daşınmaz əmlakın gələcəkdə icarəyə verilməsi nəzərdə tutulduqda, icarəyə verənlə icarədar arasında razılaşıdırıla biləcək icarə haqqının məbləğidir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin bu növü icarənin bazar dəyərindən yalnız bununla fərqlənir ki, əmlak qiymətləndirmə tarixindən sonrakı dövrdə icarəyə verilir. Buna görə də, qiymətləndirici əmlakı qiymətləndirdikdən sonra bazarda baş verməsi daha çox ehtimal edilən dəyişiklikləri nəzərə almalıdır.

Girov dəyəri daşınmaz əmlakın girov qoyulması şərti ilə verilən kredit məbləğinin yuxarı həddini müəyyənləşdirir. Dəyərin bu növü daşınmaz əmlakın bazar dəyərindən kreditorun riskinin və girov əməliyyatından kreditorun əldə etdiyi gəlirin ümumi məbləği qədər azdır.

Sığorta dəyəri daşınmaz əmlakın və onun hissələrinin sığortalana biləcəyi məbləği əks etdirir və sığortaçıların istifadə etdiyi xüsusi metodlar əsasında hesablanır. Bu dəyər məhv riski olan daşınmaz əmlakın köhnəlməsi nəzərə alınmaqla əvəz edilməsinin yaxud bərpasının kifayət qədər təmin olunması prinsipinə əsaslanır.

Vergitutma dəyəri daşınmaz əmlakın vergitutma bazasının müəyyənləşdirilməsi üçün dövlət vergi orqanlarının istifadə etdiyi xüsusi metodlarla hesablanan dəyərdir.

İnvestisiya dəyəri qoyduğu kapitalın geri qaytarılması üzrə investisiya tələbləri irəli sürən konkret mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakının dəyəridir.

Onun mahiyyətini investorun xüsusi layihələrə kapital qoymaq yolu ilə daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin artırması kimi də istifadə etmək olar.

Balans dəyəri daşınmaz əmlakın hüquqi şəxsin balansında əks olunduğu dəyərdir və onun yaradılmasına yaxud alınmasına çəkilən xərclərin məbləğini əks etdirir. Onun ilkin, bərpa və qalıt balans dəyəri kimi növləri fərqləndirilir.

Mövzu 7. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin hüquqi bazası və tənzimlənməsi.

Plan:

1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin qanunvericilik bazası
2. Daşınmaz əmlakla sövdələşmələrin tənzimlənməsi mexanizmi
3. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin hüquqi əsasları

Digər əmlak növləri kimi daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi də özünəməxsus qanunvericilik bazasına söykənir. Azərbaycanda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə ilkin hüquqi baza “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunudur. Bu qanun respublikada qiymətləndirmə fəaliyyətinin ümumi prinsiplərini müəyyən edir, habelə onunla bağlı yaranan təşkilati-iqtisadi və hüquqi münasibətləri tənzimləyir. Bundan əlavə qanunda qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri, subyektləri, aparılmasının məcburi halları öz əksini tapmışdır.

Mövzuda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi ilə bağlı digər müddəa və tələblər ətraflı şərh olunmalıdır.

Məlumdur ki, respublikamızda müstəqillik əldə edildikdən sonra mülkiyyət münasibətlərinin yenidən qurulması ilə əlaqədar qiymətləndirmə fəaliyyəti sürətlə inkişaf etməyə başlamışdır. Bu əsasən dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi ilə bağlı olmuşdur. Ona görə də “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi” haqqında qanundan irəli gələn məsələlər araşdırılmalıdır. İlk növbədə müəssisənin start qiymətinin müəyyən edilməsi onların qiymətlərinə tətbiq edilən əmsallar barədə şərhlər verilməlidir.

Nəzərə alınmalıdır ki, daşınmaz əmlak obyektləri hazırda müxtəlif sövdələşmələrdə iştirak edirlər. Burada alqı-satqı, lizinq sövdələşmələri və mülki qanunvericiliklə müəyyən edilən digər əməliyyatlar nəzərdə tutulur.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin digər hissəsi bilavasitə torpaq resursları ilə bağlıdır. Qiymətləndirmə nöqtəyi-nəzərindən özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin torpaq sahələri kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələri və digər sahələr fərqləndirilir. Birinci qrupa daxil olan torpaq sahələri müvafiq əsasnamə əsasında qiymətləndirilir.

Mövzunun öyrənilməsində torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən edilməsi və bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi ilə bağlı normativ-hüquqi aktlar və onlardan irəli gələn tənzimləmə mexanizmi araşdırılmalıdır.

Daşınmaz əmlakının qiymətləndirilməsinin təşkili və idarə olunmasında ictimai təşkilatlar da mühüm rol oynayır. Bu baxımdan Azərbaycanda qiymətləndiricilərin yeganə ictimai təşkilatı olan Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin yaranması fəaliyyəti istiqamətləri, məqsəd və vəzifələri barədə ətraflı məlumat verilməlidir. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, hazırda respublikamızda yaşayış və qeyri-yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektləri qiymətləndiricilərinin beynəlxalq tələblərə uyğun olaraq sertifikatlaşdırılması

aparılır. Bu da bilavasitə qiymətləndirici mütəxəssislərin peşə-ixtisas səviyyəsinin yüksəldilməsinə, öz hüquq və vəzifələrinin dərinə dərk etməsinə, qiymətləndirmə standartlarını və metodologiyasını mənimsəmələrinə, eləcə də sifarişçilərlə davranış qaydalarının öyrənilməsinə xidmət edir.

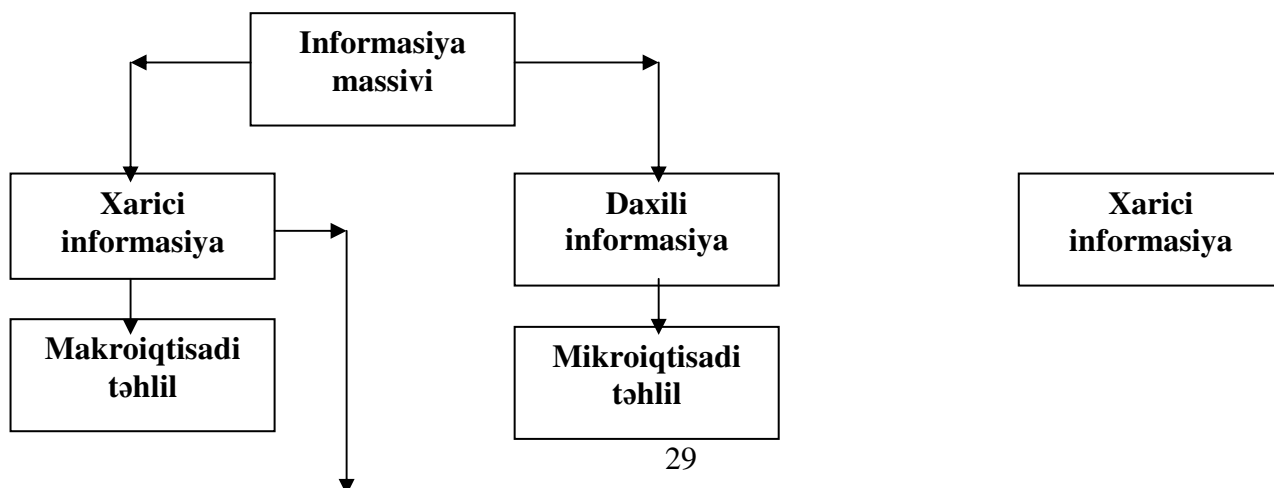
Mövzu 8. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin informasiya təminatı.

Plan:

1. Daxili və xarici informasiya massivinin strukturu
2. Məlumatların toplanması və təhlili
3. Daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili

Qiymətləndirmə üçün lazım olan məlumatların tamlığı və dürüstlüyü daşınmaz əmlakın dəyərinin hesablanması üçün dəqiqliyini təmin edən əsas amillərdəndir. Qiymətləndirmənin məqsədlərindən, tətbiq ediləcək metodlardan asılı olaraq, qiymətləndirici lazım olan məlumatların həcmi və siyahısını müəyyənləşdirməli və sonra onları toplamağa başlamalıdır. Lazım olan məlumatlar qiymətləndirmə müqaviləsinin və işlərin yerinə yetirilməsi planının öyrənilməsi, obyektə baxış keçirilməsi, icarə müqavilələrinin təhlili, müsahibə aparılması yolu ilə əldə oluna bilər.

Qiymətləndirmənin aparılması üçün lazım olan informasiya massivini aşağıdakı şəkildə təsvir etmək olar (*şəkil 3*):



**Daşınmaz əmlak bazarının
vəziyyətinin təhlili**

Daşınmaz əmlak bazarında dövriyyədə olan əmtəənin xüsusiyyətləri qiymətləndiricidən beynəlxalq aləmdə, ölkə daxilində, ayrı-ayrı regionlarda baş verən hadisələr barədə dolğun informasiyaya malik olmağı, baş verən meyllərin səbəblərini, axarını, perspektivlərini aydınlaşdırmaq qabiliyyəti tələb edir. Belə ki, beynəlxalq aləmdə baş verən hadisələr, məsələn, müxtəlif ölkələrin siyasi, hərbi, iqtisadi bloklar yaratması, münaqişələr, pul vəsaitləri axınlarının istiqamətinin dəyişməsi, inflyasiya proseslərinin güclənib-zəifləməsi, demoqrafik və sosial vəziyyətin yaxşılaşması yaxud pisləşməsi ilə nəticələnir. Baş verən dəyişikliklər isə ölkələrin, regionların iqtisadiyyatına, o cümlədən, daşınmaz əmlak bazarına güclü təsir göstərir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün daxil olan məlumatları ümumi və xüsusi növlərə bölmək olar.

Ümumi informasiya təsviredici xarakter daşıyır və ölkə iqtisadiyyatında, xüsusilə də daşınmaz əmlak bazarında baş verən meyllərin öyrənilməsi üçün, xüsusi informasiya isə bilavasitə daşınmaz əmlakın dəyərinin müvafiq növünün qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunur.

Xarici informasiya massivinin yaradılması makroiqtisadi göstəricilərin, sosial və siyasi amillər barədə məlumatların toplanması və onların milli iqtisadiyyatın, regionların ümumi vəziyyətinə təsirinin öyrənilməsindən başlanır. Xarici informasiya massivini aşağıdakı əsas bloklara ayırmaq olar:

- iqtisadi inkişaf meylləri barədə;
- regionun (ərazinin) xüsusiyyətləri barədə;
- demoqrafik vəziyyət barədə;
- dövlətin qanunvericilik bazası barədə;
- əhalinin alıcılıq qabiliyyəti barədə;
- qiymətlərin dinamikası barədə;
- əsaslı tikinti proqramları barədə;
- tikinti məhsuluna çəkilən xərclərin dinamikası barədə;

-daşınmaz əmlakla aparılan əməliyyatların kreditləşdirilməsi barədə.

İqtisadi inkişaf meylləri barədə məlumatlar qlobal səviyyədə yerli bazar səviyyəsində təhlil olunur. Azərbaycanın dünya iqtisadiyyatına inteqrasiyası proseslərinin sürətlənməsi, milli kapitalın hərəkətinin xüsusiyyətləri dünya iqtisadiyyatında baş verən hadisələrin və onların milli iqtisadiyyata təsirinin təhlil olunmasını tələb edir. Bunun üçün qiymətləndirici xarici ticarət balans, valyuta məzənnələri, idxal olunan malların qiymətləri, sənaye məhsulları istehsalının səviyyəsi və pərakəndə ticarətin həcmi kimi milli və beynəlxalq iqtisadi göstəriciləri araşdırılmalıdır.

Milli iqtisadiyyatın carı vəziyyəti və inkişaf perspektivləri daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinə güclü təsir göstərir. Milli iqtisadiyyatda yaranmış vəziyyət ümumi milli məhsul, ümumi daxili məhsul, milli gəlir, tədiyyə balans, qiymətlər indeksi, inflyasiyanın tempı, əhalinin məşğulluğu səviyyəsi, kreditlər üzrə faizlərin dərəcələri, əhalinin pul gəlirləri, tikinti proqramlarının həyata keçirilməsi və sair göstəricilərin səviyyəsi və dinamikası ilə səciyyələnir.

Regionun (ərazinin) iqtisadi inkişafının əsas göstəricilərinə oradakı iqtisadi bazanın

möhkəmliyi və işgüzar fəallığın səviyyəsi, təbii ehtiyatların mövcudluğu, əhalinin sayının və tərkibinin dəyişməsi, məşğulluq səviyyəsi, gəlirlərinin orta səviyyəsi, ərazinin ekoloji, təbii-iqlim, hidrogeoloji şəraiti, relyefi, ətraf sahələrdən istifadə tipi, nəqliyyat şəbəkəsinin rahatlığı və yaxınlığı, mühəndis qurğularının vəziyyəti, sosial və kriminogen vəziyyət (bu amil mənzil, ofis və icarəyə verilən obyektlər üçün xüsusilə əhəmiyyətlidir) aid edilir.

Regionun bu göstəriciləri daşınmaz əmlakın müxtəlif növlərinə olan tələbin və təklifin səviyyəsinə təsir göstərir. Qeyd olunmalıdır ki, bir çox hallarda dünya və ölkə iqtisadiyyatında baş verən, daşınmaz əmlakın dəyərində təsir göstərən meyllərlə regionun (ərazinin) inkişaf meyllərindən fərqlənə bilər. Buna görə də qiymətləndirici yerli hakimiyyət orqanlarının sosial-iqtisadi siyasətinin xüsusiyyətlərini, əhalinin yaş və peşə tərkibini, ərazinin ekoloji şəraitini, qonşu ərazilərdən asılılıq dərəcəsini, infrastruktur obyektlərinin vəziyyətini aydınlaşdırmalıdır.

Ölkə (region, ərazi) üzrə makroiqtisadi göstəricilərin təhlilindən sonra qiymətləndirici daşınmaz əmlak bazarının konyukturunu və perspektivlərini araşdırmalıdır.

Təhlilin birinci mərhələsi daşınmaz əmlak bazarının faktiki vəziyyəti və işgüzar fəallığı barədə ümumi təsəvvürlər yaratmalıdır. Bunun üçün qiymətləndirici aşağıdakı əsas göstəricilər barədə məlumatları toplamalıdır: bazarda mövcud olan şirkətlərin sayı, onların fəaliyyətinin əsas istiqamətləri; müəyyən dövr ərzində daşınmaz əmlak üzrə bağlanmış müqavilələrin sayı, dinamikası; müqavilələrin rəsmiləşdirilməsinin orta müddəti; bazarda ayrı-ayrı daşınmaz əmlak növlərinə tələb və təklifin dinamikası; kütləvi informasiya vasitələrində daşınmaz əmlak bazarının problemlərinin işıqlandırılma səviyyəsi; daşınmaz əmlak bazarının öyrənilməsi ilə məşğul olan ixtisaslaşmış şirkətlərin mövcudluğu, sorğu kitabçalarının, bülletenlərin buraxılması; daşınmaz əmlak bazarının inkişafını stimullaşdıran yaxud məhdudlaşdıran normativ hüquqi aktların mövcudluğu və sair.

Bu məlumatların təhlili nəticəsində qiymətləndirici bazar iştirakçılarının strategiya və taktikası, onların bazarın hansı segmentində cəmləşdiyi, qiymətləndirilən obyektin hansı segmentə mənsubluğu, bu segmentin xüsusiyyətləri (obyektlərin bazara çıxarılması ilə satışı arasında müddət, alıcıların tipi, qiymətlərin səviyyəsi və s.) haqqında rəyini formalaşdırır.

Daşınmaz əmlak bazarının vəziyyətini təhlil etdikdən sonra qiymətləndirici onun müxtəlif segmentlərinin (məsələn, torpaq sahələri və binalar, kommersiya və qeyri-kommersiya məqsədlərinə istifadə olunan obyektlər, daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və icarəyə verilməsi) ümumi vəziyyəti və inkişaf perspektivlərini öyrənməyə başlayır. Tədqiqatlar əsasən üç istiqamətdə - tələbin təhlili, təklifin təhlili və tələblə təklifin qarşılıqlı təsirinin təhlili - istiqamətlərində aparılır.

Tələbin təhlili. Bazarın hər bir segmentində tələbin səviyyəsi məhz onun üçün səciyyəvi olan amillərin təsiri altında formalaşır. Məsələn, mənzillərin alınib-satıldığı və ya icarəyə verildiyi segmentdə tələbin səviyyəsini təhlil edərkən, cari demoqrafik vəziyyət və onun dəyişməsi barədə proqnozlar, əhalinin müxtəlif qruplarının həyat standartları, zövqləri, cari alıcılıq qabiliyyəti və gəlirlərinin səviyyəsinin dəyişməsi perspektivləri; kommersiya məqsədləri üçün istifadə olunan obyektlər segmentində - ölkədə (regionda) işgüzar fəallığın səviyyəsi, yeni müəssisələrin və təşkilatların qeydiyyatdan keçməsi, onların ofislərə, istehsal sahələrinə, torpaq sahələrinə ehtiyacı, mövcud hüquqi şəxslərin ləğvi, iqtisadiyyatın müxtəlif sahələrini tənzimləyən qanunvericilik bazasının dəyişməsi ehtimalı, enerji və nəqliyyat tarifləri, investisiya qoyuluşlarının perspektivləri və sair təhlil edilməlidir.

Təklifin təhlili. Daşınmaz əmlak bazarının hər bir konkret segmentində təklifin strukturu iki amilin - istifadəsiz, qismən istifadə olunan, habelə satış üçün hazır daşınmaz əmlak obyektlərinin yeni tikintisinin həcmnin təsiri altında formalaşır.

Bazarın hər bir seqmentində mövcud olan daşınmaz əmlak obyektlərinin ehtiyatı satılmış yaxud icarəyə verilmiş obyektlərin sayının satış yaxud icarə üçün potensial yararlı olan obyektlərin miqdarına nisbəti kimi hesablanan kəmiyyətlə ölçülür. Bu göstəricinin aşağı olması bazarın müvafiq seqmentində işgüzar fəallığın yüksək olduğunu bildirir. Daşınmaz əmlak obyektlərinin yeni tikintisinin imkanlarını müəyyənləşdirən qiymətləndirici ilk növbədə inşaat işlərinin templəri, tikinti sənayesinin ümumi vəziyyəti, inşaat materiallarının qiymətləri, yeni inşaat texnologiyaları barədə informasiya əldə etməlidir.

Daşınmaz əmlak bazarında **tələblə təklifin qarşılıqlı təsiri** ilk növbədə obyektlərin satışı və icarəyə verilməsinin qiymətləri ilə ifadə olunur. Bu təsiri və onun nəticələrini təhlil edən qiymətləndirici, qiymətləndirdiyi obyektin bazarda tutacağı mövqe barədə mülahizələrini formalaşdırma bilər.

Demografik vəziyyətin təhlili kifayət qədər geniş məsələlər dairəsini əhatə edir. Bunlara əhalinin sayının, yaş və peşə tərkibinin dəyişməsi, ərazidə yerləşməsi və miqrasiya imkanları, həyat tərzi, təhsil səviyyəsi, dövlətin və yerli hakimiyyət orqanlarının sosial proqramları və s. aiddir. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektlərinin inşasının həcmi və dəyəri ərazinin demografik göstəricilərindən, habelə əhalinin real alıcılıq qabiliyyətindən birbaşa asılıdır.

Dövlət tərəfindən qəbul edilən qanunvericilik aktları qiymətləndirmə prosesinə birbaşa təsir göstərir. Bu sənədlərə 1998-ci ildə qəbul edilmiş «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanunu, «Azərbaycan Respublikasının gömrük ərazisinə gətirilən və bu ərazidən çıxarılan malların gömrük qiymətləndirilməsi sisteminin tətbiqi Qaydaları» (AR. Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 12 yanvar tarixli, 7 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir), «Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə»ni (A.R. Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli, 93 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir), «Azərbaycan Respublikasında torpaqların normativ qiymətinin müəyyən edilməsi barədə Əsasnamə»ni (AR. Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli, 158 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir), «Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydaları»ni (AR. Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun tarixli, 110 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir), «Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları»ni (A.R. Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il, 27 iyun tarixli, 107 nömrəli Qərarlı ilə təsdiq edilmişdir), «Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) ilkin qiymətlərinə tətbiq edilən əmsallar» (AR. Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 24 yanvar tarixli, 23 nömrəli Qərarlı ilə təsdiq edilmişdir), «Binalar üzrə əmlak vergisinin hesablanması Qaydaları»ni (AR. Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 23 fevral tarixli, 46 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir), «Birbaşa və dolaylı qiymətləndirmə metodlarının tətbiq edilməsi Qaydaları»ni (A.R. Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 23 fevral tarixli, 47 nömrəli Qərarlı ilə təsdiq edilmişdir), «Malın (işin, xidmətin) bazar qiymətinin müəyyən edilməsi Qaydaları»ni (AR. Nazirlər Kabinetinin 2002-ci il 4 yanvar tarixli, 6 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir), «Müsadirə edilmiş, sahibsiz qalmış, vərəsəlik hüququ əsasında dövlət mülkiyyətinə keçən əmlakın və dəfinələrin uçotu, qiymətləndirilməsi və saxlanması, istifadəsi və satılması barədə Əsasnamə»ni (AR. Nazirlər Kabinetinin 18 aprel 2002-ci il tarixli, 69 nömrəli Qərarlı ilə təsdiq edilmişdir) və s. nümunə göstərmək olar. Dövlətin və yerli hakimiyyət orqanlarının torpaq və vergi münasibətlərini, bank fəaliyyətini, dövlət əmlakının özəlləşdirilməsini, ərazinin zonalaşdırılmasını, ekologiyanı tənzimləyən normativ hüquqi aktları da qiymətləndirmənin nəticələrinə təsir edən mühüm amillər kimi göstərmək olar.

Əhalinin alıcılıq qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi və nəzərə alınması üçün əhalinin ayrı-ayrı kateqoriyalarının pul gəlrlərinin həcmi və strukturu təhlil olunmalıdır. Adətən orta

statistik ailənin gəlirləri əmək haqqından, bank depozitləri üzrə gəlirlərdən, sahibkarlıq fəaliyyətindən gəlirlərdən, pensiyalar və sosial xarakterli ödənişlərdən, müavinətlərdən və s. ibarətdir. Bu gəlirlərdən xərclər və vergilər çıxıldıqdan sonra qalan vəsaitlərin məbləği dolayısı ilə yaşayış binalarına, ticarət, istehsal, ofis və anbar binalarına olan tələbatın həcmi müəyyənləşdirir.

Qiymətlərin dinamikasını təhlil edərkən qiymətləndirici alıcı tələbatının səviyyəsini, inflyasiya templərini, müxtəlif malların və xidmətlərin qiymətləri arasındakı nisbətlərin dəyişməsinə proqnozlaşdırır. Qiymətləndirmə zamanı həm inflyasiya nəzərə alınmaqla təshih olunmuş real qiymətlərdən, həm də alıcının faktiki ödədiyi pulun məbləğini əks edən nominal qiymətlərdən istifadə oluna bilər. Qiymətlərin dəyişməsinin təhlilinin nəticələrindən investisiya tələbinin, habelə icarə haqqının dərəcələrinin, kommunal xidmətləri üzrə tariflərin, daşınmaz əmlakdan istifadə olunması ilə bağlı digər xərclərin hesablanması üçün istifadə olunur.

Dövlətin və yerli hakimiyyət orqanlarının əsaslı tikinti proqramlarının öyrənilməsi daşınmaz əmlak obyektlərinə tələb və təklifin perspektivləri barədə nəticə çıxarmağa imkan verir. Qeyd olunmalıdır ki, bazar münasibətlərinə keçid dövründə əsaslı tikintinin böyük bir hissəsi özəl sektorun vəsaitləri hesabına həyata keçirilir. Daşınmaz əmlak obyektlərinin inşasına dövlət sifarişinin həcmi isə dövlət büdcəsindən ayrılan vəsaitlərin məbləği ilə məhdudlaşır.

Əsaslı tikintinin fəallığı dövrü xarakter daşıyır və ümumi iqtisadi fəallığın fazası, siyasi hadisələr, kredit resurslarından istifadənin mümkünlüyü kimi xarici amillərdən və ərazinin daşınmaz əmlak bazarında tikinti məhsulunun təklifi, daşınmaz əmlakın iqtisadi həyatının müddəti, tikinti məqsədləri üçün torpaq sahələrinin ayrılması kimi daxili amillərdən asılıdır.

Tikinti məhsuluna çəkilən xərclərin dinamikası maddi və əmək məsrəflərinin, layihələşdirmə, idarəetmə, hüquqi rəsmiləşdirilmə xərclərinin dəyişməsi, yeni inşaat texnologiyalarının tətbiqi, maliyyə resurslarından istifadə şərtlərinin, ekoloji tələblərin və s. təsiri ilə formalaşır.

Tikintiyə çəkilən xərclərin məbləği investorların spesifik tələblərindən, nisbətən ucuz olan yerli inşaat materiallarından, əmək resurslarından istifadə olunması imkanlarından asılıdır. Qiymətləndirici tikinti məhsuluna çəkilən xərclərin iqtisadiyyatda baş verən deflyasiya zamanı aşağı düşməsi yaxud sabitləşməsi, inflyasiya mərhələsində isə artması ilə bağlı müvəqqəti enib-qalxmasını nəzərə almalıdır.

Dünya təcrübəsində **daşınmaz əmlakla aparılan əməliyyatların kreditləşdirilməsi** iki istiqamətdə təşkil olunmuşdur: yeni daşınmaz əmlak obyektlərinin yaradılması, habelə mövcud olanların yenidən qurulmasına kredit verilməsi və mövcud olan, iqtisadi baxımdan səmərəli daşınmaz əmlakın girova qoyulması ilə ipoteka kreditləşdirilməsi.

Daşınmaz əmlak obyektinin yaradılmasının maliyyələşməsi və kreditləşdirilməsi şərtləri daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətinə təsir göstərir. Bu təsir “2.3. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarının mənbələri” bölməsində izah olunmuşdur.

Xarici informasiyanın əsas mənbələri qəbul edilmiş Dövlət Proqramları, ölkənin sosial-iqtisadi inkişafının orta və uzunmüddətli proqnozları, dövlət orqanlarının rəsmi məlumatları, beynəlxalq iqtisadi qurumların (Beynəlxalq Valyuta Fondu, Dünya Bankı) tədqiqatları və məruzələri, müxtəlif elmi-tədqiqat idarələrinin, konsaltinq, marketinq firmalarının məruzələri, internet resursları, kütləvi informasiya vasitələri ilə yayımlanan məlumatlardır.

Xarici informasiya massivini öyrəndikdən və müvafiq nəticələr çıxardıqdan sonra qiymətləndirici **daxili informasiyanı**, yəni konkret obyektin xüsusiyyətlərini əks etdirən məlumatları toplamağa başlayır. Bir qayda kimi, qiymətləndiricinin topladığı daxili informasiyanın dürüstlük dərəcəsi yüksəkdir. Daxili informasiyanın sistemli toplanması və

təhlili bu qəbildən olan məlumatlar massivini aşağıdakı əsas bloklar üzrə qruplaşdırmağa imkan verir:

- qiymətləndirilən obyektin hüquqi statusu;
- qiymətləndirilən obyektin fiziki xassələri və onun əhatəsi;
- torpaq sahəsinin zonalaşdırılması və şəhərsalma məhdudiyyətləri;
- qiymətləndirilən daşınmaz əmlak barədə iqtisadi məlumatlar.

Bu informasiya massivindən daşınmaz əmlakdan ən səmərəli istifadə variantının seçilməsi, müvafiq qiymətləndirmə metodları ilə onun bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün istifadə olunur. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektinə barədə konkret iqtisadi məlumatlar, torpaq sahəsinin və onun üzərindəki tikililərin texniki təsviri qiymətləndiriciyə bazarın adekvat seqmentindən analoji obyektlərin alqı-satqı qiymətləri, icarəyə verilməsi haqları, tikinti xərcləri, yerli bazarda risklərin səviyyəsi barədə nəticə çıxarmaq imkanı verir.

Qiymətləndirmə tapşırığının yerinə yetirilməsi üçün lazım olan məlumatların xarakteri və həcmi daşınmaz əmlakın tipindən və qiymətləndirmənin nəticələrinin istifadə olunacağı sahədən asılıdır. Buna görə də qiymətləndirici daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodunu seçməzdən əvvəl verilmiş tapşırığa aid olan məlumatları sistemləşdirməli və ilkin təhlilini aparmalıdır.

Qiymətləndirilən obyektin hüquqi statusu barədə məlumatlar onun hüquqi vəziyyətini, mülkiyyətçisinin daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun həcmi, icarə müqavilələrinin mövcudluğu və şərtlərini təsvir edir.

Qiymətləndirilən obyektin fiziki xassələri və onun əhatəsi barədə məlumatlar daşınmaz əmlak obyektinin tərkibinə daxil olan torpaq sahəsinin, bina və qurğuların, habelə daşınmaz əmlakın texniki vəziyyəti, qiymətləndirilən obyektin yerləşdiyi ərazi, onun ətrafında yerləşən və dəyərinə təsir göstərə bilən digər obyektlər haqqında təsəvvür yaratmalıdır.

Bu məlumatların əldə olunması və təhlili üçün qiymətləndirici obyektin sahibi yaxud sifarişçi, texniki mütəxəssislər ilə müsahibə keçirməli, daxili sənədləri (obyektin texniki pasportu, icarə müqavilələri, şəhadətnamələr, maliyyə və mühasibat hesabatları və s.) təhlil etməli, obyektə baxış və texniki ekspertiza keçirməlidir.

Obyektə baxış və texniki ekspertizanın keçirilməsi prosesi onun faktiki göstəricilərinin toplanması və təhlilindən ibarətdir. Bu prosesdə torpaq sahəsinin ölçüləri, forması, vəziyyəti, tikinti aparılması üçün yararlılığı, orada yerləşmiş tikililərin tərkibi, funksional təyinatı, tipi, yaşı, texniki vəziyyəti və istismara yararlılığı, yenidən qurulmasının, modernləşdirilməsinin mümkünlüyü və digər məsələlərə aydınlıq gətirilməlidir. Baxış zamanı obyektin və onun ayrı-ayrı hissələrinin foto şəkli çəkilməli, aşkar olunan zədələrin və qüsurların təsviri verilməlidir. Baxışın gedişində cari vaxtda obyektin işləməsi yaxud konservasiyada olması, mühafizəsinin təşkili, mühəndis qurğularının vəziyyəti, istismar olunması şəraitinin layihə sənədlərinə uyğunluğuna, cari və əsaslı təmir işlərinin vaxtında yerinə yetirilməsi məsələlərinə xüsusi diqqət yetirilməlidir. Obyektə baxış keçirməklə qiymətləndirici daşınmaz əmlakın fiziki köhnəlməsini və potensial ümumi gəlirliyini hesablamaq üçün zəruri məlumatlar əldə edilir.

Bütün bu proseslər yerinə yetirildikdən sonra qiymətləndirici qiymətləndirdiyi obyekt barədə tam təfsilatı ilə hesabat tərtib edir. Bu hesabatda daşınmaz əmlakın daxil olduğu bazar seqmenti; mövcud istifadə tipi; yerləşdiyi ərazi, qiymətləndirilən mülkiyyət hüquqlarının növü, əmlakın öhdəliklərlə yüklülüyü; fiziki parametrləri; nəqliyyat şəbəkəsinin, mühəndis qurğularının mövcudluğu və rahatlığı; iqtisadi göstəriciləri (məsələn, icarə haqqının məbləği, il ərzində ödənişlərin sayı, vergilər, sığorta haqları, işçilərin orta əmək haqqının, idarəetmə xərclərinin səviyyəsi, təhlükəsizliyin təminatı, dəyərin qiymətləndirilən növü, satış və

maliyyələşdirmə şərtləri) və digər məsələlər öz əksini tapmalıdır.

Obyektin daxili sənədlərinin öyrənilməsi və vizual baxış keçirilməsi nəticəsində onun yerləşdiyi ərazini, torpaq sahəsini və tikililəri təsvir edən hesabat tərtib olunur və həmin sənəd qiymətləndirmə haqqında hesabatla daxil edilir. Daşınmaz əmlakın bu cür təsvir olunmasının əsas məqsədi obyektin üstünlüklərini və qüsurlarını təsbit etməkdir.

Qiymətləndirmə standartlarında daşınmaz əmlak obyektlərinin təsvirinə dair ciddi tələblər irəli sürülməsə də, təcrübədə bu sənədə aşağıdakı məlumatlar daxil olunur:

- obyektin yerləşdiyi ərazinin adı, iqtisadi, demoqrafik, sosial, ekoloji vəziyyəti, inzibati-ərazi bölgüsü, infrastruktur şəbəkəsinin təsviri və daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərə bilən amillər haqqında məlumatlar;

- torpaq sahəsinin sərhədləri, forması, relyefi, torpaqdan istifadənin mövcud xarakteri, onun ətrafında yerləşən sahələrin xüsusiyyətləri;

- bina və qurğuların inşa olunduğu vaxt, sonuncu əsaslı təmirin keçirildiyi vaxt, ümumi və faydalı sahəsi, mərtəbələrin sayı, əsas konstruksiya elementlərinin mühəndis qurğularının vəziyyəti və s.

Qiymətləndirmə prosesində istifadə olunan **iqtisadi məlumatlar** son bir neçə il ərzində rəsmi maliyyə və mühasibat sənədlərindən götürülür. Sifarişçi qiymətləndiricinin obyektə buraxılmasını və qiymətləndirmə üçün zəruri olan məlumatlarla tanış olmasını təmin etməlidir. Obyektin gəlirləri və xərcləri barədə nəticə əldə etmək üçün qiymətləndirici analoji obyektlərin satış qiymətləri, icarə haqlarının məbləğləri, əvvəlki illərdə gəlirlərin və obyektin boş qalmasından, icarə haqlarının ödənilməməsindən yaranan zərərlərin məbləği, obyektin istismarı ilə bağlı xərclər və s. barədə məlumatlar əldə etməlidir.

Daşınmaz əmlak barədə iqtisadi məlumatların əsas mənbəsi icarə müqavilələridir. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə əsasən “İcarə müqaviləsi əmlak kirayəsi müqaviləsidir. Bu müqaviləyə görə kirayəyə verən (icarəyə verən) kirayəçiyə (icarəçiyə) icarəyə götürdüyü obyektədən və ya hüquqdan istifadə ilə yanaşı bəhərdən istifadə etmək və gəlir götürmək hüququ da verir. İcarə predmeti torpaq sahələri, binalar, daşınar əşyalar, hüquqlar və müəssisələr ola bilər” .

İcarə müqaviləsində icarənin predmeti, müddəti, ondan istifadəyə görə icarəçinin ödədiyi icarə haqqının məbləği və ödənilməsi qaydaları, icarəyə verən və icarəçinin hüquqları və vəzifələri, icarə predmetinin yüklüüyü və bununla əlaqədar öhdəliklər üzrə cavabdeh tərəf, icarə predmetindən istifadə ilə bağlı istismar xərclərinin tərəflər arasında bölüşdürülməsi, icarə müqaviləsinə xitam verilməsi şərtləri göstərilməlidir.

İcarəçinin ödədiyi icarə haqqının məbləği daşınmaz əmlak obyektinin ərazidə yerləşməsindən, fiziki vəziyyətindən, kommunikasiya xətlərinin yaxınlığından, icarənin müddətindən, infrastrukturun inkişaf səviyyəsindən və s. asılıdır.

İcarə haqqının iki növü vardır:

- müqavilə üzrə icarə haqqı;
- bazar icarə haqqı.

Müqavilə üzrə icarə haqqı icarəyə verənlə icarəçi arasında razılaşdırılır və müqavilədə təsbit olunur. **Bazar icarə haqqı** açıq bazarda tipik icarəyə verənlə tipik icarəçi arasında daşınmaz əmlakdan müvəqqəti istifadəyə görə razılaşdırıla biləcək fərziyyəvi kəmiyyətdir. Bazar icarə haqqı qiymətləndirmə üçün daşınmaz əmlak üzərində tam hüquqların, yəni əmlaka sahiblik, sərəncam vermə və istifadə hüquqları mülkiyyətçinin özünə mənsub olduğu hallarda tətbiq olunur.

Hər bir icarə müqaviləsinin səciyyəvi xüsusiyyətlərinin olmasına baxmayaraq, onları

icarə haqqının ödənilməsi şərtləri əlaməti üzrə aşağıdakı qruplara bölmək olar:

İcarə haqqı təsbit olunmuş müqavilələr adətən iqtisadi sabitlik dövrlərində, bir qayda olaraq, qısa müddətə bağlanılır.

İcarə haqqı indeksləşdirilən müqavilələrdə tərəflər arasında əvvəlcədən razılaşdırılmış baza göstəricisinə, istehlak qiymətləri indeksinə, həyat səviyyəsi indeksinə, inflyasiya tempinə və sair uyğun olaraq icarə haqqının məbləğinin təshih olunması nəzərdə tutulur.

Faizli icarə haqqı razılaşdırılmış müqavilələrdə icarəyə verən icarə haqqının təsbit olunmuş məbləğindən əlavə, icarəçinin daşınmaz əmlakın istismarından əldə etdiyi gəlirin müəyyən faizini alır.

Mövzu 9. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə xərc yanaşması.

Plan:

1. Xərc yanaşmasının mahiyyəti və xüsusiyyətləri
2. Daşınmaz əmlakın xərc yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri
3. Daşınmaz əmlak obyektinə daxil olan tikililərin dəyərinin qiymətləndirilməsi

Daşınmaz əmlakın xərclər mövqeyindən qiymətləndirilməsi tikililərin köhnəlmə nəzərə alınmaqla hesablanmış dəyəri ilə boş torpaq sahəsinin dəyərinin toplanmasına əsaslanır.

Bu metod daşınmaz əmlakın dəyərinin onun yaradılmasına çəkilmiş xərclər əsasında qiymətləndirilməsinə istinad edir. Lakin, məlumdur ki, daşınmaz əmlakın yaradılmasına çəkilmiş xərclərlə onun faydalığı arasında birbaşa əlaqə yoxdur və onun bu metodla hesablanmış dəyəri ilə bazar dəyəri bir-birindən kəskin fərqlənən kəmiyyətlərlə ifadə oluna bilər. Çünki, alıcını daşınmaz əmlakın yaradılmasına çəkilmiş xərclərin məbləği deyil, onun təmin edə biləcəyi faydalar maraqlandırır. Məsələn, eyni layihə və materiallar əsasında, amma müxtəlif ərazilərdə ucaldılmış iki yaşayış binasının inşasına çəkilmiş xərclərin məbləği eyni olsa belə, bazar dəyərləri fərqlənə bilər. Burada həlledici məqam binanın alıcı üçün əlverişli ərazidə inşa olunmasıdır.

Bu cəhətinə baxmayaraq, bir çox hallarda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün xərclər mövqeyindən yanaşma digər mövqelərdən yanaşmalarla müqayisədə daha münasib, bəzən isə yeganə mümkün yoldur. Bu cür vəziyyətlər aşağıdakı hallarda yarana bilər:

- yeni inşa olunmuş obyektlər qiymətləndirildikdə;
- torpaq sahəsindən ən yaxşı və səmərəli istifadə variantı seçildikdə;
- inşası başa çatdırılmamış obyektlər qiymətləndirildikdə;
- açıq bazarda nadir hallarda satılan təkrarolunmaz obyektlər qiymətləndirildikdə;
- gəlir əldə olunması üçün istifadə olunmayan obyektlər (məsələn, məktəblər, xəstəxanalar, klublar və s.) qiymətləndirildikdə;
- daşınmaz əmlak sığorta məqsədləri üçün qiymətləndirildikdə (bu zaman daşınmaz əmlakın sığortalanan və sığortalanan hissələri fərqləndirilməlidir);
- daşınmaz əmlak vergitutma məqsədləri üçün qiymətləndirildikdə (əmlak və torpaq vergilərinin hesablanması);
- müəssisənin əsas fondları yenidən qiymətləndirildikdə;
- qiymətləndirmənin digər metodlarından istifadə olunması üçün məlumatlar kifayət etmədikdə.

Daşınmaz əmlakın xərclər mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirilməsinin

xüsusiyyətləri aşağıdakılardır:

- torpaq sahəsinin dəyəri və onun üzərindəki tikililərin dəyəri ayrı-ayrılıqda hesablanır;
- daşınmaz əmlak obyektinin dəyəri qiymətləndirmə tarixində anoloji obyektin yaradılması üçün zəruri olan xərclərin məbləği əsasında müəyyənləşdirilir;
- tikililərin müxtəlif amillərin təsiri altında köhnəlmə dərəcəsi nəzərə alınır;
- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin «əvəzolunma» prinsipinə istinad olunur;
- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə xərclər mövqeyindən yanaşan qiymətləndirici həmin obyektin analoqunun inşasına çəkiləcək xərcləri və obyektin köhnəlmə səviyyəsini mümkün qədər dəqiq hesablamaqlıdır.

Təcrübə göstərir ki, uzun müddət ərzində istismarda olmuş daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə xərclər mövqeyindən yanaşan qiymətləndirici məlumat çatışmazlığı üzündən obyektin köhnəlmə dərəcəsinin, sahibkarlıq fəaliyyəti dövründə ondan əldə olunmuş gəlirin məbləğinin hesablanması zamanı çətinliklərlə qarşılaşa bilər. Bundan başqa, xərclər mövqeyindən yanaşmanın nəticələri daşınmaz əmlak üzərində tam mülkiyyət hüquqlarının dəyərini əks etdirir və məhdud mülkiyyət hüquqları qiymətləndirildikdə, müvafiq təshihlərin aparılması zərurəti yaranır.

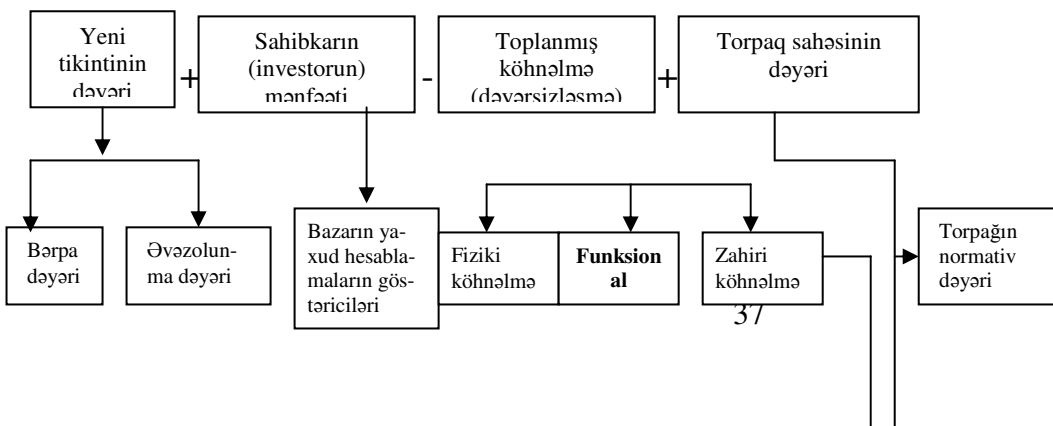
Qiymətləndirici bazarın öyrənilməsi, obyektə baxış keçirilməsi nəticəsində əldə etdiyi məlumatları təhlil etdikdən sonra daşınmaz əmlakın xərclər mövqeyindən qiymətləndirilməsi prosesinə başlayır. Bu prosesin əsas mərhələləri aşağıdakılardan ibarətdir:

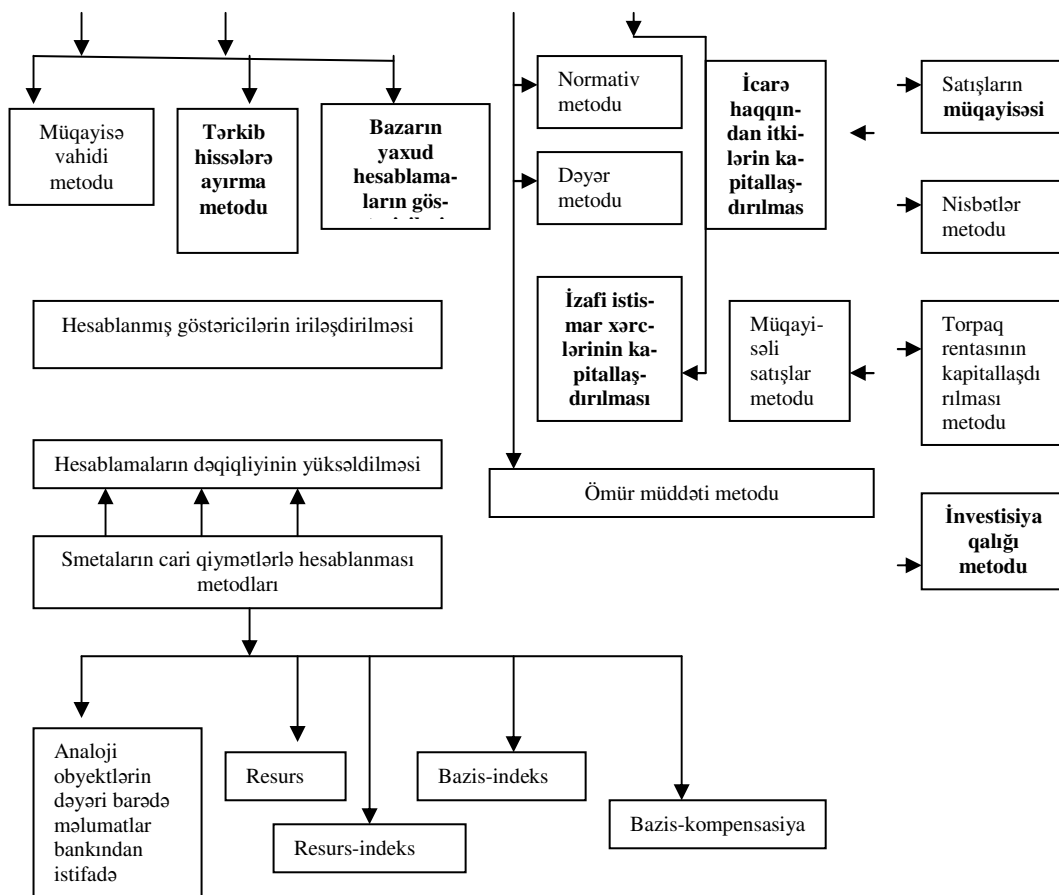
1. qiymətləndirilən obyektin tikililərinin təkrar istehsalının (bərpaasının) dəyəri yaxud əvəzolunma dəyəri müəyyənləşdirilir;
2. qiymətləndirilən tip obyekt üçün səciyyəvi olan sahibkar (investor) mənfətinin miqdarı müəyyənləşdirilir;
3. obyektin istismar müddətində köhnəlməsinin növləri müəyyənləşdirilir və hesablanır;
4. torpağın dəyəri boş, ən yaxşı istifadə üçün yararlı sahə kimi qiymətləndirilir;
5. tikililərin təkrar istehsalının (bərpaasının) dəyəri toplanmış köhnəlmə məbləğində təshih edilib, torpaq sahəsinin dəyəri əlavə olunmaqla, daşınmaz əmlak obyektinin yekun dəyəri qiymətləndirilir (sətir1 + sətir2 - sətir3 + sətir4).

Daşınmaz əmlakın dəyərinin xərclər mövqeyindən qiymətləndirilməsi prosesi 5-ci şəkildə təsvir olunmuşdur.

Xərclər mövqeyindən yanaşmanın ilkin şərti - tikililərin dəyərinin anoloji faydalığı olan yeni obyektin inşasına qiymətləndirmə tarixində çəkiləcək xərclərin məbləği kimi hesablanmasıdır.

İnvestorun (alıcının) mövqeyindən yanaşdıqda belə qənaətə gəlmək olar ki, “tikintinin dəyəri” termini qiymətləndirilən obyektin tam təkrarının (təkrar istehsalın dəyəri) yaxud onunla eyni faydalığa malik olan yeni obyektin (əvəzolunma dəyəri) inşasını nəzərdə tutur. Hər iki dəyər investor üçün eyni əhəmiyyət kəsb etdiyinə görə, onlara tikintinin dəyəri kimi yanaşmaq olar.





Daşınmaz əmlakın xərclər mövqeyindən qiymətləndirilməsi prosesi

Təkrar istehsalın (bərpa) dəyəri - qiymətləndirilən obyektin inşa olunduğu materiallardan istifadə, işlərin eyni standartlar üzrə eyni keyfiyyətlə yerinə yetirilməsi şərtilə, müasir şəraitdə onun tam bənzərinin yaradılmasının dəyəridir.

Əvəzolunma dəyəri - faydalığı qiymətləndirilən obyektə ekvivalent lakin, müasir standartlara uyğun, yeni materiallardan və texnologiyalardan istifadə edilməklə yaradılan obyektin cari qiymətlərlə inşasının dəyəridir.

Bu dəyərlər arasındakı fərqi köhnə və müasir kinoteatrların timsalında izah edək. Məsələn, 50-60 il əvvəl kinoteatr binaları mişar daşından və ya kərpicdən inşa olunur, mərmər və digər bahalı daşlarla üzlənir, foyesi dəbdəbəli çilçıraqlar, heykəllər, şəkillərlə bəzədilir, kino nümayiş etdirilən zalın döşəməsi və divarları qiymətli ağac növlərindən hazırlanırdı, kreslolara məxmərdən üz çəkirdi və sair.

Müasir kinoteatrlar bu dəbdəbədən məhrum olsalar da, tamaşaçı üçün gözəl akustika, müxtəlif effektlər (məsələn stereogörünüş, stereosəs, işıqlandırma, təhlükəsizlik, yanğınsöndürmə sistemləri) təmin edir, elektrik, istilik enerjisinə, bəzək xərclərinə qənaət imkanı yaradır. Beləliklə, kinoteatrı təkrar istehsal etmək onun analoqunun inşası, əvəz etmək isə müasir kinoteatrın inşa olunmasıdır.

Aydın ki, daşınmaz əmlakın xərclər mövqeyindən yaşamaqla hesablanmış dəyəri təkrar istehsalın (bərpa) dəyərinin yaxud əvəzolunma dəyərinin tətbiqindən asılı olaraq, fərqlənəcəkdir.

Xərclər mövqeyindən yaşandıqda, qiymətləndirmə məqsədlərinin əksəriyyəti üçün təkrar istehsalın (bərpa) dəyərindən istifadə olunması daha münasib sayılır. Çünki əvəzolunma dəyərinin tətbiqi mahiyyətcə yeni, qiymətləndirilən obyektə fərqli obyektin inşası deməkdir.

Bundan başqa, mövcud olan və təklif edilən, yeni üslubda tikilmiş obyektlərin faydalığı arasındakı fərqi müəyyənləşdirilməsi zamanı çətinliklər yarana, subyektivizmə yol verilə bilər.

Bununla belə, funksional köhnəlmiş, alıcı üçün kommersiya baxımından maraq doğurmayan obyektlər qiymətləndirilərkən əvəzolunma dəyərindən istifadə olunması məntiqlidir. Belə ki, potensial alıcı 15-20 il əvvəl inşa olunmuş obyektə deyil, müasir standartlara, zövqə cavab verən obyektə üstünlük verəcəkdir.

Təkrar istehsalın (bərpa) dəyəri və əvəzolunma dəyəri mahiyyətə müasir şəraitdə yeni binanın inşasının dəyərini əks etdirir və buna görə də, onlara yeni tikintinin dəyəri kimi yanaşmaq olar. Bu zaman yeni tikintinin dəyərinin strukturunda müasir bina və qurğuların yaradılması prosesinin bütün iştirakçılarının xərcləri və maraqları əks olunacaqdır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi təcrübəsində tikililərin təkrar istehsalı (bərpa) dəyərinin obyektin inşası və sifarişçiyə təhvil verilməsi ilə əlaqədar xərclərin hesablanması əsasında müəyyənləşdirilir. Bu xərclər üç əsas hissədən ibarətdir:

$$TD = BX + DX + M$$

Burada: TD - tikintinin dəyəri;

BX - birbaşa xərclər;

DX - dolaylı xərclər;

M - sahibkarın mənfəətidir.

Birbaşa xərclər - obyektə inşaat işlərinin yerinə yetirilməsi ilə əlaqədardır. Bu xərclərə aşağıdakılar aiddir:

- tikinti materiallarının, məmulatların və avadanlığın dəyəri;
- fəhlələrin əmək haqqı;
- inşaat maşınları və mexanizmlərinin istismarı üzrə xərclər;
- tikililərin inşası dövründə müvəqqəti bina və qurğuların, mühəndis şəbəkəsinin quraşdırılması üzrə xərclər;
- kommunal xidmətləri üzrə xərclər;
- materialların, avadanlığın daşınması və saxlanması xərcləri;
- podratçı təşkilatın mənfəəti və əlavə xərcləri və s.

Dolaylı xərclər - inşaat prosesinin təşkili və müşayiət olunması üçün zəruridir. Bu xərclərə aşağıdakılar aid olunur:

- layihələşdirmə-axtarış işləri;
- torpağa investisiya qoyuluşlarının dəyəri;
- layihələrin ekspertizası, tikinti meydançasının təbii şəraitinin tədqiqi üçün mütəxəssislərə, layihə-smeta təşkilatlarına ödənişlər;
- marketing tədqiqatlarına, sığortaya, reklama, qiymətləndirməyə çəkilən xərclər;
- alınmış kreditlər üzrə faizlər;
- inzibati xərclər və sair.

Sahibkarın mənfəəti - tikinti layihəsinin həyata keçirilməsi üçün vəsaitlərini investisiyaya yönəlmiş sahibkarın riskinə görə əldə etdiyi pul mükafatıdır. Sahibkarın mənfəətinin məbləği obyektin satış qiyməti yaxud bazar dəyəri ilə onun yaradılmasına (alınmasına) çəkilmiş xərclərin məbləği arasındakı fərq kimi hesablanır. Bu zaman nəzərə almaq lazımdır ki, bəzi hallarda əldə edilən nəticə sahibkarın ehtimallarından fərqlənə bilər.

Sahibkarın gəliri təhlil olunarkən nəzərə almaq lazımdır ki, qiymətləndirmə nəzəriyyəsində sahibkarın stimulu və sahibkarın mükafatı anlayışları fərqləndirilir. Bu cür fərqləndirmənin məqsədə uyğunluğu podratçının səlahiyyətlərinə aid olmayan funksiyaların həcmi və bölgüsündən irəli gəlir. Belə ki, investisiya layihəsi investor, sifarişçi və podratçı

tərəfindən həyata keçirilir.

İnvestor – layihənin həyata keçirilməsinə vəsait (şəxsi yaxud cəlb olunmuş) qoyan və onun üzərində istifadə etmə, icarəyə vermə yaxud satmaq ixtiyarı şəklində reallaşdırılan mülkiyyət hüququ qazanan şəxsdir.

Sifarişçi investor və investisiya prosesinin digər iştirakçıları (podratçılar, avadanlıq, tikinti materialları göndərənlər və s.) arasında vasitəçi. Sifarişçi əlaqələndirmə və nəzarət funksiyalarını yerinə yetirir. Bir çox hallarda sifarişçi investora özü ola bilər.

Podratçı müqavilədə razılaşdırılmış məbləğ müqabilində layihədə nəzərdə tutulmuş tikinti-quraşdırma işlərinin tam həcmdə yerinə yetirmək məsuliyyətini qəbul edən şəxs.

Sahibkarın stimulu investora bazar norması üzrə mənfəət əldə olunması məqsədilə vəsaitlərini daşınmaz əmlaka qoymağa sövq edir.

Sahibkarın mükafatı layihənin həyata keçirilməsinə ümumi rəhbərlik etdiyinə görə sifarişçi-əlaqələndiriciyə ödənilən kompensasiyadır. Sahibkarın mükafatı podratçının mənfəətindən və əlavə xərclərindən fərqləndirilməlidir. Çünki, bu mənfəət və əlavə xərclər tikinti-quraşdırma işlərinin tam smeta dəyərində daxil edilmişdir.

Tikintinin layihə sənədlərinə uyğun olaraq həyata keçirilməsi üçün tələb olunan pul vəsaitlərinin məbləği binaların və qurğuların inşasının **smeta dəyəri** ilə ifadə olunur. Bu smeta dəyərində aşağıdakı xərclər daxildir:

$$TD \text{ smeta} = D \text{ tqi} + D \text{ avad} + SX$$

Burada:

TD smeta - tikintinin smeta dəyəri;

D tqi - tikinti-quraşdırma işlərinin dəyəri;

D avad - avadanlığın, mebelin, inventarın alınmasının (hazırlanmasının) dəyəri;

SX - sair xərclərdir.

Öz növbəsində tikinti-quraşdırma işlərinin dəyərini strukturunu aşağıdakı şəkildə təsvir etmək olar:

$$D \text{ tqi} = BX + DX + SM$$

Burada:

D tqi - tikinti-quraşdırma işlərinin dəyəri;

BX - birbaşa xərclər;

DX - əlavə xərclər (tikinti-quraşdırma təşkilatlarının istehsal prosesinin təşkili, idarə olunması və ona xidmət göstərilməsi ilə bağlı xərcləri);

SM - smeta mənfəəti (tikinti-quraşdırma işlərinin maya dəyərində (BX+DX) nisbətə ifadə olunan normativ).

Tikinti təşkilatlarının birbaşa xərclərinin tərkibinə aşağıdakılar daxildir:

$$BX = X \text{ əh} + X \text{ mat} + X \text{ mmi}$$

Burada:

BX - birbaşa xərclər;

X əh - tikintidə çalışan fəhlələrin smeta üzrə əsas əmək haqqı xərcləri;

X mat - maddi resurslar üzrə xərclər;

X mmi - maşın və mexanizmlərin istismarı üzrə xərclər.

Tikintinin smeta dəyəri layihə və işçi sənədlər, smeta normativləri, avadanlığın, mebelin, inventarın qiymətləri barədə bazar məlumatları əsasında hesablanır.

Tikintinin həyata keçirilməsi üçün lazım olan smeta sənədlərinə lokal smetalar, obyektlər üzrə smetalar, avadanlığın quraşdırılması üzrə smetalar, icmal smeta hesablamaları aiddir.

Lokal smetalar binanın bir hissəsi yaxud işlərin növləri (tikinti, quraşdırma, bəzək və s.)

üzrə hazırlanır. Birbaşa xərclərə aid edilmiş məsrəflər bu smetalarda tam məbləğdə öz əksini tapır.

Obyektlərin smetalarında lokal smetaların göstəriciləri ümumiləşdirilir və tikinti məhsulunun müqavilə qiymətini formalaşdırmağa zəmin yaranır.

Avadanlığın quraşdırılması üzrə smetalarda avadanlığın quraşdırılması üzrə xərclər əks olunur. Strukturuna və məzmununa görə bu smetalar lokal smetalara bənzəyir.

İcmal smeta hesablamaları obyektlər üzrə smetalar əsasında işlənib hazırlanır və tikintinin smeta dəyərini tam məbləğdə, xərcləri 12 bölmə üzrə qruplaşdırmaqla əks etdirir. Bu bölmələr aşağıdakılardır:

1. Tikinti meydançasının hazırlanması xərcləri;
2. tikintinin əsas obyektləri üzrə xərclər;
3. yardımçı və xidmət təyinatlı obyektlər üzrə xərclər;
4. enerji təsərrüfatı obyektlərinin xərcləri;
5. nəqliyyat və rabitə obyektlərinin xərcləri;
6. su, qaz, istilik təchizatı, kanalizasiya xətləri və qurğuları üzrə xərclər;
7. ərazinin abadlaşdırılması və yaşıllaşdırılması;
8. müvəqqəti binalar və qurğular üzrə xərclər;
9. sair işlər üzrə xərclər;
10. tikilməkdə olan müəssisənin müdiriyyətinin saxlanması (texniki nəzarət) üzrə xərclər;
11. obyektin istismarı üçün kadr hazırlanması xərcləri;
12. layihə və axtarış işləri üzrə xərclər.

Qiymətləndirmənin məqsədindən və hesablamaların tələb edilən dəqiqlik səviyyəsindən asılı olaraq, müasir qiymətləndirmə təcrübəsində tikililərin dəyərini müəyyənləşdirmək üçün aşağıdakı metodlardan istifadə olunur:

- müqayisə vahidi metodu;
- tərkib hissələrinə parçalanma metodu;
- iş vahidlərinin qiyməti metodu.

Müqayisə vahidi metodu qiymətləndirilən obyektin istehlak xassələri vahidinin (məsələn 1 kv.m. yaşayış sahəsinin, kafedə 1 oturmaq yerinin, 1 kub m. hovuzun) dəyərini həmin tiptən olan obyektin anoloji ölçü vahidi ilə müqayisəsinə əsaslanır. Bu zaman anoloji obyektin müqayisə vahidinin dəyəri obyektlər arasındakı fərqlər (məsələn, avadanlığı, dizaynı, mülkiyyət hüquqları və s.) üzrə təshih edilməlidir.

Bu metodla obyektin dəyəri fərqlər üzrə təshih olunmuş müqayisə vahidinin dəyərini müqayisə vahidlərinin miqdarına hasil edilməklə hesablanır, yəni:

$$TD = D \cdot 1n \cdot x \cdot n$$

Burada: TD - qiymətləndirilən obyektin dəyəri;

D 1n - istehlak xassələri vahidinin dəyəri;

n - obyektin istehlak xassələri vahidlərinin miqdarı.

Bu metoddan istifadənin ən mühüm məqamlarından biri anoloji obyektin düzgün seçməkdir. Seçilən analoq aşağıdakı əsas tələblərə cavab verməlidir:

- funksional təyinatı eyni olmalıdır;
- fiziki xassələri yaxın olmalıdır;
- təqribən eyni dövrdə inşa olunmalıdır;
- digər xüsusiyyətləri üzrə.

Əksər hallarda müqayisə bazası qismində qiymətləndirilən obyektin eyni deyil, yaxın analoqunun müqayisə vahidinin dəyəri qəbul edildiyinə görə, bu metodla obyektin əvəz olunma

dəyəri hesablanır.

Bu metoddan istifadə edərkən istehlak xassələri vahidinin dəyəri haqqında məlumatlar xüsusi sorğu kitabçalarından götürülür. Metodun tətbiqi hesablamaları 15-20% dəqiqliklə yerinə yetirməyə imkan verir.

Tərkib hissələrinə parçalanma metodu müqayisə vahidi metodundan bununla fərqlənir ki, binanın ümumi dəyəri onun ayrı-ayrı hissələrinin (məsələn, özülünün, divarlarının, aşırmalarının, daşının və s.) dəyərlərinin cəmi kimi hesablanır. Təkrar istehsalın (bərpa) dəyərinin bu metodla hesablanması iki variant üzrə yerinə yetirilə bilər:

- işlərin növləri üzrə dəyərlərin toplanması;
- binanın ayrı-ayrı hissələrinin dəyərinin toplanması.

İşlərin növləri üzrə dəyərlərinin toplanması variantı seçildikdə, aşağıdakı düsturdan istifadə oluna bilər:

$$TD = \dot{I} \times \sum_{j=1}^m D_i \times H + DX + M$$

Burada:

- \dot{I} - binanın tikinti işləri kompleksinin dəyərinin bahalaşması indeksi;
- D_i - işlərin növləri üzrə iriləşdirilmiş dəyər göstəricisi;
- H - iş növünün həcmi;
- DX - sair xərclər normativlərində nəzərə alınmayan dolay xərclər;
- M - sahibkarın mənfəətidir.

Təkrar istehsalın (bərpa) dəyəri **binanın ayrı-ayrı hissələrinin dəyəri** əsasında hesablandığında, aşağıdakı düsturdan istifadə oluna bilər:

$$TD = \dot{I} \times \sum_{j=1}^m D_h + DX + M$$

Burada:

- \dot{I} - binanın tikinti işləri kompleksinin dəyərinin bahalaşması indeksi;
- D_h - binanın hissəsinin dəyər göstəricisi;
- m - binanın hissələrinin sayı;
- DX - sair xərclər normativlərində nəzərə alınmayan dolay xərclər;
- M - sahibkarın mənfəətidir.

Metodun tətbiqi hesablamaları 10% dəqiqliklə yerinə yetirməyə imkan verir.

Vahidlərin dəyəri metodu - qiymətləndirilən obyektin ayrı-ayrı hissələrinin, avadanlığın quraşdırılması, binanın inşası üzrə işlərin həcmnin və dəyərinin tikinti smetalarının yenidən işlənilib hazırlanması yaxud mövcud olan smetaların təhlili yolu ilə hesablanmasına əsaslanır.

Vahidlərin dəyəri metodunun tətbiqi əmək tutumlu olsa da, qiymətləndiricidən nəzəri hazırlıq və böyük təcrübə tələb etsə də, digər metodlarla müqayisədə obyektin təkrar istehsalının (bərpa) dəyərinin yüksək (5%) dəqiqliklə hesablanmasını təmin edir.

Vahidlərin dəyəri metodunun bir neçə variantı mövcuddur:

- resurs metodu;
- resurs-indeks metodu;
- bazis-indeks metodu;
- bazis-kompensasiya metodu;

Resurs metodu - tikinti layihəsinin həyata keçirilməsi üçün zəruri olan xərc elementlərinin (resurslarının) cari qiymətlər və tariflər əsasında kalkulyasiya edilməsidir. Bu zaman maddi resursların həcmi layihə sənədləri yaxud ölçmə işlərinin nəticələri əsasında; əmək

məsrəfləri, maşın və mexanizmlərdən istifadə müddətləri qüvvədə olan normativlər əsasında; hər bir resurs vahidinin dəyəri isə cari qiymətlər əsasında müəyyənləşdirilir.

Tikilinin təkrar istehsalının (bərpa) dəyərinin resurs metodu tətbiq etməklə hesablanması üçün aşağıdakı düsturdan istifadə oluna bilər:

$$TD = TD_{smeta} + DX + M$$

Bu zaman tikintinin smeta dəyərində (TD **smeta**) daxil olan birbaşa xərclər aşağıdakı kimi müəyyənləşdirilir:

$$BX = D_{\text{əmək}} \times F + \sum_{i=1}^n D_{\text{mmi}} \times B_{\text{mmi}} + D_{\text{mat}} \times H_{\text{mat}}$$

Burada:

D əmək - tikintidə 1 adam/saat əmək məsrəfinin smeta dəyəri;

F – adam / saat hesabı ilə əmək məsrəfi;

D mmi - maşın və mexanizmlərin 1 maşın / saat hesabı ilə istismarının dəyəri;

B mmi - maşın və mexanizmlərin istismar müddəti;

D mat - tikinti materiallarının smeta dəyəri;

Hmat - tikinti materiallarının smeta üzrə həcmi;

n - tikintidə iştirak edən maşın və mexanizmlərin sayı;

m - istifadə olunan tikinti materialları tiplərinin sayı.

Qeyd etməliyik ki, tikinti-quraşdırma işlərinin həcmnin və tikinti materiallarının məsrəfinin dəqiq hesablanmasını nəzərdə tutduğuna görə, qiymətləndirmə təcrübəsində resurs metodundan nadir hallarda istifadə olunur.

Resurs-indeks metodu - resurs metodunun tikintidə istifadə olunan resurslar üzrə indekslər sistemi ilə əlaqələndirilməsidir. Bu indekslərdən istifadə olunması analoq kimi qəbul edilən obyektin smetalarının işlənilib hazırlandığı bazis qiymətlərini qiymətləndirilmə tarixində mövcud olan cari qiymətlərə çevirməyə imkan verir. Qiymətlər indeksi tikinti məhsulunun, işlərin yaxud resursların cari qiymətlərinin onların bazis səviyyəsinə nisbəti kimi hesablanır:

$$I = Q_{\text{cari}} : Q_{\text{bazis}}$$

Azərbaycanda bazis qiymətləri kimi, 1955-ci, 1969-cu, 1984-cü, 1991-ci illərin qiymət səviyyələri qəbul olunmuşdur. Təcrübədə qiymət indekslərinin aşağıdakı növlərindən istifadə olunur:

- binalar və qurğular üzrə işlər kompleksinin (konstruksiyadan asılı olaraq) indeksləri;
- tikinti-quraşdırma işlərinin bəzi növləri üzrə işlər kompleksinin indeksləri;
- tikinti-quraşdırma işlərinin tərkibinə daxil olan birbaşa xərclərin elementləri (əmək haqqı, maşın və mexanizmlərin istismar xərcləri, tikinti materiallarının dəyəri) üzrə indekslər;
- kapital qoyuluşlarının texnoloji strukturun ayri-ayrı elementləri, tikinti-quraşdırma işləri, avadanlıq, sair xərclər üzrə indekslər.

İndekslerin seçilməsi layihə sənədlərinin xarakterindən və tikintinin smeta dəyərinin strukturundan asılıdır.

Nəzərə alınmalıdır ki, tikintinin dəyərinin bazis qiymətləri səviyyəsindən cari qiymətlərin səviyyəsinə çevrilməsi təkcə indeksləşdirmə ilə başa çatmır. Smetaların hazırlandığı dövrdə mövcud olmayan müasir xərc növlərinin, habelə sahibkarın mənfəətinin nəzərə alınması üçün smeta dəyərinin indeksləşdirilmiş kəmiyyəti müvafiq həcmdə artırılmalıdır. Bunun üçün sonrakı fəsilərdə nəzərdən keçirəcəyimiz xüsusi üsullar mövcuddur.

Bazis-indeks metodu - smetanın sətirləri üzrə xərclərin hesablandığı qiymətlərin bazis səviyyəsinin onların cari səviyyəsinə çevrilməsidir. Bunun üçün iş növlərinin yaxud icmal

smetanın sətirləri üzrə xərclər strukturuna daxil olan texnoloji elementlərin bazis dəyəri qüvvədə olan indeksə vurulur. Bu zaman obyekt smetasının qiymət əmələgəlmə amilləri üzrə xərclər strukturunun müəyyənləşdirilməsi üçün lokal smetalardan istifadə olunur. Tikintinin dəyəri isə aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$TD = \dot{I} \times TD \text{ smeta} + DX + M$$

Burada:

\dot{I} - bina üzrə işlər kompleksinin bazis səviyyəsi üçün qiymət indeksi.

TD smeta - qiymətlərin bazis səviyyəsində smeta dəyəri;

DX - smetada nəzərə alınmamış dolayı xərclər;

M - sahibkarın mənfəətidir.

Bina üzrə işlər kompleksinin bazis səviyyəsi üçün qiymət indeksi tikinti-quraşdırma işlərinin xərc elementləri üzrə bahalaşma indeksindən istifadə olunmaqla müəyyənləşdirilmiş dəyəri göstəricisi əsasında hesablanır:

$$D = D \text{ mat} \times \dot{I} \text{ mat} + D \text{ əh} \times \dot{I} \text{ əh} + D \text{ mmi} \times \dot{I} \text{ mmi} + DX + M$$

Burada:

D mat, D əh, D mmi - smeta dəyərinin bazis səviyyəsində elementləri;

\dot{I} mat, \dot{I} əh, \dot{I} mmi - xərc elementləri üzrə qiymətlər indeksləri.

Bazis-kompensasiya metodu - smeta qiymətlərinin bazis səviyyəsində hesablanmış dəyəri ilə istifadə olunan resursların qiymətlərinin və tariflərinin dəyişməsi ilə əlaqədar olaraq yaranan əlavə xərclərin məbləğinin toplanılmasına əsaslanır.

Mövzu 10. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə müqayisə yanaşması.

Plan:

1. Müqayisə yanaşmasının tətbiqi xüsusiyyətləri və sferası
2. Daşınmaz əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri
3. Müqayisə üçün analoq obyektlərin və müqayisə vahidlərinin seçilməsi
4. Təshihlərin aparılması metodları

Bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşma daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilmə tarixinədək bazar dövriyyəsində olmuş anoloji daşınmaz əmlak obyektlərinin kəmiyyət, keyfiyyət, fiziki, iqtisadi və digər göstəriciləri əsasında qiymətləndirilməsi prinsipinə əsaslanır. İqtisadi ədəbiyyatda bu metod həmçinin bazar metodu, bazar məlumatları metodu, birbaşa müqayisə metodu adlandırılır. Birbaşa təyinatından (bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi) başqa, bu metoddan icarə haqlarının, tikililərin köhnəlməsinin və ya onların yaradılması xərclərinin qiymətləndirilməsi üçün də istifadə oluna bilər.

Bu mövqedən yanaşmanın başlıca şərtləri müvafiq bazarın yüksək dərəcədə inkişaf etməsi, onun cari vəziyyəti və inkişaf meyllərinin müəyyənləşdirilməsi, alqı-satqı əməliyyatları barədə tam və dürüst məlumatların olmasıdır. Bu şərtlər təmin olunduqda, bazar satışlarının müqayisəsi metodu daşınmaz əmlakın dəyəri haqqında daha dəqiq nəticələr əldə etmək imkanı yaradır.

İlk nəzərdən sadə görünən bu metoddan istifadə edən qiymətləndirici bir sıra çətinliklərlə üzləşir. Bu çətinliklər qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın müqayisəsi üçün anoloji daşınmaz əmlakın seçilməsi, alqı-satqı əməliyyatları barədə lazımlı məlumatların toplanması, müxtəlif

amillərin satış qiymətlərinə təsir gücünün müəyyənləşdirilməsi ilə əlaqədardır. Təcrübə göstərir ki, sahibkarlıq məqsədləri üçün istifadə olunan daşınmaz əmlak obyektlərinin iqtisadi göstəriciləri, satış şərtləri barədə məlumatlar əldə etmək adətən çətin, bəzən isə qeyri-mümkün (məsələn, kommərsiya sirri təşkil edənlər) olduğuna görə, bu yanaşmadan əsasən qeyri-kommərsiya təyinatlı daşınmaz əmlak (mənzillər, bağ evləri və s.) qiymətləndirilərkən istifadə olunur.

Bazar satışlarının müqayisəsi metodu daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin əvəz olunma prinsipinə əsaslanır. Bu prinsipə görə, qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyərinin yuxarı həddi alıcının yaxud investordan bazarda satılan və analoji faydalıq təmin edən digər daşınmaz əmlaka görə ödəyəcəyi qiymətin yuxarı həddi ilə məhdudlaşır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirməsinə bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşan qiymətləndirici aşağıdakı mərhələlər üzrə qruplaşdırılmış əməliyyatları ardıcıl yerinə yetirməlidir.

I Mərhələ. Daşınmaz əmlak bazasının, xüsusilə də qiymətləndirilən obyektin mənsub olduğu bazar segmentinin cari vəziyyəti və inkişaf perspektivləri öyrənilir və müqayisə üçün analoji daşınmaz əmlak obyektləri seçilir.

II Mərhələ. Toplanmış məlumatların dəqiqliyi və etibarlılığı, bazar konyukturuna uyğunluğu yoxlanılır.

III Mərhələ. Qiymətləndirilən və analoq qismində seçilmiş daşınmaz əmlak obyektlərinin müqayisəsi üçün münasib müqayisə vahidləri seçilir və onların hər biri təhlil olunur.

IV Mərhələ. Analox kimi seçilmiş obyektlərin göstəriciləri qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın göstəriciləri ilə müqayisə olunur və müvafiq təshihlər aparılır.

V Mərhələ. Analox kimi seçilmiş obyektlərin təshih olunmuş qiymətlərinin ümumi kəmiyyəti yaxud diapazonu müəyyənləşdirilərək, qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin yekun kəmiyyəti hesablanır.

Bu mərhələdə əvvəlcə daşınmaz əmlak bazasının növü (məsələn, mənzillər, istehsal, ticarət obyektləri, torpaq sahələri); sərhədləri (məsələn, yaşayış massivi, qəsəbə, şəhər); iqtisadi göstəriciləri (müəyyən növ daşınmaz əmlaka tələb və təklif arasında nisbət, investisiya potensialı), qiymətlərin təhlil olunduğu dövr (ay, rüb, il) müəyyənləşdirilir. Sonra, daşınmaz əmlak bazarı obyektlərin təyinatı, keyfiyyəti, ərazidə yerləşməsi, verilən hüquqların həcmi, maliyyələşmə mənbələri, investisiya qoyuluşlarının məqsədi göstəriciləri əsasında segmentləşdirilir.

Göstərilən işləri yerinə yetirmək üçün qiymətləndirici daşınmaz əmlak bazasında aparılmış alqı-satqı əməliyyatlarının sayı, ümumi dəyəri, maliyyələşdirilmə şərtləri, daşınmaz əmlakın bazara çıxarılması və satılması arasındakı müddət, satıcıların və alıcıların qərarlar qəbul etməkdə sərbəstliyi, alıcıların (investorların) məqsədləri və sair haqqında məlumatları toplamalı və təhlil etməlidir.

Aparılan təhlil nəticəsində qiymətləndirici daşınmaz əmlak bazasının inkişaf səviyyəsi, qiymətləndirdiyi daşınmaz əmlakın aid olduğu bazar segmentinin cari vəziyyəti və perspektivləri, fəaliyyətinin xüsusiyyətləri barədə təəssüratlar əldə edir.

Bundan sonra qiymətləndirici bazanın müvafiq segmentindən fiziki, iqtisadi və sair xüsusiyyətlərinə görə qiymətləndirdiyi daşınmaz əmlaka daha yaxın olan obyektləri seçir. Bu seçim aşağıdakı başlıca meyarlar əsasında aparılır:

- daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının (tam mülkiyyət yaxud icarə hüququnun verilməsi, servitutların yaxud uzufruktların verilməsi və s.) eyniliyi;
- təyinatının (kommərsiya yaxud qeyri-kommərsiya, sənaye, kənd təsərrüfatı və s.) eyniliyi;

- ərazidə yerləşməsinin (relyef, iqlim, kommunikasiya xətlərinin yaxınlığı, infrastrukturun inkişafı və s.) oxşarlığı;
- fiziki xassələrin (ölçülər, zahiri görünüş, materialların növü və keyfiyyəti, və s.) oxşarlığı;
- iqtisadi xüsusiyyətlərin (icarənin şərtləri və müddəti, gəlirlik səviyyəsi və onun həcminə təsir göstərən xərclər və s.) oxşarlığı;
- maliyyələşdirmə şərtlərinin (kapital qoyuluşlarının strukturu, hesablaşmaların formaları, müddətləri, icarə haqqının məbləği və s.) oxşarlığı;
- satış şəraitinin və vaxtının (alıcı ilə satıcı arasında asılılıq, qohumluq tabeçilik münasibətləri, satıcının pul vəsaitlərinə təcili ehtiyacı, bazarın fəallıq dərəcəsi, qiymətlərin orta səviyyəsi və s.) yaxınlığı;
- dəyərin daşınmaz əmlakla bağlı olmayan tərkib hissələrinin oxşarlığı.

Qiymətləndirilən daşınmaz əmlaka analoji olan obyektlər müəyyənləşdirildikdən sonra (adətən 3-5 obyekt) qiymətləndirici onlar haqqında məlumatları toplamalıdır.

İkinci mərhələdə toplanılmış məlumatların dəqiqliyi və etibarlılığı, bazar konyukturuna uyğunluğu yoxlanılır.

Daşınmaz əmlak obyektləri bir-birindən ölçülərinə, tərkibinə və digər göstəricilərinə görə fərqləndiyi üçün, onları müqayisə edən qiymətləndirici çətinliklərlə üzləşə bilər. Bunun qarşısını almaq məqsədilə bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşmanın **üçüncü mərhələsində** həmin obyektlər barədə toplanmış məlumatların əsasında müqayisə vahidləri seçilir və onların orta kəmiyyəti hesablanır.

Qiymətləndiricilər daşınmaz əmlak bazarının segmentindən asılı olaraq, müxtəlif müqayisə vahidlərindən istifadə edirlər.

Boş torpaq sahələrinin satışlarının təhlili üçün istifadə olunan müqayisə vahidləri bunlardır:

- torpaq sahəsi vahidinin qiyməti;
- yolboyu sahənin frontal uzunluğu vahidinin qiyməti;
- torpaq sahəsinin qiyməti.

Torpaq sahəsi vahidinin qiyməti ən çox istifadə olunan müqayisə vahididir. Satılan torpaq sahəsinin ölçülərindən asılı olaraq, müqayisə vahidi qismində 1 hektarın (iri torpaq sahələri üçün), 0,01 hektarın (ar) (bağ evlərinin, yaşayış binalarının inşası üçün), 1 kv. metrin (şəhərlərdə yerləşən torpaq sahələri) qiymətləri qəbul oluna bilər.

Yolboyu sahənin frontal uzunluğu vahidinin qiymətindən adətən sahibkarlıq fəaliyyəti ilə bağlı torpaqlar üçün istifadə olunur. Bu kəmiyyət daşınmaz əmlak obyektinin yol yaxud küçə boyunca sərhəddinin uzunluğunu ifadə edir.

Torpaq sahəsinin qiymətindən ölçüləri və forması eyni olan (məsələn, kvadrat şəklində 1 hektar sahə) torpaq sahələri qiymətləndirilərkən istifadə olunur.

Tikililər olan torpaq sahələrinin satışlarının təhlili məqsədilə qiymətləndirici aşağıdakı müqayisə vahidlərindən istifadə edə bilər:

- ümumi sahənin 1 kv. metrinin qiyməti. Bu müqayisə vahidi obyektlərin yalnız bir kəmiyyət göstəricisinin – ümumi sahəsinin – tutuşdurulmasına əsaslanır və onun istehlakı üçün mühüm olan keyfiyyət parametrlərini ifadə edə bilmir. Buna görə, göstərilən müqayisə vahidindən təcrübədə nadir hallarda istifadə olunur.

- icarəyə verilən binanın 1 kv. metr sahəsinin qiyməti obyektin fərdi keyfiyyət göstəricilərini əks etdirir və qiymətləndiriciyə binanın funksional köhnəlməsini nəzərə almaq imkanı verir.

- binanın yaxud qurğunun 1 kub metrinin qiymətindən həcm göstəricilərinin mühüm əhəmiyyəti olan obyektlərin müqayisəsi üçün istifadə olunur.

Bunlara misal kimi elevatorları, maye və qaz halında yanacaq növləri saxlanılan anbarları göstərmək olar.

- gəlir gətirən 1 vahidin qiymət göstəricisi istirahət, iaşə, məişət obyektlərinin, qarajların və dayanacaqların, texniki xidmət stansiyalarının satışlarının müqayisəsi üçün tətbiq olunur (məsələn, restoranlarda, kafələrdə oturacaq yerlərinin, qarajlarda, dayanacaqlarda avtomobil yerlərinin, texniki xidmət stansiyalarında təmir məntəqələrinin sayı).

Daşınmaz əmlakın bazar satışlarının müqayisəsi metodu ilə qiymətləndirilməsinin üçüncü mərhələsində qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın və analoq kimi seçilmiş daşınmaz əmlak obyektlərinin göstəriciləri müqayisə olunur. Müqayisə nəticəsində aşkar olunan fərqlər təhlil edilir və müvafiq təshihlər aparılır.

Bu təshihləri iki qrupa bölmək olar:

- faiz xarakterli təshihlər;
- dəyər (pul) xarakterli təshihlər.

Faiz xarakterli təshihlər qiymətləndirilən və analoji daşınmaz əmlak obyektlərinin müqayisə vahidlərinin bu iki obyekt arasındakı fərqləri əks etdirən müvafiq əmsala hasil olunmasına əsaslanır. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlak analoji daşınmaz əmlakdan yaxşı olduqda çoxaldıcı əmsal, əks halda isə azaldıcı əmsal tətbiq edilir.

Dəyər (pul) xarakterli təshihlər qiymətləndirilən və analoji obyektlərin fərdi xüsusiyyətlərinin (məsələn, kommunikasiya xətlərinin yaxınlığı, avtomobil dayanacaqlarının olması, arxitekturası), müqayisə vahidlərinin (məsələn, 1 kv. metrin, 1 kub metrin) arasındakı fərqlərin dəyər (pul) formasında ifadə edilməsidir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində daşınmaz əmlak obyektləri arasındakı fərqlər üzrə təshihlərin aparılmasının müəyyən ardıcılığı formalaşmış və özünü doğrultmuşdur. Məsələn, Amerika Daşınmaz Əmlakın Qiymətləndiriciləri İnstitutu tərəfindən təshihlərin aparılmasının aşağıdakı ardıcılığı tövsiyə olunur:

- mülkiyyət hüquqları üzrə;
- maliyyələşdirilmə şərtləri üzrə;
- satış şərtləri üzrə;
- bazarın vəziyyəti üzrə;
- ərazidə yerləşmə üzrə;
- fiziki xüsusiyyətlər üzrə;
- iqtisadi xüsusiyyətlər üzrə (gəlir gətirən daşınmaz əmlak üçün).

Daşınmaz əmlakla aparılan əməliyyatların qiyməti ilk növbədə verilən **mülkiyyət hüquqlarının həcmindən** asılıdır. Bazar təcrübəsi göstərir ki, daşınmaz əmlak obyektləri üzərində mülkiyyət hüquqları (xüsusilə də kommersiya obyektləri) mövcud olan icarə müqavilələri ilə birlikdə satışa çıxarılır. İcarə müqavilələri ilə yüklənmiş daşınmaz əmlak obyektinin satılması mahiyyətcə, **icarəyə verənin mülkiyyət hüquqlarının** satılmasıdır. Qüvvədə olan icarə müqavilələri ilə birləşdirilmiş daşınmaz əmlakın qiyməti bu müqavilələrin qüvvədə olduğu müddətdə icarə haqqı şəklində daxil olan gəlirlərin məbləğini və bu müddət başa çatdıqdan sonra icarənin bazar dəyərini əks etdirir. İcarəyə verənin mülkiyyət hüquqlarından fərqli olaraq, tam mülkiyyət hüquqlarının satılması icarə haqqının bazar şərtlərinə istinad edir. Müqavilədə razılaşdırılmış icarə haqqının məbləği bazarda qərarlaşmış orta icarə haqqından fərqlənərsə, daşınmaz əmlakın yeni sahibinin pul gəlirləri axını icarə mü-

qavilələrinin qüvvədə olduğu dövrdə orta bazar göstəricilərindən fərqlənəcəkdir və qiymətləndirici bunu nəzərə almalıdır.

İcarə haqqının bazar göstəricisi ilə müqavilədə razılaşdırılmış icarə haqqı arasındakı fərqin nəzərə alınması mülkiyyət hüquqları üzrə aparılan təshihdir. Bu təshih iki üsulla yerinə yetirilə bilər:

- bazarda və müqavilə üzrə icarə haqları arasındakı fərqin birbaşa kapitallaşdırılması;
- bazarda və müqavilə üzrə icarə haqları arasındakı fərqin icarənin qalan müddəti üçün diskontlaşdırılması.

Kapitallaşdırma metodu icarə müddətinin sonsuzluğu ehtimalına əsaslanır.

İkinci metod icarə haqqının bazar və müqavilə kəmiyyətləri arasındakı fərqin icarə müqaviləsinin qüvvədə olmasının qalıq müddəti üzrə diskontlaşdırılmasına əsaslanır.

Göründüyü kimi, icarə müqavilələrinin müddətinin sonsuzluğu ehtimalına əsaslandığına görə, təshihlərin kapitallaşmanın ümumi əmsalından istifadə etməklə aparılması təshihətmə kəmiyyətinin artması ilə nəticələnir və kifayət qədər məlumat olduqda, ikinci metoddan istifadə etməklə daha dəqiq nəticələr əldə etmək mümkündür.

Daşınmaz əmlakla aparılan alqı-satqı əməliyyatlarının qiyməti onların **maliyyələşdirilmə şərtlərindən** asılı olaraq fərqlənir. Maliyyələşdirilmə şərtləri üzrə təshihlər daşınmaz əmlak obyektinə borc vəsaitləri cəlb edilməklə alındıqda, yaxud ödənişlər nağd pulla yerinə yetirildikdə aparılır. Təshihlərin aparılması satıcı ilə alıcı arasında hesablaşmaların aparılmasının müddətləri və qaydaları barədə razılaşmadan asılıdır. Məsələn, bəzi hallarda alqı-satqı əməliyyatı satıcının özü tərəfindən, ipoteka krediti verilməklə maliyyələşdirilə bilər. Nümunə kimi, alınması aşağıdakı şərtlərlə maliyyələşdirilmiş daşınmaz əmlak obyektinə üzrə təshihətmə kəmiyyətinin hesablanması nəzərdən keçirək. Dəyəri 27800 manat olan daşınmaz əmlak satılarkən, 15300 manat alıcı tərəfindən ödənilmiş, qalan məbləğə isə satıcı ildə 8% ödənilməklə, 5 il müddətinə ipoteka krediti verilmişdir. Bazar məlumatlarına görə, alqı-satqı əməliyyatının aparıldığı dövrdə ipoteka krediti üzrə ödənilən orta dərəcə 10% olmuşdur. Bu halda daşınmaz əmlakın dəyərinin maliyyələşmə şərtləri üzrə təshihətmə kəmiyyəti aşağıdakı kimi hesablanacaq:

İpoteka kreditinin məbləği (manat)	12500 (27800 – 15300)
Kredit üzrə aylıq ödənişlərin məbləği (8%, 5 il) (manat)	253,5 (12500 x 0,02028)
Kreditə görə aylıq ödənişlərin orta bazar dərəcəsi üzrə cari dəyəri (manat) (10%, 5 il)	11931,0 (253,5 x 47,06537)
Alqı-satqı vaxtı ödəniş (manat)	15300
Satışın təshih olunmuş qiyməti (manat)	27231(11931+ 15300)

Satışın təshih olunmuş qiymətini kreditə görə müqavilə üzrə aylıq ödənişlərin məbləğinin bazar norması üzrə aylıq ödənişlərin məbləğinə bölüb, qismətin kreditin məbləğinə hasil etməklə hesablamaq olar.

Müqavilənin şərtləri alıcının bankdan kredit götürməsinə nəzərdə tutursa, kredit üzrə ödənilən faizlər satış qiymətindən çıxılır. Satış şərtləri üzrə təshihlər alıcı ilə satıcı arasında xüsusi münasibətlərin (qohumluq, asılılıq və s.) alqı-satqının aparıldığı vaxt satıcının maddi və hüquqi vəziyyətinin, alıcının məqsədlərinin, habelə bazar münasibətləri üçün səciyyəvi olmayan digər xüsusiyyətlərin nəzərə alınmasıdır. Məsələn, alqı-satqı əməliyyatı iştirakçılarının bir-birindən asılılığı (məsələn baş müəssisə ilə törəmə müəssisə, filial), qohumluğu, işgüzar

münasibətlərin səviyyəsi (məsələn daimi müştərilər, malgöndərənələr), daşınmaz əmlakın bazar qiymətlərindən aşağı qiymətə satılmasına səbəb ola bilər.

Bu zaman qiymətləndiricinin qarşısına çıxan ən böyük çətinlik adi satış üçün tipik olmayan cəhətləri aşkar etməkdir. Buna görə də, analoji obyektin satış qiymətinə bu cür amillərin təsir göstərdiyi müəyyənləşdirildikdə, onların siyahıdan çıxarılması tövsiyyə olunur.

Müqavilə şərtləri üzrə aylıq ödəniş (manat)	253,5
Bazar şərtləri üzrə aylıq ödəniş (10%, 5 il) (manat) (12500 x 0,02125)	265,6
Kreditin təshih olunmuş dəyəri (manat) (12500 x (253,5 : 265,6)	11930,5
Alqı-satqı vaxtı ödəniş (manat)	15300
Satışın təshih olunmuş qiyməti (manat) (11931,5 + 15300)	27231

Bazarın vəziyyəti üzrə təshihlər müəyyən müddət ərzində bazarda baş verən dəyişikliklərin, daşınmaz əmlakın orta satış müddətlərindən fərqlənən vaxt ərzində satılmasının nəzərə alınmasıdır. Bazarın vəziyyəti inflyasiya proseslərinin, qanunvericilik bazasının, tələb və təklif arasında nisbətlərin təsiri altında dəyişir. Qeyd etmək lazımdır ki, dəyişikliklər həm bütövlüklə bazarda, həm də onun ayrı-ayrı seqmentlərində baş verə bilər.

Bazarın vəziyyətini səciyyələndirən ən münasib meyar fiziki və iqtisadi göstəriciləri sabit qalan eyni obyektin qısa müddət ərzində bir neçə dəfə satılmasıdır. Bu cür satışlar barədə məlumatlar olmadıqda, analoji obyektlər bazarın müvafiq seqmentindən seçilir. Bazarın vəziyyəti üzrə təshihlər daşınmaz əmlak obyektlərinin əvvəlki qiymətinin faizlə ifadə olunmuş dəyişməsi göstəricisi ilə hesablanır.

Ərazidə yerləşmə üzrə təshihlər qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektini və analoji daşınmaz əmlak obyektini coğrafi baxımdan müxtəlif ərazilərdə yerləşdikdə aparılır. Lakin, ərazidə yerləşmə təkcə obyektlər arasındakı məsafədən deyil, həmçinin onların əhatəsindən də asılıdır. Yaxınlığında istirahət obyektləri və sənaye müəssisələri yerləşən yaşayış binaları buna nümunədir.

Bu təshihlər həm faizlə, həm də konkret pul məbləği ilə ifadə oluna bilər. Təcrübəyə görə demək olar ki, bu təshih əslində obyektlərin yerləşdiyi ərazilərdə torpağın dəyərləri arasındakı fərqə əks etdirir.

Fiziki xassələr üzrə təshihlər daşınmaz əmlak obyektləri arasındakı ölçü, keyfiyyət, köhnəlmə, zahirə görünüş, habelə ətraf mühitin vəziyyəti ilə bağlı olan fərqlərin nəzərə alınmasıdır. Bunun üçün qiymətləndirilən daşınmaz əmlakla analoji daşınmaz əmlak obyektləri arasındakı hər bir fərq elementi ayrıca təhlil edilməli və onların alıcı (investor) üçün əhəmiyyəti müəyyənləşdirilməlidir.

İqtisadi xüsusiyyətlər üzrə təhlil adətən sahibkarlıq fəaliyyəti üçün istifadə olunan, pul gəlirləri axını gətirən daşınmaz əmlak obyektləri qiymətləndirilərkən aparılır. Bu xüsusiyyətlərə daşınmaz əmlak obyektlərinin gəlirlilik səviyyəsi və ona təsir göstərən amillər (idarəetmənin keyfiyyəti və xərcləri, icarə haqqının məbləği, icarə müqaviləsinin qalıq müddəti və onun uzadılması şərtləri və s.) aiddir.

Daşınmaz əmlakın dəyəri ondan ən yaxşı və səmərəli istifadə edilməsindən asılı olduğuna görə, daşınmaz əmlakın müqayisəsi üçün analoji daşınmaz əmlak obyektlərini seçən qiymətləndirici onların satıldıqdan sonra **əvvəlki təyinatı üzrə istifadə olunmasına** diqqət

yetirməlidir. Satıldıqdan sonra təyinatı dəyişdirilmiş daşınmaz əmlak qiymətləndirilən daşınmaz əmlaka analogi olan obyektlər siyahısından çıxarılmalıdır.

Dəyərin daşınmaz əmlakla bağlı olmayan tərkib hissələri adətən mehmanxanalar, restoranlar, dükanlar kimi obyektlər üçün səciyyəvidir. Bu tərkib hissələrinə həmin obyektlərdə olan mebel, avadanlıq, cihazlar, mətbəx əşyaları və s. aid edilir və onların dəyəri ayrıca hesablanmalıdır.

Daşınmaz əmlakı bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirən qiymətləndirici müvafiq təshihlərin hesablanması üçün kəmiyyət və keyfiyyət metodlarından istifadə edilir.

Kəmiyyət metodları riyazi üsullardan istifadəyə əsaslanır. Bunlardan ən sadəsi **məlumat cütlüklərinin təhlilidir**. Bu metod nəzəri baxımından bir-birinin eyni olan, yalnız bir parametri (məsələn, dəmir yaxud avtomobil yoluna yaxınlığı) üzrə fərqlənən obyektlərin satışı barədə məlumatların təhlilinə əsaslanır. Bunun üçün bazarın müvafiq seqmentindən göstəricilərinə görə qiymətləndirilən daşınmaz əmlakdan yalnız bir göstəricisi üzrə fərqlənən obyekt seçilir. Obyektlərin satış qiymətləri arasındakı fərq də məhz həmin göstərici ilə əlaqələndirilir və qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyəri bu kəmiyyət üzrə təshih olunur.

Statistik təhlil metodu məlumatlar massivinin korrelyasiya-reqressiya təhlili metodları ilə araşdırılması nəticəsində daşınmaz əmlakın fərdi xüsusiyyətlərinin dəyişməsi ilə satış qiymətinin dəyişməsi arasında əlaqələrin müəyyənləşdirilməsinə əsaslanır.

Məlumdur ki, daşınmaz əmlakın dəyəri onun bir-birinə müxtəlif dərəcədə təsir göstərən (yaxud asılı olmayan) xüsusiyyətlərinin (amillərin) təsiri altında formalaşır. Məsələn, yaşayış binasının səhər mərkəzində yerləşməsi onun fiziki xüsusiyyətlərindən asılı olmayaraq bazar dəyərinə təsir göstərəcəkdir. Həmin binadakı mənzillərin sahəsi ilə otaqların sayı amilləri arasında isə birbaşa əlaqə vardır. Bununla yanaşı, daşınmaz əmlakın dəyəri göstəricisinin özü də təsadüfi kəmiyyətdir və riyazi qanunauyğunluqlara tabedir. Buna görə də, daşınmaz əmlakın dəyərini müəyyənləşdirmək üçün riyazi statistika üsullarından istifadə etmək mümkündür. Bu zaman qiymətləndiricinin üzləşdiyi əsas çətinlik satılmış daşınmaz əmlakın qiymətinə təsir göstərən amilləri aşkar edib, onların əhəmiyyətini müəyyənləşdirməkdir.

Daşınmaz əmlak bazarının təhlili aparılarkən bu üsulların tətbiqi qiymətləndiriciyə obyektin dəyəri barədə daha dəqiq rəy formalaşdırmaq imkanı yaradır. Lakin, bu metodlar əmək tutumludur və yalnız inkişaf etmiş daşınmaz əmlak bazarı şəraitində, geniş məlumat bazası olduqda tətbiq edilə bilər.

Qrafik təhlil metodu statistik təhlil metodunun variantı olmaqla, təshihlərin kəmiyyətini müqayisə elementləri üçün xüsusi düsturların köməkliyi ilə qurulmuş qrafik ayrılar əsasında müəyyənləşdirilməsini nəzərdə tutur.

Meyllərin təhlili metodu göstəriciləri fərqlənən obyektlərin satışı barədə məlumatlardan qiymətə daha güclü təsir göstərən və bazarda baş verən proseslərə həssas olan amillərin müəyyənləşdirilməsinə əsaslanır. Bu amillər tapıldıqdan sonra müvafiq təhsislər aparılır.

Xərclərin təhlili metodu təshihlərin binanın amortizasiya olunmuş dəyərinin təhlil olunması əsasında aparılmasına əsaslanır. Daşınmaz əmlakın dəyərinin bu metodla müəyyənləşdirilmiş təshihmə kəmiyyətinin dəqiqlik səviyyəsi obyektin köhnəlmə nəzərə alınmaqla hesablanmış dəyərinin real bazar qiymətlərinə yaxınlığından asılıdır.

İkinci dərəcəli məlumatların təhlili metodu təshihlərin qiymətləndirilən yaxud analogi obyektə birbaşa əlaqəsi olmayan məlumatlar əsasında aparılmasına əsaslanır. Bu məlumatlar rəsmi nəşrlərdən, xüsusi tədqiqat firmalarının hesabatlarından, ixtisaslaşdırılmış jurnallardan götürülə bilər.

Keyfiyyət metodlarına aşağıdakılar aiddir:

- **nisbətlərin müqayisəli təhlili metodu.** Bu metodla aparılan təhlil 4 mərhələdən ibarətdir:

1. Qiymətləndirilən obyektin dəyərində təsir göstərən amillərin müəyyənləşdirilməsi;
2. Kəmiyyət yaxud keyfiyyət metodlarından istifadə etməklə, hər bir müqayisə elementi üzrə aparılan təshihlərin hesablanması;
3. Bütün elementlər üzrə yekun təshih aparmaqla müqayisə olunan obyektlərin qiymətinin hesablanması;
4. Qiymətləndirilən obyektin dəyəri haqqında yekun rəyin bildirilməsi üçün təshih olunmuş satış qiymətlərinin təhlili.

Metod məlumat cütlüklərinin təhlili metoduna bənzəyir və ondan yalnız təshihlərin faizlə deyil, dəyərlə ifadə olunması ilə fərqlənir. Həmin metodu misalla izah edək.

Qeyd edək ki, adətən nisbətlərin müqayisəli təhlili metodundan faiz yaxud dəyər təshihlərinin ararılması üçün məlumatlar kifayət etmədikdə istifadə olunur və bu yolla alınmış nəticələr ətraflı izahat tələb edir

- **bölgü əsasında təhlil metodu** nisbətlərin müqayisəli təhlili metodunun variantıdır. Bu metod müqayisəli satışların qiymətləndirilən obyektə uyğunluq dərəcəsinin dəyişməsi əsasında bölünməsinə əsaslanır. Bu bölgü aparıldıqdan sonra qiymətləndirilən obyektin müqayisəli satışlar sırasındakı yeri müəyyənləşdirilir.

- **fərdi sorğular metodu.** Bu metod obyektin dəyəri barədə daşınmaz əmlak bazarının peşəkar iştirakçılarının, satıcıların və alıcıların rəyinin öyrənilməsinə əsaslanır. Lakin, bu yolla əldə olunmuş məlumatlar ikinci dərəcəlidir və obyektin dəyərinin müəyyənləşdirilməsinin meyarı kimi götürülə bilməz.

Daşınmaz əmlakın bazar dəyərini müəyyənləşdirməyə imkan verən yanaşmalardan biri də müqayisə olunan obyektlərin **gəlirlik göstəricilərinin təhlil** olunmasıdır. Bu halda müqayisə vahidləri kimi iki göstəricidən - **ümumi renta (gəlir) mültiplikatorundan (GRM - gross rent /income/ multiplier)** və **kapitallaşmanın ümumi əmsalından (Ro – overall capitalization rate)** istifadə olunur.

Ümumi renta mültiplikatoru obyektin satış qiymətinin potensial ümumi gəlirə (PGİ) yaxud həqiqi ümumi gəlirə (EGİ) olan nisbətini ifadə edir. Daşınmaz əmlakın dəyərinin GRM vasitəsilə qiymətləndirilməsi prosesi aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

1. Qiymətləndirilən obyektin potensial yaxud həqiqi gəlirliyi qiymətləndirilir;
2. Satış qiymətləri, potensial yaxud həqiqi gəlirlərinin həcmi barədə dürüst məlumatlar olan ən azı üç analogi obyekt seçilir;
3. Analogi obyektlərin qiymətləndirilən obyektlə müqayisəlilik dərəcəsini artıran lazımı təshihlər aparılır;
4. Hər bir analogi obyekt üzrə ümumi renta mültiplikatoru hesablanır;
5. Bütün analoglar üzrə orta GRM hesablanır;
6. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın potensial yaxud həqiqi orta gəliri analogi daşınmaz əmlak obyektləri üzrə GRM-nun orta kəmiyyətinə hasil edilməklə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri hesablanır.

Bu prosesi aşağıdakı düsturla ifadə etmək olar:

$$Q_{\text{obyekt}} = \frac{1}{m} \text{potensial}(\text{həqiqi}) \times GPM_{\text{analoq}} = \frac{1}{m} \text{potensial}(\text{həqiqi}) \times \left[\sum (Q_{\text{analoq}} : PGİ(\text{yaxud } EQİ)) \right] : m$$

Burada:

Q_{oby} -qiymətləndirilən obyektin ehtimal olunan satış qiyməti;
 PGI (yaxud EGI) - qiymətləndirilən obyekt üzrə potensial yaxud həqiqi ümumi gəlir;
 GPManaloq – analoji daşınmaz əmlak obyektləri üzrə orta renta multiplikatoru;
 Q I analoq – i analoji daşınmaz əmlak obyektinin satış qiyməti;
 m - seçilmiş analoqların sayıdır.

Misal.

İcarəyə verilməsindən ildə 28000 şərti vahid ümumi həqiqi gəlir təmin edən daşınmaz əmlakı qiymətləndirmək tələb olunur. Qiymətləndirici yaxın dövrdə qiymətləndirdiyi daşınmaz əmlaka analoji olan üç obyektin satışları barədə aşağıdakı məlumatlara malikdir:

Analoji obyektlər	Satış qiyməti (manat)	Ümumi həqiqi gəlir (manat)	Ümumi renta multiplikatoru
A	120000	18000	6,7
B	190000	21000	9,0
C	248000	31000	8,0

Analoji daşınmaz əmlak obyektləri üzrə ümumi renta multiplikatorunun orta kəmiyyəti 7,9 [(6,7+9,0+8,0):3] olacaqdır. Bu kəmiyyət qiymətləndirilən obyektin təmin etdiyi ümumi həqiqi gəlirə hasil edilməklə, onun dəyəri 218400 (28000 x 7,9) manat qiymətləndirilir. Ümumi renta multiplikatoru satış qiymətləri və icarə haqlarının faktiki məbləğləri əsasında hesablandığına, bu kəmiyyətlərin eyni zamanda daşınmaz əmlakın keyfiyyətini nəzərə aldığına görə, keyfiyyət göstəriciləri üzrə təshihlər aparılır.

Kapitallaşmanın ümumi əmsalı bazarın müvafiq segmentindən seçilmiş analoji daşınmaz əmlak obyektlərinin təmin etdiyi xalis əməliyyat gəlirinin onların satış qiymətlərinə nisbəti kimi hesablanır. Sonra analoji daşınmaz əmlak obyektləri üçün kapitallaşmanın ümumi əmsalının orta kəmiyyəti müəyyən edilir.

Daşınmaz əmlakın kapitallaşmanın ümumi əmsalı əsasında hesablanması aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

1. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektinin xalis əməliyyat gəliri hesablanır;
2. Satış qiymətləri, xalis əməliyyat gəlirlərinin həcmi barədə dürüst məlumatlar olan ən azı üç analoji obyekt seçilir;
3. Analoji obyektlərin qiymətləndirilən obyektlə müqayisəlilik dərəcəsini artıran lazımı təshihlər aparılır;
4. Hər bir analoji obyekt üzrə ümumi kapitallaşma əmsalı hesablanır;
5. Bütün analoqlar üzrə orta ümumi kapitallaşma əmsalı hesablanır;
6. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın orta xalis əməliyyat gəliri analoji daşınmaz əmlak obyektləri üzrə ümumi kapitallaşma əmsalına bölünməklə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri hesablanır.

Bu hesablamalar aparıldıqdan sonra daşınmaz əmlakın dəyəri aşağıdakı düstur üzrə qiymətləndirilir:

$$Q_{\text{əmlak}} = \text{NOİ} \times R_o = \text{NOİ} \times \left[\sum (\text{NOİ}_i \text{ analoq} : Q_i \text{ analoq}) \right] : m$$

1

Burada:

$Q_{\text{əmlak}}$ – qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın ehtimal olunan satış qiyməti;

NOİ - qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektinin üzrə xalis əməliyyat gəliri;

R_o - kapitallaşmanın ümumi əmsalı;

$\text{NOİ}_i \text{ analoq}$ - i analoji daşınmaz əmlak obyektinin üzrə xalis əməliyyat gəliri;

$Q_{i \text{ analoq}}$ - i analoji daşınmaz əmlak obyektinin satış qiyməti;

m - analoji daşınmaz əmlak obyektlərinin sayıdır.

Misal: Xalis əməliyyat gəliri 14000 şərti vahid proqnozlaşdırılan daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi tələb olunur. Qiymətləndirici analoji daşınmaz əmlak obyektlərinin satışları barədə aşağıdakı məlumatlara malikdir:

Analoji obyektlər	Xalis əməliyyat gəliri (manat)	Satış qiyməti (manat)	Kapitallaşma əmsalı
A	8000	110000	0,073
B	6300	82000	0,077
C	9250	138000	0,067

Analoji daşınmaz əmlak obyektləri üzrə kapitallaşmanın ümumi əmsalının orta kəmiyyəti 0,072 [(0,073 + 0,077 + 0,067) : 3], qiymətləndirilən obyektin mümkün satış qiyməti isə 194445 manat (14000 : 0,072) olacaqdır. Aparılan təshihlərin nəticələri qiymətləndirici tərəfindən cədvəl şəklində ümumiləşdirilir və bu, aparılan işin əyaniliyini təmin edir. Bu cür cədvələ nümunə aşağıda göstərilmişdir:

Mövzu 11. Daşınmaz əmlakın kapitallaşdırma metodu ilə qiymətləndirilməsi

Plan:

1. Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodları
2. Daşınmaz əmlakdan əldə olunan gəlir növlərinin səciyyəsi
3. Birbaşa kapitallaşdırma metodunun tətbiqi metodologiyası

Gəlir yanaşmasının tətbiqi ilə daşınmaz əmlak iki metodla qiymətləndirilə bilər:

- gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu;

- pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu.

Hər iki metodun tətbiqi zamanı gələcəkdə əldə edilməsi gözlənilən pul gəlirləri axınlarının daşınmaz əmlakın cari dəyərinə çevrilməsi baş verir.

Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodundan istifadə edildikdə daşınmaz əmlakdan il ərzində əldə olunacaq pul gəlirlərinin məbləği müvafiq gəlirlik normasına bölünməklə yaxud müvafiq gəlirlik əmsalına hasil edilməklə, əmlakın cari dəyərinə çevrilir. Mövzuda bu metodun tətbiqi ilə bağlı başlıca müddəalar açıqlanmalıdır.

Tikilməkdə olan yaxud icarəyə verilməsi nəzərdə tutulan obyektlərin dəyəri hesablanarkən qiymətləndirici gəlir axınlarının nə vaxt başlayacağını müəyyənləşdirilməlidir.

Obyektin inşa olunması mərhələsində gəlir axınları yoxdur. Gəlir əldə etmək niyyətində olan investor kapital qoyuluşlarını həyata keçirir. Bu prosesin nə qədər davam edəcəyini aydınlaşdırmaq üçün qiymətləndirici işlərin yerinə yetirilməsi qrafiklərini nəzərdən keçirməli, kapital qoyuluşlarının mənbələrini, borc vəsaitləri üzrə faiz dərəcələrini, ödəniləcək faizlərin ümumi məbləğini müəyyənləşdirməlidir.

İcarə müqavilələrinin bağlanması mərhələsində gəlir axınları əvvəlcə mənfidir, bağlanmış icarə müqavilələri üzrə icarə haqlarının alınması prosesi başladıqdan sonra isə müsbətə doğru dəyişir. Pul gəlirləri axınlarını təmin edəcək icarə müqavilələrinin bağlanması perspektivlərini proqnozlaşdırmaq üçün qiymətləndirici müvafiq tip əmlak bazarının tutumu əmsalını hesablamalıdır. Bu əmsal müəyyən dövr ərzində icarəyə verilmiş daşınmaz əmlak vahidlərinin bazarda icarəyə verilmək üçün mövcud olan daşınmaz əmlak vahidlərinə nisbəti kimi hesablanır. Əmsalın yüksək olması pul gəlirləri axınlarının tezliklə başlanacağını göstərir.

Gəlir axınlarının başlanması müddətini müəyyənləşdirdikdən sonra bu prosesin nə qədər davam edəcəyi proqnozlaşdırılmalıdır. Bundan sonra gələcək pul gəlirləri axınlarının gözlənilən həcmnin təmin olunması ehtimalı müəyyən edilməlidir. Məlumdur ki, istənilən proqnozun qeyri-müəyyənlik elementləri vardır və bunların məcmusu risk anlayışı ilə ifadə olunur.

Daşınmaz əmlakla bağlı riskləri mənbəsindən asılı olaraq, üç növə bölmək olar:

- mütəmadi risklər
- qeyri-mütəmadi risklər
- təsadüfi risklər

Bu risklərin mahiyyəti, yaranması səbəbləri və təsiri nəticələri barədə ətraflı məlumat verilməlidir.

Daşınmaz əmlakın dəyəri birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$D = X\Theta G : R_k$$

Burada:

- D - daşınmaz əmlakın dəyəri;
- XΘG - xalis əməliyyat gəliri;
- R_k - kapitallaşdırma əmsalıdır.

Daşınmaz əmlakın müəyyənləşdirilən dəyərindən, əldə olunmuş məlumatların həcmindən, kapital qoyuluşlarının mənbələrindən, torpağın yaxud tikililərin qiymətləndirilməsindən asılı olaraq, kapitallaşdırma əmsalının aşağıdakı növlərindən istifadə edilir:

- Kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı
- Şəxsi kapitalın kapitallaşdırma əmsalı
- Borc kapitalının kapitallaşdırma əmsalı
- Torpaq üzrə kapitallaşdırma əmsalı
- Binalar üzrə kapitallaşdırma əmsalı

Toplanmış məlumatlar əsasında müqayisəli obyektlərin hər biri üzrə kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı hesablanır və alınmış nəticələr riyazi statistika metodları vasitəsilə ümumi göstəriciyə çevrilir.

Obyekt üzrə həqiqi ümumi gəlir və əməliyyat xərcləri barədə məlumatlar olduqda, digər məlumatların əldə edilməsində isə çətinliklər yarandığı hallarda kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı həqiqi ümumi gəlir (HÜG) əmsalı əsasında aşağıdakı düsturla hesablanıla bilər:

$$R_o = (1 - \Theta X) : HÜG$$

burada,

Ro - kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı;

ƏX - əməliyyat xərcləri əmsalı (cari əməliyyat xərclərinin həqiqi ümumi gəlirə nisbəti);

HÜG həqiqi ümumi gəlir əmsalıdır (obyektin satış qiymətinin birinci ilin həqiqi ümumi gəlirinə nisbəti).

Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə qiymətləndirilməsinin ən geniş yayılmış üsullarından biri qalıq texnikasıdır. Bu üsul investisiyaların fiziki tərkib hissələrindən birinə (torpağa yaxud binalara) aid olan gəlirin kapitallaşdırılması yolu ilə digər hissələrə aid olan göstəricilərin hesablanmasına əsaslanır.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin qalıq texnikası ilə qiymətləndirilməsi aşağıdakı ardıcılıqla aparılır:

- investisiya elementinin dəyəri müvafiq kapitallaşma əmsalına hasil edilərək, onun payına düşən illik gəlir hesablanır;

- illik gəlirin ümumi məbləğindən dəyəri məlum olan elementin payına düşən gəlir çıxılaraq, dəyəri naməlum olan elementin payına düşən gəlir hesablanır;

- dəyəri naməlum elementin payına düşən illik gəlir müvafiq kapitallaşma əmsalına bölünməklə, onun daşınmaz əmlakın ümumi dəyərindəki payı hesablanır;

- məlum hissənin dəyəri ilə naməlum hissənin hesablanmış dəyəri toplanılmaqla, daşınmaz əmlakın ümumi dəyəri hesablanır.

Qeyd olunanları sadə metodiki yanaşmalar şəklində aşağıdakı kimi ifadə etmək olar.

I. Daşınmaz əmlakın dəyərinin torpaq üçün qalıq texnikası əsasında hesablanması

Göstəricilər	
1. Binanın dəyəri	-
2. Daşınmaz əmlak üzrə xalis əməliyyat gəliri	-
3. Bina üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı	-
4. Xalis əməliyyat gəlirinin binalara düşən hissəsi	str1 x str3
5. Xalis gəlirin torpağa düşən hissəsi	str2 – str4
6. Torpaq üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı	-
7. Torpağın dəyəri	Str5 x str6
8. Daşınmaz əmlakın dəyəri	str1 – str7

II. Binalar üçün qalıq texnikası metodu ilə daşınmaz əmlakın dəyərinin hesablanması

Göstəricilər	
1. Torpağın dəyəri	-
2. Daşınmaz əmlak üzrə xalis əməliyyat gəliri	-
3. Torpaq üzrə gəlirinin kapitallaşması əmsalı	-
4. Xalis əməliyyat gəlirinin torpağa düşən hissəsi	str1 x str3
5. Xalis gəlirinin binalara düşən hissəsi	str2 – str4
6. Bina üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı	-
7. Binaların dəyəri	Str5 x str6
8. Daşınmaz əmlakın dəyəri	str1 – str7

Yeni tikilən obyektlər üzərində tam mülkiyyət hüquqları qiymətləndirilərkən, ipoteka kreditinin müddəti və ona xidmət göstərilməsi üzrə illik ödənişlərin məbləği məlum olduqda, istifadə edilə bilər.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin **şəxsi kapital üçün qalıq texnikası metodu** ilə qiymətləndirilməsi ardıcılığı:

1.Kreditin məbləği	-
2.Kredit üzrə faiz norması	12%
3.Kreditin müddəti	25 il
4.Kredit üzrə aylıq ödənişlər (şərti vahid)	Str1x0,01053
5.Xalis əməliyyat gəliri (şərti vahid)	-
6.Gəlirin borc kapitalının payına düşən hissəsi (şərti vahid)	Str1 x Rm
7.Gəlirin şəxsi kapitalın payına düşən hissəsi (şərti vahid)	str5-str6
8.Şəxsi kapitalın dəyəri (şərti vahid)	str7x0.09
9.Mülkiyyətin dəyəri	str1+str8

Şəxsi kapitalın dəyəri məlum, borc kapitalının dəyəri naməlum olduqda **borc kapitalı üçün qalıq texnikasından** istifadə oluna bilər.

1.Şəxsi kapital	-
2.Xalis əməliyyat gəliri	-
3.Gəlirin şəxsi kapitalın payına düşən hissəsi	Str1x 0.09
4.Gəlirin borc kapitalının payına düşən hissəsi (şərti vahid)	str2-str3
5.Borc kapitalının dəyəri	Str4 : 0.1264
6.Mülkiyyətin dəyəri (şərti vahid)	Str1 + str5

Ümumi gəlirlik əmsallarından istifadə etməklə birbaşa kapitallaşdırma üsulundan obyektlərin gəlirlilik-məhsuldarlıq xüsusiyyətlərinin müəyyənləşdirilməsi üçün istifadə olunur. Bu əmsallara aşağıdakılar aiddir:

- 1.Potensial ümumi gəlirlilik əmsalı
2. Həqiqi ümumi gəlirlilik əmsalı

Mövzu 12. Daşınmaz əmlakın diskontlaşdırma metodu ilə qiymətləndirilməsi.

Plan:

1. Diskontlaşdırmanın tətbiqinin zəruri- ilkin şərtləri
2. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqi alqoritm
3. Diskontlaşdırma normalarının hesablanması

Məlumdur ki, pul axınları investisiya qoyuluşlarına yönəldilir (mənfi pul axınları), sonra isə artımla geri qaydır (müsbət pul axınları). Lakin, mənfi və müsbət pul axınlarının yaranma vaxtı müxtəlif olduğundan, pulun dəyərsizləşməsi nəzəriyyəsinə görə, geri qayıdan pul vəsaitlərinin dəyəri investisiyalara yönəldilmiş pul vəsaitlərinin dəyərindən aşağı olmalıdır. Qiymətləndirmə prosesində bu itkilərin nəzərə alınması və müxtəlif dövrlərdə yaranan pul axınlarının müqayisə oluna bilən vəziyyətə gətirilməsi üçün diskont əmsalından istifadə olunur. Bu əmsal aşağıdakı kimi müəyyən edilir:

$$\frac{1}{1+i}$$

Burada, i - kapitalın gəlirlilik dərəcəsi yaxud faiz normasıdır
Beləliklə, pul axınlarının cari dəyəri gözlənilən pul axınlarının diskontlaşdırma əmsalına hasili kimi müəyyənləşdirilir:

$$PV = C \times \frac{1}{(1+i)} = \frac{C}{(1+i)}$$

burada,

PV - pul vəsaitlərinin cari dəyəri (investisiyalara yönəldilən məbləğ) ;

C - investorun gələcəkdə alacağı pul axınları

Daşınmaz əmlak qiymətləndirilərkən diskontlaşdırma əmsalı iki üsulla müəyyənləşdirilə bilər:

- kapital bazarının öyrənilməsi əsasında;
- alqı-satqı əməliyyatları barədə məlumatlar əsasında.

Kapital bazarının öyrənilməsi əsasında diskontlaşdırma əmsalı bu bazarda uzunmüddətli risksiz vəsait qoyuluşları üzrə rentabellik səviyyəsi, qiymətləndirilən daşınmaz əmlaka və analoq obyektlərə investisiya qoyuluşlarının risk səviyyəsi göstəriciləri əsasında hesablanır. Bu halda diskontlaşdırma əmsalı $R_d = R_c + R_r$

Burada:

R_d – diskontlaşdırma əmsalı;

R_c - riskdən azad kapitalın dəyəri (%);

R_r - riskə görə mükafatdır.

Diskont əmsalını daşınmaz əmlak bazarında alqı-satqı predmeti olmuş obyektlərin satış qiymətləri, onlardan əldə olunan gəlirlər barədə toplanmış məlumatlar əsasında da müəyyənləşdirmək mümkündür. Bu halda

$$R_d = D:P$$

düsturundan istifadə etməklə əvvəlcə təhlil olunan hər bir analoq obyekt üzrə diskont əmsalı, sonra isə onların orta kəmiyyəti hesablanır. Burada:

D – daşınmaz əmlak obyektini üzrə illik gəlir;

P- daşınmaz əmlakın satış qiymətidir.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması (PAD) metodu gəlirlərin birbaşa kapitallaşdırılması metodu ilə müqayisədə mürəkkəb olsa da, daşınmaz əmlakı daha yüksək dəqiqliklə qiymətləndirmək, müxtəlif riyazi modellərin qurulması yolu ilə qiymətləndirmə prosesini standartlaşdırmaq imkanı yaradır.

Məsələnin araşdırılmasında pul axınları və pul gəlirləri axınları göstəriciləri arasındakı fərq şərh olunmalıdır. PAD metodundan istifadə olunması əsasən aşağıdakı hallarda məqsədəuyğun hesab edilir:

- gələcək pul axınlarının cari pul axınlarından fərqlənəcəyi ehtimal olunduqda;
- gəlirlərin və xərclərin axını mövsümi xarakter daşıdıqda;
- qiymətləndirilən daşınmaz əmlak çoxsahəli iri kommersiya obyektini olduqda;
- tikilməkdə olan yaxud yeni istifadəyə verilmiş daşınmaz əmlak obyektini qiymətləndirildikdə.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqi zamanı istifadə olunan göstəricilər – pul axınlarının (reversiyanın) proqnozlaşdırılan həcmi, proqnoz dövrü, risk dərəcəsi və diskontlaşdırma dərəcəsi barədə məlumat verilməlidir.

Pul axınlarının, o cümlədən, reversiyanın proqnozlaşdırılması üçün -

- a) əvvəlki illərdə daşınmaz əmlak obyektindən əldə olunan gəlirlər və çəkilən xərclər

üzrə məlumatlar təhlil edilməli;

b) daşınmaz əmlak bazarı və orada baş verən dəyişikliklər təhlil olunmalı;

c) daşınmaz əmlakdan əldə olunacaq gəlirlər və bunun üçün zəruri xərclərin məbləği proqnozlaşdırılmalıdır.

Diskontlaşdırılmış pul axınları proqnozlaşdırılarkən mühüm məsələlərdən biri onun müddətinin müəyyən olunmasıdır. Bu müddət isə qiymətləndiricinin sərəncamında olan məlumatların həcmindən və dürüstlüyündən asılıdır. Məlumat bazasının keyfiyyəti pul axınlarını daha uzun müddətə proqnozlaşdırmaya imkan verir.

Beynəlxalq təcrübədə proqnozlaşdırmanın orta müddəti 5-10 il qəbul edilmişdir.

Pul axınlarının gözlənilən həcmi və müddətini proqnozlaşdırıldıqdan sonra növbəti addım diskontlaşdırma normalarının hesablanmasıdır. Diskontlaşdırma norması gələcək pul axınlarının cari dəyərinin hesablanması üçün istifadə olunan mürəkkəb faiz normasıdır.

Diskontlaşdırmanın ümumi norması investisiyaya yönəldilmiş kapitalin gəlirliyini, daşınmaz əmlaka sahiblik dövründə gəlirlərin dəyişməsinə, o cümlədən reversiyanı nəzərə almaqla hesablamağa imkan verir. Bu göstərici vergilər ödənilənədək gəlirlər axını əsasında hesablanır və maliyyələşmə şərtlərini nəzərə almır.

Diskontlaşdırmanın real norması inflyasiyanın olmadığı şəraitdə, nominal norması isə inflyasiyanın mövcudluğu şəraitində tətbiq edilir.

Nəzəri baxımından, diskontlaşdırmanın nominal norması ilə real norması arasındakı nisbəti aşağıdakı düsturla ifadə etmək olar:

$$(1 + N) = (1 + D_r) \times (1 + Inf)$$

Burada:

N - diskontlaşdırmanın nominal norması;

D_r - diskontlaşdırmanın real norması;

Inf - inflyasiyanın gözlənilən normasıdır.

Bu düsturu diskontlaşdırmanın nominal normasına çevirdikdə,

$$D_n = D_r + Inf + (R \times Inf)$$

düsturu alınır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi təcrübəsində diskontlaşdırma normaları aşağıdakı metodlarla hesablanır:

- kumulyativ sıra metodu;

- alternativ investisiyaların müqayisəsi metodu;

- fərqləndirmə metodu;

- monitoring metodu.

Kumulyativ sıra metodu diskontlaşdırma normasına daşınmaz əmlaka xas olan risklərin cəmi kimi yanaşılmasına əsaslanır. Ümumi halda bu metod aşağıdakı kimi ifadə olunur:

$$\text{Diskontlaşdırma norması} = \text{Risksiz dərəcə} + \text{İnflyasiya norması} + \text{riskə görə mükafat.}$$

Alternativ investisiyaların müqayisəsi metodu riskləri eyni olan investisiya layihələrinin diskontlaşdırma normalarının da bərabər olması barədə müddəyə əsaslanır. Buna görə də, konkret investisiya layihəsi üzrə diskontlaşdırma normasını müəyyənləşdirmək üçün maliyyə bazarında risk dərəcələri bərabər olan layihələr barədə məlumat toplanmalıdır.

Fərqləndirmə metodu ilə diskontlaşdırma norması daşınmaz əmlak bazarlarında anoloq obyektlərlə aparılan əməliyyatlar barədə məlumatlar əsasında hesablanır. Qeyd etməliyik ki, bu metod əmək tutumludur və hesablamaların dəqiqliyi təhlil olunmuş məlumatların həcmi və

dürüstlüyü ilə birbaşa əlaqədardır. Mövzuda diskontlaşdırma dərəcəsinin fərqləndirmə metodu ilə hesablanması qaydası şərh olunmalıdır.

Monitoring metodu daşınmaz əmlak bazarının inkişaf meyillərinin izlənməsinə, orada aparılan əməliyyatlar üzrə məlumatlar əsasında daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarının iqtisadi göstəricilərinin mütəmadi təhlilinə əsaslanır. Bu məlumatlar bazarın müxtəlif segmentləri üzrə qruplaşdırılır və mətbuatda vaxtaşırı dərc olunur.

Mövzu 13. Qiymətləndirmə obyektinin məcmu köhnəlməsinin qiymətləndirilməsi

Plan:

1. Köhnəlmənin mahiyyəti və növləri
2. Fiziki köhnəlmənin qiymətləndirilməsi metodları
3. Funksional və iqtisadi köhnəlmənin qiymətləndirilməsi

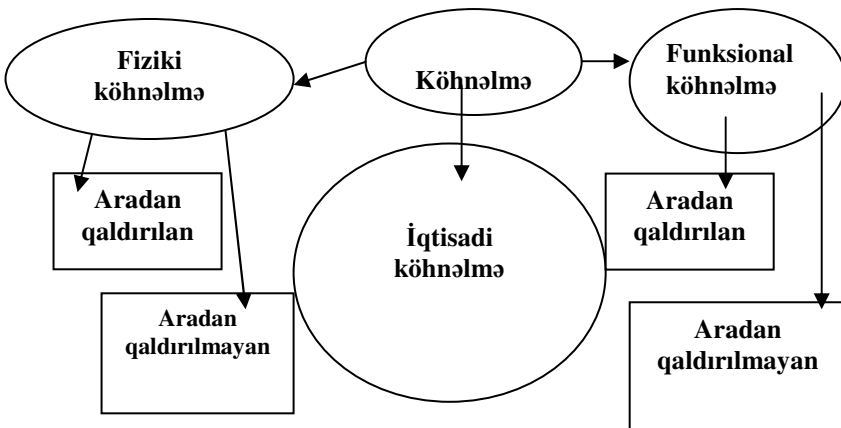
Köhnəlmə daşınmaz əmlakın faydalığının azalması, potensial investor üçün cəlbediciliyinin itirilməsi, müxtəlif amillərin təsiri nəticəsində dəyərinin aşağı düşməsidir.

Nəzəri baxımdan tikililərin köhnəlməsi prosesi onların istismara verilməsi anından etibarən başlayır və obyektin ləğvi ilə bitir.

Məcmu köhnəlmə fiziki dağılma, funksional və iqtisadi köhnəlmə yaxud bunların birgə təsiri nəticəsində tikililərin təkrar istehsal (bərpa) və ya əvəz olunma dəyərinin azalmasıdır.

O daşınmaz əmlakın köhnəlməsinin bütün növlərini özündə birləşdirir və obyektin bazar dəyəri ilə təkrar istehsal (bərpa) yaxud əvəzetmə dəyəri arasındakı fərq kimi ifadə olunur.

Dəyərin itirilməsi səbəblərindən asılı olaraq, köhnəlmənin aşağıdakı tipləri fərqləndirilir:



Fiziki köhnəlmə inşaat konstruksiyalarının və materiallarının ilkin texniki-istismar xassələrinin müxtəlif amillərin (məsələn, təbii-iqlim şəraitinin, fiziki və kimyəvi təsirin, istismar qaydalarının pozulması və sair) təsiri nəticəsində tədricən itirilməsi və dağılmasıdır. Daşınmaz əmlakın fiziki köhnəlməsinə təsir göstərən amillərə onun yaşı, inşa olunduğu tikinti materiallarının və yerinə yetirilən işlərin keyfiyyəti, layihələndirilmənin qüsurları, istismar şərtləri və şəraiti, profilaktik təmirlərin vaxtında aparılması aiddir.

Obyektin köhnəlmə dərəcəsi onun dəyərinin yeni obyektin inşa olunmasının dəyəri ilə müqayisədə faizlə nisbətə ifadə olunan aşağı düşməsidir.

Obyektin elementinin köhnəlmə dərəcəsi daşınmaz əmlakın tərkibinə daxil olan elementin dəyərinin yeni elementin dəyəri ilə müqayisədə nisbi aşağı düşməsidir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində binaların fiziki köhnəlməsi aşağıdakı metodlarla hesablanır:

- normativ metod (yaşayış binaları üçün);
- dəyər metodu;
- ömür müddəti metodu.

Normativ metod müxtəlif təlimatlardan və digər normativ sənədlərdən istifadə olunmasına əsaslanır. Bu metodla binanın fiziki köhnəlməsini aşağıdakı düsturla hesablamaq olar:

$$K_{\text{fiziki}} = \left[\sum_{i=1}^n K_i \times \Theta_i \right] : 100$$

Burada: K_{fiziki} - binanın fiziki köhnəlməsi (%);

K_i - i konstruksiya hissənin fiziki köhnəlməsi (%);

Θ_i - i konstruksiya hissənin təkrar istehsalının (bərpa) dəyərinin binanın ümumi təkrar istehsalının (bərpa) dəyərindəki xüsusi çəkisini əks edən əmsal;

n - binanın konstruksiya hissələrinin sayıdır.

Ayrı-ayrı konstruksiya hissələrinin təkrar istehsal (bərpa) dəyərinin binanın ümumi təkrar istehsal (bərpa) dəyərindəki xüsusi çəkisi adətən yaşayış binalarının təkrar istehsal (bərpa) dəyərinin iriləşdirilmiş göstəriciləri əsasında, bu göstəricilər olmadıqda isə smeta dəyəri əsasında müəyyənləşdirilir.

Dəyər metodu binanın, onun konstruksiya hissələrinin zədələrini aradan qaldırılması üçün zəruri olan təmir işlərinin dəyərinin onların təkrar istehsal (bərpa) dəyərində nisbəti kimi hesablanmasıdır. Bu metod binanın və onun konstruksiya hissələrinin fiziki köhnəlməsini dəyər ifadəsində hesablamağa imkan verir.

Fiziki köhnəlmənin ömür müddəti metodu ilə müəyyənləşdirilməsi binanın səmərəli yaş dövrü və iqtisadi ömür müddəti göstəriciləri arasındakı nisbətə hesablanmasına əsaslanır.

Bu metodun tətbiqi metodologiyasını şərh etmək üçün həqiqi (xronoloji) yaş, səmərəli yaş, fiziki ömür müddəti, iqtisadi ömür göstəricilərinin mahiyyəti, eləcə də onlara təsir göstərən amillər öyrənilməlidir.

Fiziki köhnəlmənin aradan qaldırılan və aradan qaldırılmayan növləri vardır.

Aradan qaldırılan fiziki köhnəlmə obyektin istismar qaydalarının pozulması nəticəsində yaranır və bəzən «təxirə salınmış təmir» adlandırılır, Onun dəyəri obyektin ilkin vəziyyətinə qaytarılması üçün tələb olunan təmir-tikinti işlərinin dəyəri ilə ifadə edilir.

Aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlmə inşaat konstruksiyalarının və materiallarının aradan qaldırılması qeyri-mümkün yaxud iqtisadi baxımdan əlverişsiz olan dağılmasıdır. Onun hesablanmasının nəzəri əsası inşaat konstruksiyaları və materiallarının istehlak xassələrinin istismar müddətində xətti azalmasıdır.

Funksional köhnəlmə tikililərin və avadanlığın parametrlərinin müasir bazar standartlarının və tipik alıcının (investorun) tələblərinə uyğunsuzluğu nəticəsində meydana çıxır. Funksional köhnəlmənin əsas əlamətləri obyektin inşa olunduğu layihənin və tərtibatının, texniki vasitələrlə təchizatının müasir tələblərə cavab verməməsi, istehlakçıların tələblərinin və

zövqlərinin dəyişməsidir. Funksional köhnəlmənin əsas meyarı kimi qiymətləndirilən obyektin ərazidə yerləşən digər analoji obyektlərlə müqayisədə potensial gəlirliyinin azalması qəbul olunur. Funksional köhnəlmə aradan qaldırılan və aradan qaldırılmayan növlərə bölünür.

Aradan qaldırılan funksional köhnəlmə layihəsinin, inşa olunduğu materialların, dizaynının və s. müasir tələblərə cavab verməməsi nəticəsində tikilinin dəyərinin azalmasıdır.

Aradan qaldırılmayan funksional köhnəlmə qiymətləndirilən obyektin həcm-planlaşdırma göstəricilərinin yaxud konstruksiyasının müasir tikinti standartlarına uyğunsuzluğudur. Bu növ funksional köhnəlmənin əsas əlaməti qüsurların aradan qaldırılması üçün vəsait qoyuluşunun iqtisadi baxımdan səmərəsizliyidir.

İqtisadi köhnəlmə xarici mühitin yəni, bazar şəraitinin, qanunvericilik bazasının, ərazinin ekoloji vəziyyətinin dəyişməsi, əmlakın öhdəliklərlə yüklənməsi səbəblərindən obyektin dəyərinin azalması nəticəsində yaranır. Onun aradan qaldırılması mümkün olmasa da, bəzi hallarda onu doğuran səbəblərin pozitiv dəyişməsi nəticəsində bu özü-özünə aradan qalxa bilər.

Mövzu 14. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində ipoteka-investisiya təhlili.

Plan:

1. Daşınmaz əmlak investisiya obyektini kimi.
2. Investisiya cəlb ediciliyinin mahiyyəti və ona təsir edən amillər.
3. Daşınmaz əmlaka investisiya layihəsinin gəlirliyinin qiymətləndirilməsi.

Daşınmaz əmlak potensial investisiya obyektini kimi spesifik xarakteristikalara malikdir. Hər bir investor daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu barədə qərar qəbul edərkən bu xüsusiyyətləri nəzərə almalıdır. Daşınmaz əmlakın potensial investisiya obyektini kimi xüsusiyyətlərini 3 qrupa bölmək olar:

I qrupa fundamental xüsusiyyətlər aiddir:

Mobillik (hərəkətsizlik) – hər bir daşınmaz əmlak obyektini yer səthinin konkret və coğrafi bərkidilmiş sahəsiylə bağlıdır, yəni o, fiziki cəhətdən daşınmazdır, hərəkətsizdir.

Unikalıq (nadirlik) – torpağın hər qarışı öz nadir xüsusiyyətləri ilə fərqlənir, yəni bu xüsusiyyətlər yalnız ona xasdır. Belə ki, tamamilə eyni torpaq sahələri və ya onlarda tamamilə eyni yerləşdirilmiş binalar və tikililər mövcud deyil, hər bir daşınmaz əmlak obyektini nadir və təkrar edilməzdir.

Qıtlıq – torpağın həmçinin daşınmaz əmlakın nisbi qıtlığı. Qıtlıq bütövlükdə əhalinin sayının artması və torpaq ehtiyatlarının tükənməsi ilə əlaqədardır.

Davamlılıq (sabitlik) – bina və tikililərin tikintisi bir neçə il çəkə bilər, həmçinin onlar xidmət müddətlərinə görə də insanlar tərəfindən yaradılan ən uzunömürlü, davamlı obyektlər hesab olunurlar.

II qrupa daşınmaz əmlak obyektinin məhz bazar-əmtəə obyektini kimi xüsusiyyətləri aiddir:

Dövriyyə xüsusiyyəti - daşınmaz əmlakın fiziki cəhətdən mobillik xüsusiyyəti onu deməyə imkan verir ki, əslində əmlak bazarında daşınmaz əmlaka mülkiyyət obyektini kimi deyil, tam, natamam və qismən mülkiyyət hüquqları baxımından yanaşılır.

Həyat dövriyyəsi xüsusiyyəti – Daşınmaz əmlakın yaradılması və xidmət müddəti həyat dövrünün uzunömürlüyünü müəyyən edir və bunun nəticəsi kimi gəlir gətirən daşınmaz əmlak obyektləri qeyri-bərabər pul axınlarını təmin edir.

Daşınmaz əmlak komponentlərinin dəyərinin dəyişməsi istiqamətləri arasındakı uyğunsuzluq bina və qurğuların dəyərinin bir qədər azalması zəminində torpağın dəyərinin artması meylə üstünlük təşkil edir. Qeyd etmək lazımdır ki, bu səbəbdən konkret daşınmaz

əmlak obyektinin dəyərinin azalması meyillərinə əks meyillər - yəni, inflyasiyaya görə qiymətin artması meyilləri qarşı qoyulur.

Daşınmaz əmlakın bazar və investisiya dəyərinin onların maliyyələşdirilməsinə təsiri - gəlir gətirən daşınmaz əmlak obyektinin müxtəlif formalarda maliyyələşdirilməsində özünü büruzə verir.

Maliyyələşdirmənin ən geniş yayılmış metodları daşınmaz əmlakın şəxsi və borc vəsaiti, eləcə də ipoteka krediti hesabına maliyyələşdirilməsidir. Bütün bunlar daşınmaz əmlak obyektinin investisiya cəlbəediciliyinə, yaralılıq səviyyəsinə, son nəticədə isə onun bazar və investisiya dəyərinə təsir edir.

Aşağı likvidlik – daşınmaz əmlak maliyyə aktivləri ilə müqayisədə aşağı likvidliyə malikdir. Bu xüsusilə daşınmaz əmlak obyektinin bazarda reallaşdırılması üçün zəruri olan müddətlə bağlıdır.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin təkliflərinin qeyri-müəyyən elastikliyi daşınmaz əmlak obyektlərinin təklifinin həcmnin dəyişməsi ona olan tələbin dəyişməsi ilə müqayisədə əmlak bazarının digər segmentləri ilə müqayisədə əhəmiyyətli dərəcədə çox ola bilər.

III qrupa daşınmaz əmlak obyektlərinin təşkilati-hüquqi xüsusiyyətləri aid edilir

Daşınmaz əmlaka hüquqların bölgüsü. Daşınmaz əmlaka hüquqlar - hüquqların növlərinə, obyektin elementlərinə və həyata keçirilməsi müddətlərinə görə bölünə bilər. Həmçinin müqavilədən irəli gələn, girov, servitut, istifadə hüquqlarının məhdudlaşdırılması kimi daşınmaz mövcuddur.

Daşınmaz əmlaka vergitutmanın xüsusiyyətləri – daşınmaz əmlaka investisiyalar təcrübədə investora, müəssisəyə vergi üstünlükləri qazanmağa imkan verir.

Peşəkar idarəetmənin vacibliyi - bütün mərhələlərdə daşınmaz əmlak obyektlərinin peşəkar idarəedilməsinə ehtiyac duyulur.

Daşınmaz əmlakın investor üçün vacib təhlil və uçot tələb edən aşağıdakı xüsusiyyətləri vardır:

- Daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatlarda, digər fəaliyyət növləri ilə müqayisədə gəlir axınlarının nisbi sabitliyi mövcuddur.
- Səmərəli investisiya menecmentinin zəruriliyi onunla bağlıdır ki, daşınmaz əmlakın idarə edilməsi çətin və daşınmaz əmlaka investisiya əhəmiyyətli idarəetmə xərcləri tələb edir. Əgər daşınmaz əmlaka investisiyalar uzunmüddətli xarakterə malikdirsə, onda daşınmaz əmlak obyektindən effektiv və səmərəli istifadə təmin edilməlidir.
- Daşınmaz əmlakın antiinflyasiya sabitliyi. Daşınmaz əmlak inflyasiya ilə münasibətdə əhəmiyyətli dərəcədə davamlılığa malikdir. Bu xüsusiyyət daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu ilə bağlı investorun inflyasiya və investisiya portfelinin diversifikasiyasından qorunması üçün səmərəli hesab edilir. Qeyd etmək lazımdır ki, daşınmaz əmlak qiymətli kağızlarla müqayisədə inflyasiyadan daha yaxşı müdafiə olunur.
- Yüksək risk səviyyəsi. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu maliyyə aktivlərinin əksəriyyəti ilə müqayisədə daha çox qeyri-müəyyənliyə məruz qalır. Daşınmaz əmlakın mobilliyi və likvidliyinin az olması risk səviyyəsinin yüksək olmasına səbəb olur. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu barədə qərar qəbul edərkən ətraf mühitin xüsusiyyətlərinin dəyişməsi ilə bağlı yaranacaq risklər həlledici əhəmiyyətə malikdir.
- Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşundan gələn gəlirlə maliyyə aktivlərinə investisiyaların mənfi korrelyasiyası. Daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyətinin dövriliyi makroiqtisadi səviyyədə sənaye istehsalının dövriliyi ilə üst-üstə düşür. Çünki, gəlir gətirən daşınmaz əmlakın

investisiya cəlbediciliyi sənaye böhranı zamanı və inflyasiyanın yüksək tempə artdığı dövrlərdə artır, maliyyə aktivlərinin real gəlirlilik dərəcələri isə adətən aşağı düşür.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin investisiya cəlbediciliyi bu, investisiya qoyuluşlarının məqsədəuyğunluğunu əvvəlcədən müəyyən edən investisiya fəaliyyətinin həyata keçirilməsi şərtlərinin məcmusudur.

Daşınmaz əmlak obyektinin investisiya cəlbediciliyi ilk növbədə investoru maraqlandırır. Məntiqidir ki, investor seçim zamanı konkret daşınmaz əmlak obyektinə kapital qoyuluşu üçün daha cəlbedici obyektə üstünlük verəcək, çünki, bu nəzərdə tutulan mənfəətin əldə olunması və qoyulan vəsaitin qaytarılması etibarlılığını artıracaq. Bu göstərici daşınmaz əmlak obyektinin mülkiyyətçisi üçün də maraqlıdır. İntestisiya baxımından cəlbedici obyekt daşınmaz əmlakın gəlirliliyi, likvidliyi və dəyəri baxımından sahibinə əlavə üstünlük qazandırır.

İntestoru müəyyən müddətədək yaranmış vəziyyət maraqlandırır, mülkiyyətçi isə obyektini idarə etməlidir və əmlak obyektinin təhlili imkanlarının aşkarlanması məqsədilə investisiya cəlbediciliyinin artırılmasına çalışmalıdır. Ümumilikdə, investoru maraqlandıran məsələlərin əhatə dairəsi xeyli genişdir və bura konkret daşınmaz əmlak obyektinə təsir edən ətraf mühit amilləri də daxildir. İntestor alternativ layihələr arasında ən cəlbedici obyektini seçərək ona kapital qoyuluşu etmək imkanına malikdir. Bu seçim fiziki xüsusiyyətləri oxşar olan, lakin müxtəlif ərazilərdə: şəhər, rayon, kənd və s yerləşən obyektlərin seçimi ola bilər.

Daşınmaz əmlak obyektinin investisiya cəlbediciliyini müəyyən edən amillər aşağıdakılardır:

I. Obyektin özü və ətraf ərazinin cəlbediciliyini xarakterizə edən fiziki amillər : keyfiyyət, layihə qərarı (layihə dizaynı) ,yaşı (tikinti müddəti) və s.

II. Daşınmaz əmlak obyektinin ətraf mühitinin cəlbediciliyini xarakterizə edən amillər.

III. Obyektin yerləşdiyi rayonda ümumi vəziyyəti xarakterizə edən amillər, əmlakın xarici əhatəsinin cəlbediciliyi. Tələb və təklifin nisbəti, potensial icarədarların və icarəçilərin, satıcıların və alıcıların sayı və s.

İntestor üçün investisiya qoyuluşu etmək o zaman sərfəlidir ki, əmlak bazarında daha çox obyekt təqdim edilmiş olsun, bir halda ki, seçim imkanından başqa, təklifin artması halında dəyərin azalması qanunu qüvvədədir. Əmlak bazarının xarakteristikalarına həmçinin əməliyyatlar zamanı xidmətlər göstərilməsi üzrə firmaların inkişaf səviyyəsi və vasitəçilərin (rieltorlar, hüquqşünaslar və başqa məsləhətçilər) xidmətləri üzrə yaranmış xərclərin ölçüsü aiddir. Daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatlar zamanı peşəkar xidmətlərin göstərilməsi investitorların risklərini aşağı salır. Daşınmaz əmlak investisiya cəlbediciliyinə təsir göstərən amilləri səciyyələndirmək lazımdır.

Sosial amillər əsasən əhalinin məskunlaşması ilə bağlıdır. Buraya əhalinin demografik quruluşu, nigah və boşanmaların sayı, hər ailəyə düşən uşaqların orta sayı və s daxildir. Bu amillər daşınmaz əmlaka potensial tələbatla bağlıdır.

İqtisadi amillər cari dövrdə tələb və təklif arasında nisbətlərin təhlili ilə proqnozlaşdırılan gələcək dəyişikliklərin, həmçinin əhalinin alıcılıq qabiliyyəti göstəricilərinin araşdırılmasını tələb edir. İqtisadi amillərə əhalinin məşğulluq səviyyəsi, orta aylıq əmək haqqı, onun bölüşdürülməsi, regionun iqtisadi inkişaf dərəcəsi, kredit imkanları və şəraiti və s daxildir.

Dövlət tənzimlənməsi amilləri bütün səviyyələrdə (dövlət, yerli və regional) bəzi iqtisadi amillərə görə (məsələn, tələb və təklif nisbətinə görə) üstün ola biləcək ayrı-ayrı rayonlarda əmlakın qiymətlərinə böyük təsir göstərir.

Ekoloji amillər - əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı daşınmaz əmlak obyektinin istifadəsi və onun səmərəliliyinə təsir göstərən təbii və təbii-antropogen amillərin məcmusudur. Ekoloji amillərə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı onun dəyərinə təsir göstərən ətraf mühit amilləri kimi baxmaq lazımdır. Öz növbəsində dəyər (pul) formasına çevrilən ətraf mühit amilləri daşınmaz əmlakın qiymətində ekoloji amillərin payını ifadə edir. Bu təsir həm müsbət, həm də mənfi ola bilər. Son illər investisiya cəlbediciliyinin təhlili fundamental elmi tədqiqatların obyekti sayılır. Elmi ədəbiyyatların və normativ sənədlərin əksəriyyətində “investisiya cəlbediciliyi” və “investisiya mühiti” anlayışlarını çox vaxt eyniləşdirirlər. “Investisiya cəlbediciliyi” anlayışının müəyyən edilməsində vahid fikir yoxdur. Belə ki, tədqiqatçıların çoxu hələ indiyə qədər onu müəssisənin maliyyə vəziyyətilə eyniləşdirirlər ki, investisiya cəlbediciliyi birbaşa olaraq müəssisənin həyat tsikli fazası ilə əlaqədardır. Bir çox müəlliflərin fikrincə, investisiya cəlbediciliyi üç şərtdən: əlverişli investisiya situasiyasından, iqtisadi sistemlərdəki investisiya mühitindən, investora əlavə xeyir gətirən müəyyən üstünlüklərin mövcudluğundan asılıdır. Bizim fikrimizcə, investisiya cəlbediciliyinin müəyyən edilməsinə son yanaşma daha aktual və dəqiq sayılır, çünki bu, investisiya lahiyəsinin innovasiya üstünlüklərini nəzərə almağa imkan verir. Investisiya cəlbediciliyi-investora əlavə mənfəət gətirən və investisiya qoyuluşu riskini azaldan əlverişli investisiya və innovasiya şərtlərinin və üstünlüklərinin məcmusudur.

“Investisiya mühiti” anlayışı mürəkkəbliyi və kompleksliyi ilə fərqlənir, ona həm makro, mikro, həm də mezo səviyyədə baxıla bilər.

Investisiya mühiti anlayışı nəzərdən keçirilərkən investisiyalaşmanın elə şərtlərinin mövcudluğu aşkara çıxır ki, onlar bu və ya digər investisiyalaşma obyektinin seçilməsində investora üstünlük vermə qabiliyyətinə təsir edir. Makrosəviyyədə bu anlayış özündə investisiyalaşmanın siyasi (qanunvericilik də daxil olmaqla), iqtisadi və sosial göstəricilərini birləşdirir ki, bu da bütün proses iştirakçıları üçün lahiyələrin investisiyalaşması, ödəmə müddəti və reallaşma əlverişliliyi şərtləri üzrə potensial investorların, dövlətin və regional hakimiyyətin münasibətləri vasitəsilə meydana çıxır. Mikrosəviyyədə investisiya mühiti özünü investor və təsərrüfat subyektlərinin: malgöndərənlərin, müştərilərin, bankların, bank olmayan maliyyə stukturlarının, eləcə də müəssisələrin həmkarlar ittifaqlarının və əmək kollektivlərinin ikitərəfli münasibətləri vasitəsilə göstərir. Makro və mikro səviyyədə investisiya mühiti anlayışı investorlar tərəfindən vahid tam kimi qəbul edilir, çünki hökumətin əlverişli investisiya mühitinin formalaşması üzrə qanunvericilik və hüquqi-normativ təsirləri yerli hakimiyyət orqanları tərəfindən təcrid oluna bilər, yerli səviyyədə xarici investisiyalar üçün imtiyazlı təsərrüfat rejiminin yaradılması üzrə təsirləri çox vaxt ümumi iqtisadi dövlət tənzimlənməsinə bəzi düzəlişləri kompensasiya edə bilər. Son vaxtlar investor və dövlət arasında qarşılıqlı münasibətlərin məhz bu tərəfi həlledici sayılır. Beləliklə, investisiya mühiti-investisiyalaşma obyektinin investisiya cəlbediciliyinə təsir göstərən müxtəlif makro, mezo və mikro xarakteristikalarının məcmusudur. Burada investisiyalaşma obyekti kimi həm ayrıca investisiya-innovasiya lahiyəsi, həm də müəssisə, korporasiya, şəhər, region, sahə, dövlət, eləcə də iqtisadi sistemin, onun investisiya potensialını və investorların fəaliyyət şərtlərini xarakterizə edən investisiya fəaliyyətinin inkişafına və genişlənməsinə obyektiv imkanın inikasını çıxış edir.

Müəssisə bu sistemdə konkret layihələrin reallaşdığı vəsait qoyulmasının son nöqtəsidir. Hər bir layihənin cəlbediciliyi isə sadalanan bütün tərkib hissələrinin cəlbediciliyi ilə müəyyənləşdiriləcək. Başqa sözlə desək, əgər bu sahənin inkişafı beynəlxalq iqtisadiyyat miqyasında böhran vəziyyətindədirsə, vəsaitin, məsələn, metallurjiya kombinatına kapital

qoyuluşu investor üçün inandırıcı dəlil olmayacaq. Eləcə də, layihənin maliyyə üstünlüyünə baxmayaraq, dövlətdəki siyasi və iqtisadi qeyri-sabitlik investorun cəlbedicilik üzrə istənilən səylərini heçə çıxaracaq. Ölkənin beynəlxalq layihələrin seçimi və reallaşması zamanı daha çox mühüm olan investisiya cəlbediciliyinin formalaşması şərtlərini nəzərdən keçirək.

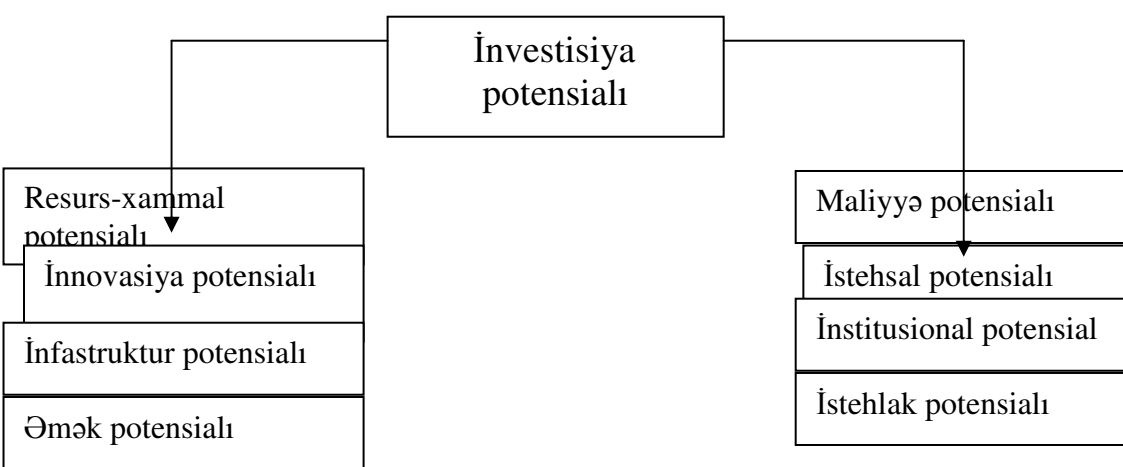
Ölkənin investisiya cəlbediciliyi aşağıdakı şəkildə qruplaşdırılmış müəyyənləşdirici faktorlar sistemini əhatə edir.

- a) Cəmiyyətin siyasi sabitliyi ilə, sahibkarlıq və investisiya fəaliyyətinin normativ bazasının mövcudluğu və stabilliyi, keçid dövründə mülkiyyət və investisiya formalarının bərabərliyinin zəmanəti ilə və sairə ilə səciyyələnən siyasi hüquqi mühit;
- b) İqtisadi mühit, yaxud milli valyutanın sabitliyi, inflyasiyanın inkişaf sürəti, vergi qoyma və valyutanın tənzimlənməsi üsulu, fond bazarının və maliyyə-kredit sisteminin vəziyyəti, daxili bazarın həcmi və ödəmə qabiliyyəti;
- c) Vəsait və infrastruktura, sosial mədəni mühit, ekologiya.

Fikrimizcə, investisiya cəlbediciliyi ölkəyə, sahəyə, regiona, konkret investisiya obyektinə tətbiq edilən anlayış olmaqla, yalnız bu və ya digər investisiya obyektinin nə dərəcədə müəyyən investorun məqsədlərinə uyğun gəlməsini ifadə edir. Bunlar eyni vaxtda investisiya cəlbediciliyi konkret investisiyalaşma obyektini əvvəlcə idea formasında özündə, xüsusilə də reallaşma obyektinə investisiyaların idarə edilməsi üzrə yeni texnologiyaları birləşdirən biznes layihənin işlənməsi formasında xarakterizə edir.

İnvestisiya fəaliyyətinə daha böyük təsiri qanunvericilik təminatı göstərir. Azərbaycanda investisiya fəaliyyətini tənzimləyən əsas hüquqi aktlar sırasına “İnvestisiya fəaliyyəti haqqında”, “ Xarici investorların hüquqlarının qorunması haqqında” qanunlar, eləcə də regional normativ aktlar daxildir.

İnvestisiya cəlbediciliyinin digər tərkib hissəsi investisiya potensialı sayılır ki, bu da müxtəlif özəl potensiallardan: resurs-xammal, istehsal, innovasiya, institusional, infrastruktur, maliyyə, istehlak və əmək potensiallarından təşkil olunur. Başqa sözlə desək, investisiya potensialı- investisiya üçün və həmin investisiyalaşma sferası və obyektlərinin mövcudluğu və müxtəlifliyindən, həm də iqtisadi sistemin inkişafından asılı olan obyektiv ilkin şərtlərin cəmi şəklində təsərrüfat subyektlərinin makroiqtisadi, mezoiktisadi və mikroiktisadi innovasiya imkanları nəzərə alınan özəl potensial göstəricilərin məcmusudur.



İqtisadi sistemin investisiya potensialının tərkib hissələri.

İnvestisiya cəlbediciliyinin idarə edilməsinə iki əsas yanaşma mövcuddur. Birinci yanaşma zamanı investisiya cəlbediciliyinin idarə edilməsi yalnız müəssisə aktivlərinin

formalaşması və istifadə edilməsi, eləcə də investisiya portfelinin qiymətləndirilməsi ilə əlaqələndirilir. İkinci yanaşma fəaliyyət növləri üzrə əməliyyat, investisiya və maliyyə əməliyyatları üzrə: pul axınlarının idarə edilməsini nəzərdə tutur ki, bu da bütövlükdə investisiya cəlbediciliyinin formalaşmasına təsir göstərməyə imkan verir.

İnvestisiya cəlbediciliyinin idarə edilməsi tələb olunan investisiya həcminin əldə edilməsinə yönəldilən tədbirlərin işlənilib hazırlanmasına gətirib çıxarmalıdır ki, bu da investisiya strukturunun, onun tənzimlənməsi üzrə tədbirlərin müəyyən edilməsini nəzərdə tutur.

Son vaxtlar dövlət öz imkanlarını (qanunvericilik, maliyyə, institusional) İnvestisiyanın məzmunlu xarakterində cəmləşdirərək, Şüurlu surətdə onlara innovasiya əsası daxil edərək investisiyanın cəlb olunması prosesinin idarə edilməsindən innovasiya layihələrinin investisiya cəlbediciliyinin formalaşmasına keçmişdir. Belə yanaşma fondlar dövlət zəmanəti hesabına investisiyalaşmanın innovasiya sferasına vəsait qoyuluşlarının risklərini minimumlaşdırmağa imkan verir.lakin eləcə də investisiyalaşmanın qeyri-innovation cəlbediciliyinin idarəetmə səviyyəsini gücləndirmək də məqsədəuyğundur.

Hazırda investisiyalaşma obyektlərinin investisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi metodikalarının çoxluğu mövcuddur.Onları üç əsas metodikaya ayırmaq olar: ərazinin investisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi; müəssisənin investisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi; konkret layihələrin investisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi. İqtisadi sistemlərin investisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi zamanı kredit reytingləri haqqında, regionun investisiya mühiti haqqında informasiya zəruridir ki, bu da öz növbəsində innovasiyaların istifadə imkanları ilə müəyyən edilir. Bundan sonra, real investisiya cəlbediciliyi haqqında nəticə çıxarmaq və investisiyalaşma obyektinə müəyyən investisiya rəqəmi vermək mümkün olur.

İnvestisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsinin əsas metodları pul axınlarının diskontlaşdırmasına (PAD) əsaslanan metodlar sayılır, investisiya təşkilatının fəaliyyətinin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsini isə onların dinamikasına görə həyata keçirmək lazımdır.Bunlardan əsasları aşağıdakılardır: xalis çevrilmiş dəyər metodu; annuitet metodu; təkrar olunan məbləğlərin müasir dəyərinin hesablanması üsulu; son gələcək dəyərin bölüşdürülməsi; rentabellik metodu; daxili mənfəət norması.

İnvestisiya layihəsinin tətbiqi və reallaşmasının işlənilib hazırlanmasına xərc məlumatlarının qiymətləndirilməsi nəticəsində investisiya cəlbediciliyi layihəsinin ödənməsi desturunu çıxarmaq olar;

$$GDX+İQX+CX \geq G,$$

Burada, GDX-gələcək dövrün xərcləri;

İQX- istehsalqabağı xərclər;

CX- cari xərclər;

G- investisiya-innovasiya layihəsindən gəlirdir.

İnvestisiya cəlbediciliyinin qiymətləndirilməsi zamanı investor əsasən layihəni daha çox mənfəət almaq, qoyulmuş vəsaitlərin sürətli dövriyyəsi, kapital qoyuluşu riskinin minimumlaşdırılması məqsədilə qiymətləndirir. Lakin layihənin təşəbbüskarı üçün layihənin reallaşdırılmasında mənfəət alınması başlıca məqsəd deyil. Fikrimizcə, layihənin təşəbbüskarını (ölkə, sahə, region, müəssisə) əsas məqsədi iqtisadi sosial amillərin istifadəsi hesabına iqtisadi artımın yüksəldilməsindən ibarətdir. Təcrübədə bu cür artım daha çox kapital qoyuluşu tələb edən iri layihələr sayılır. Bu modelin mahiyyəti ondan ibarətdir ki, layihənin bu cür bölgüsü investisiya layihəsinin reallaşmasının ayrı-ayrı istiqamətləri üzrə

bir neçə investorun cəlb olunmasına imkan verir. Bu isə öz növbəsində investisiya layihəsinin işlənilib hazırlanma müddətində onun son reallaşma tarixinə qədər azaltmağa imkan verir, potensial investorun axtarışını asanlaşdırır. Belə ki ayrı-ayrı investorların kapital qoyuluşlarının həcmi bir qayda olaraq aşağı olacaqdır ki, bunun da hesabına kapitalın dövriyyə sürəti azalacaqdır. Bu isə layihələrin investisiya cəlb ediciliyini və deməli həm də iqtisadi sistemlərin investisiya cəlb ediciliyini artıracaqdır. Gələcəkdə bu, iqtisadi sistemlərin inkişafını sürətləndirməyə imkan verəcəkdir.

Ölkədə normal bazar münasibətlərinin inkişafının başlıca göstəricilərindən biri də bütövlükdə daşınmaz əmlak bazarının və onun ayrı-ayrı bölmələrinin vəziyyəti sayılır. Daşınmaz əmlak bazarı istənilən bazar iqtisadiyyatının əhəmiyyətli tərkib hissəsi sayılır. Daşınmaz əmlak milli sərvətin ən mühüm tərkib hissəsidir. Daşınmaz əmlak bazarı olmadan bütövlükdə bazar ola bilməz. Belə ki, əmək, kapital, əmtəə və xidmətlər və s. bazarlar nizamnamə fəaliyyətini həyata keçirmək üçün zəruri binalara malik olmalı və ya onu icarəyə götürməlidir. Bazar infrastrukturunu kimi milli daşınmaz əmlak bazarının mühüm əhəmiyyəti onun ÜDM-da payı ilə, dövlət və bələdiyyə daşınmaz əmlakının ilkin satışından, icarəyə verilməsindən büdcəyə daxil olan gəlirlərin yüksək səviyyəsi ilə, daşınmaz əmlaka və onunla bağlı sövdələşmələrə görə vergilərdən büdcəyə yığımların yüksək səviyyəsi ilə xarakterizə olunur. Rus alimi V.A Qoromikinə görə, “daşınmaz əmlak bazarı dedikdə mülkiyyət hüququnun və onunla bağlı maraqların vasitəsilə ötürülən torpaqdan istifadənin müqxtəlif rəqabət variantları arasında məkanın bölüşdürüldüyü müəyyən mexanizmlər dəsti başa düşülür”.

Digər mənbələrdə isə bu bazar “ xüsusi əmtəənin- daşınmaz əmlak üzərində hüquqların-satıcı və alıcılarını bir yerə toplamaq məqsədi güdən qurum və prosedurların məcmusu” kimi xarakterizə olunur. Azərbaycan Respublikasının Milli Məcləsinin 135-ci maddəsinə əsasən daşınmaz əmlaka torpaq sahələri, yerin təki sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər obyektlər aiddir.

Daşınmaz əmlak bazarı hüquqi və fiziki şəxslərin daşınmaz əmlak üzərindəki hüquqlarının pula yaxud digər obyektlərə dəyişməsinə yəminb edən mexanizmdir. Bu bazar investisiyalar bazarının tərkib hissəsi olmaqla, onun real bölməsini təmsil edir və maliyyə investisiyaları bölməsilə sıx əlaqədar fəaliyyət göstərir. Daşınmaz əmlak bazarının əsas xüsusiyyətləri aşağıdakılardır:

1. Daşınmaz əmlak bazarına çıxarılan hər bir əmtəə vahidinin fərdi xüsusiyyətləri var və onlar ayrı-ayrı istehlakçı qrupları üçün faydalılıq baxımından təkrar olunmazdır. Bu səbəbdən onları standartlaşdırmaq, çeşidlərə ayırmaq, nümunələr üzrə satmaq qeyri-mümkündür.

2. Daşınmaz əmlak müəyyən coğrafi ərazi ilə bağlıdır və təyinatına zərər vurulmadan başqa yerə daşına bilməz. Bu cür stasionarlıq nəticəsində alqı-satqı prosesi müqavilə predmetinin göndərilməsilə deyil daşınmaz əmlak üzərində hüquqların verilməsinin dövlət reyestrində qeydiyyatı ilə başa çatır. Bu isə daşınmaz əmlakla aparılan hər bir əməliyyatın hüquqi rəsmiləşdirilməsini zəruri edir və bununla bağlı əlavə xərclər yaradır.

3. Daşınmaz əmlak bazarı insanların həyat tərzinə, qarşılıqlı münasibətlərinə güclü təsir göstərdiyi üçün dövlət, habelə bələdiyyələr tərəfindən ciddi tənzimlənir. Daşınmaz əmlakın sahibi öz maraqlarını reallaşdırarkən, digər şəxslərin mənafeələrini nəzərə almalı, onların rəyi ilə hesablaşmalıdır.

4. Bu bazara çıxarılan hər bir alqı-satqı obyektinin təkrarolunmaz xüsusiyyətləri alıcıların qarşısında bir sıra problemlər yaradır. Onlar lazım olan obyektin tapılmasına, daşınmaların aparılmasına, alqı-satqı müqavilələrinin bağlanmasına və rəsmiləşdirmə əməliyyatlarına xeyli vaxt və vəsait sərf edir, bu axtarışlara vasitəçiləri cəlb etmək məcburiyyətində qalırlar. Hərçənd, vasitəçilərin cəlb olunması son nəticədə iqtisadi və hüquqi baxımdan özünü doğruldur. Digər tərəfdən, daşınmaz əmlak satıcılarının da eyni problemlərlə qarşılaşması satıcıları obyektlərin likvidlik səviyyəsinin aşağı düşməsi ilə nəticələnir.

5. Daşınmaz əmlak bazarı fərdiləşmişdir, yəni bazarın istənilən iştirakçısının hərəkəti bazarda tələb və təklif arasında tarazlığın pozulması, qiymətlərin kəskin sürətdə dəyişməsi ilə nəticələnmə bilər.

6. Daşınmaz əmlak bazarı öz təyinatına (yaşına, sahibkarlıq fəaliyyət məqsədləri üçün, sənaye və kənd təsərrüfatı sahələrində istifadə), coğrafi yerləşməsinə, qiymətinə, keyfiyyətinə, investisiya məqsədlərinə, mülkiyyət hüquqlarının tipinə görə segmentləşdirilir.

7. Daşınmaz əmlak bazarı xarici amillərin təsirinə daha həssasdır. Bu bazarın fəallığı ölkənin sosial-iqtisadi vəziyyətindən, qanunvericilik bazasının mükəmməlliyindən, hökumətin maliyyə-kredit, vergi siyasətindən, konyukturun dəyişməsindən, ilin mövsümlüyündən asılıdır.

8. Daşınmaz əmlak bazarının mühüm xüsusiyyətlərindən biri onun inkişaf dövrünün sənayenin inkişaf dövrü ilə üst-üstə düşməsi, bu inkişafa kapitallar bazarı güclü təsir göstərmişdir.

9. Daşınmaz əmlak bazarı iqtisadiyyatın digər sahələri ilə müqayisədə təşkilatlanma səviyyəsi və səmərəliliyi aşağıdır.

10. Daşınmaz əmlak bazasında təklif olunan əmtəənin xüsusiyyətləri bu bazarda iştirak edən şəxslərdən şəraitin dəyişməsini proqnozlaşdırmaq, hadisələri düzgün qiymətləndirmək və vaxtında nəticələr çıxarmaq qabiliyyəti, iqtisadiyyatın, texnikanın ən müxtəlif sahələri üzrə dərin biliklər, insanlarla ünsiyyət yaratmaq məharəti tələb edir. Ona görə də bu bazarın əsas iştirakçıları peşəkarlardan, yəni fəaliyyəti məhz daşınmaz əmlakla əlaqəli olan şəxslərdən ibarətdir.

Daşınmaz əmlak bazasında təsir göstərən amillər arasında qarşılıqlı əlaqələr Qərb iqtisadi ədəbiyyatında “balıq sümüyü” adlandırılan Pareto əyrisi ilə ifadə olunur. Daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən ilkin amillər makroiqtisadi, yəni dünyada, regionda və ölkədə siyasi vəziyyət, ümumi iqtisadi vəziyyət, maliyyə bazarlarının inkişaf səviyyəsidir.

Hesab edirik ki, daşınmaz əmlak obyektlərinin yaradılması və artıq mövcud olan daşınmaz əmlak obyektlərinin istismarı ilə bağlı münasibətlər kompleksi kimi daşınmaz əmlak bazarının müəyyən edilməsi tam olardı. Beləliklə, daşınmaz əmlak bazarının əsas fəaliyyət prosesləri daşınmaz əmlakın inkişafı, idarə edilməsi və daşınmaz əmlak hüququnun dövriyyəsi ibarətdir. Daşınmaz əmlak bazarı istənilən öz-özünü

tənzimləyən sistem kimi tələb, təklif, qiymət və infastrukturla xarakterizə olunur. Daşınmaz əmlak bazarının əsas funksiyalarına aşağıdakılar aiddir:

- qiymət, tələb, təklif haqqında informasiya;
- vasitəçilik-istehlakçılar, tələb və təklif arasında əlaqənin qurulması;
- daşınmaz əmlak obyektinə qiymətlərin sərbəst formalaşması və mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsi;
- daşınmaz əmlak obyektinə investisiyanın yenidən bölüşdürülməsi;
- azad sahibkarlığın təmin olunması;
- sosial proqramların həllinin təminatı.

Daşınmaz əmlak bazarının strukturuna aşağıdakılar daxildir:

- 1) Daşınmaz əmlak obyektləri
- 2) Daşınmaz əmlak bazarının subyektləri
- 3) Daşınmaz əmlak bazarının infastrukturu.

Daşınmaz əmlak bazarının infastrukturu dedikdə, daşınmaz əmlak bazarının faydalı xassələrinin yaradılmasına və istehlakına, eləcə də bazar mühitində onların bölüşdürülməsinə təsir edən peşəkar və intisional daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları başa düşülür. İnfrastrukturun makroiqtisadi, regional, lokal və makroiqtisadi səviyyələrini fərqləndirirlər.

Daşınmaz əmlak bazarının infastrukturunun formalaşması prosesində bu bazarın müxtəlif aspektlərinə uyğun gələn aşağıdakı 4 yanaşma ayrılır:

- mühəndis-texnoloji (peşəkar nöqtəyi nəzərdən);
- transaksion (psixoloji davranış);
- metodoloji (bazar və makrobazar, bazar iqtisadiyyatının metodoloqları baxımından);
- sosial (ictimai fəaliyyət baxımından).

Daşınmaz əmlakın idarə edilməsi dedikdə, həm istehlakçı marağı ilə, həm də daşınmaz əmlak obyektinin müəyyən həyat tsikli ilə bağlı fəaliyyət başa düşülür. Buraya aşağıdakıları aid etmək olar.

1. Torpaq sahəsinin daha yaxşı istifadə edilməsi proqramı.
2. Həm daşınmaz əmlak obyektinin, həm də ondan ayrılmaz olan yaxşılaşmaların layihələndirilməsi.
3. Investisiyalaşdırma.
4. Həm daşınmaz əmlak obyektinin, həm də ondan ayrılmaz olan yaxşılaşmaların hazırlanması (tikintisi, quraşdırılması, abadlaşdırılması).
5. Obyektin qiymətləndirilməsi.
6. Marketing.
7. Tədavül (alqı-satqı, icarə), lizinq, girov (ipoteka), etibarlı idarəetmə, təsərrüfat işlərinin aparılması və operativ idarəetmə hüquqlarının ötürülməsi və s.
8. İşlətmə (servis).
9. Texniki xidmət, istismar və təmir (cari, gözlənilməz).
10. Əsaslı təmir, modernizasiya, yenidənqurma və bərpa.
11. Funksional təyinatına görə profilin dəyişdirilməsi.
12. İstifadə etmə (sökülməsi, basdırılması).

Sahibkarlıq fəaliyyətinin növünün əsas vəzifəsi daşınmaz əmlak obyektlərinin istifadəsindən mülkiyyətçinin maraqlarına uyğun maksimum səmərə əldə olunması sayılır.

Daşınmaz əmlakın idarə edilməsi öz riskinə görə həyata keçirilən fəaliyyət növü olub, istifadə və sərəncam vermə səlahiyyətlərinin reallaşdırılmasından mənfəət əldə edilməsinə yönəldilir. Daşınmaz əmlakın idarə edilməsi aşağıdakı bloklardan təşkil olunur:

1. Bütün daşınmaz əmlak subyektlərinin davranışının dövlət orqanları tərəfindən həyata keçirilən qanunvericilik və normativ aktlarla nizama salınması və nəzarət.

2. Daşınmaz əmlakın obyektlərinin hüquqlarını müəyyən edən və digər sənədlərin tərtib olunması və qeydiyyatı.

3. Mülkiyyətçinin maraqlarına uyğun olaraq daşınmaz əmlak obyektlərinin idarə edilməsi.

Daşınmaz əmlakın idarə olunmasının iki növü vardır:

1. **Daxili idarəetmə**- daşınmaz əmlakın subyektinin özünün normativ sənədləri (məsələn, nizamnamə, əsasnamə, qayda, müqavilə, təlimat və s.) ilə nizama salınan fəaliyyətdir, daha doğrusu, burada idarəedici təsir idarə olunan sistemin özündə, onun daxilində formalaşır.
2. **Xarici idarəetmə**- dövlət strukturlarının (və onların səlahiyyət vergilərinin) və öz-özünü tənzimləyən peşəkar birliklərin normativ bazanın yaradılmasına, eləcə də daşınmaz əmlakın bazarının bütün subyektlərinin müəyyən edilmiş norma və qaydalara riayət etməsi üzərində nəzarətə yönəldilmiş fəaliyyətdir.

Bildiyimiz kimi, daşınmaz əmlak müxtəlif məqsədlər üçün istifadə edilir.

Bunlardan biri də əmlakın girov qoyulmasıdır. Girovqoyma da müxtəlif səbəblərdən həyata keçirilir. Belə ki, daşınmaz əmlakın girov qoyuluşunun əsas prinsiplial tərəfləri aşağıdakılardır:

İpoteka-hər hansı bir daşınmaz əmlaka tətbiq edilə bilər. Konkret olaraq ipoteka müəyyən olunur:

- torpaq sahələrinə (kənd təsərrüfatının torpaq sahələri də nəzərdə tutulur)
- müəssisələrə, tikililərə və s. (istehsal fəaliyyətinə dair)
- yaşayış binaları və mənzillərə
- bağ sahələri, qarğı və digər istehlak yönli tikililər
- digər əmlaka.

İpotekanın obyektini girov qoyan şəxsin mülkiyyətçilik və sahibkarlıq hüquqları əsasında tam ixtiyarına keçir. Müştərək mülkiyyət xassələri daşıyan əmlaka hər bir sahibkarın yazılı razılığı alındıqdan sonra ipoteka müəyyən olunur. Lakin, ümumi mülkiyyətin iştirakçısı fərdi olaraq şəxsi payını girov qoya bilər. Burada digər mülkiyyətçilərin ümumi razılığına ehtiyac yoxdur. İpotekanın dövlət qeydiyyatı girov qoyan şəxsin ərizəsi və dövlət rüsumunun ödəniş haqqında sənədlərin təqdimatından sonra həyata keçirilir. İpoteka 15 gün ərzində qeydiyyatdan keçməlidir. İpotekanın qeydiyyatı kütləvi xarakter daşıyır; hər bir şəxs obyektlərin ipotekasının qeydiyyatının surətinin alınan ixtiyarına malikdir. Qeydiyyat vərəqəsinin məhkəmənin ipotekanın ləğvi barəsində qərarından asılı olaraq, fəaliyyəti dondurulur. Girov götürən şəxs hüquq və vəzifələrini üçüncü şəxsə ötürə bilər. Lakin bu kredit müqaviləsinin ipoteka vasitəsilə təminatı hüquqlarına da şamil edilir. Notarius tərəfindən təsdiq olunmuş girov qəbzi sənəd kimi qəbul olunur. Girov götürən şəxs kredit müqaviləsinin təminatı məqsədilə girov qəbzini də üçüncü şəxsə təqdim etmək

ixtiyarındadır. Kredit müqavilisinin şərtlərinə əməl olunmayan təqdirdə hüquq və vəzifələr birinci şəxsə ötürülür. Mübahisələrin bu zəmində meydana çıxması zamanı məhkəmə sistemi bu hüquqları bərabər şəkildə bölür və hər iki tərəf hüquq və öhdəliklərdən imtina edə bilmir.

Girov qoyan şəxs girov götürən şəxsin razılığı ilə aşağıdakı hüquqlara malikdir: ipoteka obyektinin digər şəxsə icarə və ya müvəqqəti təmənnasız istifadə üçün vermək. Bu zaman ipoteka öz qüvvəsini qoruyub saxlayır və müqavilə üzrə bütün öhdəliklər ipoteka obyektinin sahibkarına ötürülür.

Mövzu 15. Daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi

Plan:

1. Daşınmaz əmlakın dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınmasının mahiyyəti, zəruriliyi.
2. Dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınan əmlakın qiymətləndirilməsi
3. Daşınmaz əmlakın vergiyəcəlbətmə və sığorta məqsədilə qiymətləndirilməsi
4. Girov məqsədilə qiymətləndirmə

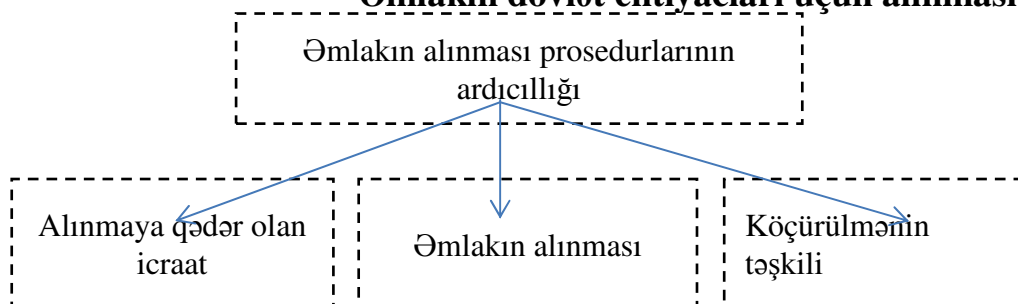
Əmlakın dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün alınması dedikdə, bələdiyyə xə xüsusi mülkiyyətdə olan əmlakın üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarına xitam verilməklə, əmlakın mülkiyyətçidən könüllü və ya məcburi qaydada əvəzi ödənilməklə satın alınması başa düşülür. Bu qiymətləndirmə prosesini, o cümlədən əmlakın alınmasının qanunauyğun şəkildə aparılmasını nəzarət orqanı müəyyən edir. *Nəzarət orqanı* funksiyasını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı həyata keçirir. Nəzarət orqanı eyni zamanda qiymətləndirmənin düzgün aparılmasını müəyyən etmək məqsədilə daşınmaz əmlakın alınması prosedurlarını davamlı şəkildə yoxlamaq, zəruri hallarda əmlakın alınması ilə bağlı ortaya çıxan sualların araşdırılması məqsədilə müvafiq sahə üzrə ekspert xidmətlərindən istifadə edə bilər. Həmçinin nəzarət orqanı mövcud qanunvericiliyə əsasən qiymətləndirilən əmlakın qiymətini artırma və yaxud azalda bilər.

Dövlət ehtiyacları dedikdə aşağıdakılar başa düşülür:

1. dövlət əhəmiyyətli yolların və digər kommunikasiya xətlərinin (magistral neft və qaz boru kəmərlərinin, kanalizasiya, yüksək gərginlikli elektik xətlərinin, hidrotexniki qurğuların, su kəmərlərinin) çəkilməsi;
2. sərhədboyu zolaqda dövlət sərhədinin etibarlı mühafizəsinin təmin edilməsi;
3. müdafiə və təhlükəsizlik əhəmiyyətli obyektlərinin tikilməsi;
4. dövlət əhəmiyyətli dağ - mədən sənayesi obyektlərinin tikilməsi.

Əmlakın dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün alınması proseduru müəyyən mərhələlərlə aparılır.

Əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınması mərhələləri.



Əmlakın alınmasına qədər olan icraat ilkin hazırlıq işlərini əhatə edir. Bu mərhələdə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı dövlət ehtiyacının mövcudluğunu müəyyən edir və qərar qəbul edir. Bu qərarla əmlakı alan orqan müəyyən edilir. Daha sonra dövlət ehtiyacının təmin edilməsi üçün alınması zəruri olan torpaq sahəsinin, həmin ərazidə yerləşən tikililər, torpaqla möhkəm bağlı olan, təyinatına zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlərin xəritəsi, elektron rəqəmli xəritəsi tərtib edilir. Eyni zamanda alınması nəzərdə tutulan əmlak növləri, torpağın kateqoriyaları eyni zamanda bu ərazidə yerləşən, qeydiyyatda olan şəxslərin tam siyahısı tərtib olunur. İlkin hazırlıq mərhələsində həm də daşınmaz əmlakın alınması üçün maliyyə vəsaitlərinin ilkin məbləği və onun maliyyələşmə mənbələri müəyyən olunur. Bu məlumatlar toplandıqdan sonra əmlakın alınması haqqında təkliflə bağlı rəsmi elan verilir. Rəsmi elanda aşağıdakı məlumatlar əks olunur:

- dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınması nəzərdə tutulan əmlakların yerləşdiyi ərazi.
- əmlakın alınmasını zəruri edən dövlət ehtiyacının ümumi mahiyyəti.
- daşınmaz əmlakın alınması təklifinin şərtlərinin izahı və alınma ilə bağlı etirazların edilməsinə imkan vermək üçün ictimai iclasın tarixi.
- əmlakı dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alan orqanın məqsədyönlü hesab etdiyi digər məlumatlar.

Rəsmi elan müxtəlif vasitələrlə çatdırıla bilər. Belə ki, burada bildirişlərin əmlak sahibinə şəxsən çatdırılması yaxud kütləvi informasiya vasitələrindən istifadə ilə müvafiq şəxslərin məlumatlandırılması mümkündür. Həmçinin əmlakın alınmasına qədər olan müddətdə alan orqan əmlakın alınması ilə bağlı bir və ya bir neçə ictimai iclas keçirir. Ardıcıl olaraq ictimai iclasların məqsədləri şərh edilməlidir.

İlkin hazırlıq işlərindən sonra daşınmaz əmlakın alınması ilə bağlı prosedurlar başlanır. Bu mərhələdə daşınmaz əmlakı alan orqan müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə birlikdə daşınmaz əmlakın alınması qrupunu təşkil edir.

Əmlakın alınması qrupu aşağıdakı funksiyaları həyata keçirir:

- əmlakı dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınan şəxslərlə fərdi qaydada və ya qruplarla yaxud onların nümayəndələri vasitəsilə görüşmək, onlara dövlət tərəfindən əmlakın alınması prosedurunun açıqlamaq və razılığa gəlməyə cəhd göstərmək. Həmçinin mülkiyyətçinin əmlakının qiymətləndirilməsi, onlara ödəniləcək kompensasiyanın növləri, köçürmə ilə bağlı tədbirlər, onların əmlakı üzərindəki hüquqların dövlətə keçməsi və digər məlumatlarla mülkiyyətçi məlumatlandırılır;
- dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınan daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsini təşkil etmək;
- əmlakı dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınan şəxslərin şikayətlərini qəbul etmək, cavablandırmaq və həll etməyə cəhd göstərmək.

Bu prosesdə ən önəmli məsələlərdən biri dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün alınan daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin təşkilidir. Belə ki, sakinlərə ödənilən kompensasiyanın ədalətliliyi, dəqiqliyi, düzgünlüyü, mövcud qanunvericiliyə uyğunluğu məhz əmlakın qiymətləndirilməsindən asılıdır. Qiymətləndirmə prosesini əmlakın alınması ilə bağlı yaradılmış qrup və qiymətləndirmə komissiyası həyata keçirir.

Əmlakın qiymətləndirilməsi aparıldıqdan, sakinlərə kompensasiya müəyyən olunduqdan sonra əmlakı dövlət ictimai ehtiyaclar üçün alınan şəxslərlə alan orqan arasında razılıq əldə olunarsa müəyyən sənədləşmə işləri aparılır və onlar arasında müqavilə bağlanılır. Bununla da

əmlak alınmış hesab edilir. Əgər razılıq əldə olunmazsa, hər hansı mübahisələr yaranarsa bu mübahisələri müvafiq icra hakimiyyəti və ya məhkəmə orqanı vasitəsilə həll olunur.

Daşınmaz əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınması barədə qərar Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat və Sənaye Nazirliyinin, Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin, Azərbaycan Respublikası Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinin birgə vəsətəti əsasında baxılıb qəbul edilir və daşınmaz əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınmasını dövlətin adından həyata keçirəcək müvafiq dövlət orqanı və ya dövlət müəssisəsi (sifarişçi) müəyyən edilir.

Qiymətləndirici daşınmaz əmlakı qiymətləndirərkən bir sıra amilləri nəzərə almalıdır:

İlk növbədə satınalma qiyməti müəyyənləşdirilərkən, həmin qiymətə torpaq sahəsinin və orada olan daşınmaz əmlakın satış qiymətini, habelə torpaq sahəsinin alınması nəticəsində mülkiyyətçiyə dəyən zərəri, o cümlədən əldən çıxmış fayda da daxil olmaqla, onun üçüncü şəxslər qarşısında daşdığı öhdəliklərə vaxtından əvvəl xitam verilməsi ilə əlaqədar düşüyük zərər uçota alınmalıdır.

Dövlət ehtiyacları üçün alınan torpaq sahələri ilə yanaşı, həmin torpaq sahələrində yerləşən və eyni məqsədlərlə alınan binaları (evləri, tikililəri, qurğuları) qiymətləndirmək diqqətdə saxlanılmalıdır.

Bundan əlavə kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadə edilən (əkilən, becərilən) torpaq sahələri (2 il və daha çox müddətdə davamlı olaraq istifadə edilməyən torpaqlar istisna olmaqla) qiymətləndirilərkən, onun istifadəsindən əldə olunan gəlir müəyyən edilməlidir.

Qiymətləndirmənin yekun mərhələsində yaşayış məqsədi ilə istifadə olunan torpaqlarda yerləşən tikililər qiymətləndirilərkən, həmin ərazidə və ya ona yaxın ərazidə olan oxşar və ya həmin tikiliyə və yerləşdiyi torpaq sahəsinə ekvivalent olan fərdi yaşayış evləri barəsində adi mülki dövriyyə şəraitində bağlanan əqdlər üzrə razılaşma qiyməti nəzərə alınmaqla satış qiyməti hesablanmalıdır.

Bu zaman belə əqdlər olmadıqda, həmin tikilinin inşa edilməsində istifadə olunan tikinti materiallarının qiymətini və tikinti-quraşdırma və təmir (inşaat) xidmətlərinin dəyəri qiymətləndirməlidir.

Sifarişçi tərəfindən göstərilən xidmətlərə görə qiymətləndiriciyə haqq həyata keçirilən layihənin hesabına ödənilir. Qiymətləndirmə keçirilməsi ilə bağlı xərclər qanunvericiliyə uyğun olaraq qarşılıqlı razılaşma əsasında ödənilməlidir.

Sifarişçi tərəfindən qiymətləndirmənin nəticələrinə dair hesabat alındıqdan sonra 1 iş günü müddətində satınalma qiymətinin məbləğinə dair mülkiyyətçiyə bildiriş göndərilir və maliyyələşdirmənin həyata keçirilməsi üçün bütün sənədlər əlavə edilərək, 3 təqvim günü müddətində Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyinə sifariş verilir.

Maliyyələşmə həyata keçirildikdən sonra satınalma məbləğləri sifarişçi tərəfindən bildirişin mülkiyyətçiyə göndərildiyi gündən 120 təqvim günündən gec olmayaraq fiziki və hüquqi şəxslərin bank hesablarına köçürülür.

Dövlət ehtiyacları üçün alınan daşınmaz əmlakın göstərilən satınalma qiyməti həmin əmlakın ilkin qiymətləndirilməsindən (ehtimal olunan xərclərdən) əhəmiyyətli dərəcədə fərqləndikdə və bu zaman maliyyələşmənin həyata keçirilməsi qanunvericiliklə müəyyən edilmiş müddətdə mümkün olmadıqda Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən Qərarın icrası maliyyələşmə mənbəyi müəyyən edilənədək dayandırıla bilər.

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 89-cu maddəsinə əsasən vergi ödəyicisi tərəfindən vergi öhdəliyi həmin məəcəllədə müəyyən olunmuş müddətdən sonrakı 3 ay ərzində yerinə yetirilmədikdə, onların əmlaklarının siyahıya alınması nəzərdə tutulmuşdur. Əmlaklar

siyahıya alınan zaman onların bazar qiymətləri ilə qiymətləndirilməsi həyata keçirilir. Siyahıda əmlakın dəqiq adı, sayı, fərdi əlamətləri, mümkün olduqda qiymətləri göstərilməklə əmlak tam təsvir edilməlidir. Eyni zamanda məcəllədə göstərilir ki, yalnız vergi öhdəliyinin yerinə yetirilməsi üçün zəruri və kifayət olan əmlak siyahıya alınmalıdır.

«Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununda isə göstərilir ki, borclunun əmlakının qiymətləndirilməsi, tənzimlənən qiymətlər tətbiq olunduğu hallar istisna olmaqla, «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq qiymətləndirici tərəfindən həyata keçirilməlidir.

Bu zaman əmlakın siyahıya alınmasını həyata keçirən şəxslərin (məhkəmə icraçılarının və s.) əmlakın qiymətləndirilməsini həyata keçirmək hüquqları yoxdur. Bunun üçün mütləq qaydada qiymətləndirici ekspert dəvət olunmalıdır. Əmlakın düzgün qiymətləndirilməməsi nəticəsində yarana biləcək problemlərin qarşısının alınması məqsədi ilə vergi ödəyicilərinin əmlaklarının siyahıya alınması zamanı əmlakın qiymətləndiricilər tərəfindən qiymətləndirilməsi həyata keçirilməlidir. Çünki əmlakın dəyərinin düzgün qiymətləndirilməsi onu həyata keçirən şəxsin müvafiq peşəkarlığı və səriştəsi olduqda mümkündür. Eyni zamanda bu müvafiq yanaşma və metodlara əsaslanmalı, əmlak bazarı dərindən öyrənilməlidir.

Əmlak siyahıya alınarkən onların qiymətləndirilməsini həyata keçirmək məqsədi ilə qiymətləndiricilərlə müqavilə bağlanmalıdır. Müqavilədə sifarişçi qismində əmlakın siyahıya alınmasını həyata keçirən vergi orqanı göstərilməlidir. Müqavilənin bütün şərtləri tərəflərin birgə razılığı ilə müəyyən edilir.

Qiymətləndiriciyə xidmət haqqının ödənilməsi qiymətləndirdiyi əmlakın dəyərinə nisbətən faizlə deyil, qiymətləndirilən əmlakın sayından və dəyərindən asılı olmadan razılaşıdırma yolu ilə müəyyən edilməlidir. Bu barədə qüvvədə olan qanunvericilikdə xüsusi qeyd də vardır. Əmlakın qiymətləndirilməsinə görə qiymətləndiriciyə veriləcək haqqın həmin əmlakın hərracda satılmasından sonra ödənilməsi müqavilə ilə şərtləndirilə bilər. Nəzərə alınmalıdır ki, «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» qanunun 7-ci maddəsinə əsasən qiymətləndirmənin nəticəsi haqqında tərtib olunmuş hesabatda əmlakın bazar və digər dəyərlərinin yekun göstəricisi məhkəmə qaydasında ləğv edilmədikdə həqiqi sayılır. Əgər əmlak düzgün qiymətləndirilməyibsə, onun hərracda satışı dayandırılmalıdır.

Bəşər övladı özünü dərk etdiyi vaxtdan öz həyat və sağlamlıqlarının, mal və əmlaklarının kənar təsirlərdən qorunması qayğısına qalmış, onun daha da inkişafı üçün vasitələr axtarmışlar. Bu vasitələrdən biri də günümüzün reallığına çevrilmiş sığorta fəaliyyətidir. İqtisadi aktivliyin artması, xüsusi mülkiyyətin inkişaf etməsi, müxtəlif amillərin təsiri ilə onun dəyərinin dəyişməsi, eyni zamanda iqtisadi subyektlər arasındakı münasibətlərdə sivilləşmə prosesi, nəhayət qloballaşmanın və elmi-texniki tərəqqinin əmlak və həyat üçün təhlükələri artırması sığortanın ölkəmizdə inkişafını zəruri etmişdir. Sığorta fəaliyyəti yalnız insanların və müəssisələrin (bütövlükdə əmlak sahiblərinin) deyil, həm də və ilk növbədə dövlətin maraq dairəsindədir. Belə ki, təbii fəlakətlərin, daşqınların, yanğınların, quraqlığın, habelə texnoloji qəzaların (sığorta hadisələri) baş verməsi insanları çox çətin maddi duruma salırsa, dövlət üçün həmin şəxslərin qayğısına qalmaq və onlara köməklik etmək öhdəliyini yaradır. Həyatın, əmlakın, əmanətlərin sığortalanması müəyyən mənada dövlətin iqtisadi yükünü azaltmış olar. Sığorta fəaliyyəti bu mənada mühüm sosial funksionu yerinə yetirir.

Qüvvədə olan “Sığorta haqqında” qanunda sığortanın anlayışı çox dəqiq müəyyən edilir. Orada deyilir: “Sığorta – sığorta olunanın əmlakı, həyatı, sağlamlığı, mülki məsuliyyəti, həmçinin qanunvericiliklə qadağan olunmayan fəaliyyəti, o cümlədən sahibkarlıq fəaliyyəti ilə əlaqədar olan əmlak mənafeələrinin müdafiəsi sahəsində riskin ötürülməsinə və ya bölüşdürül-

məsinə əsaslanan münasibətlər sistemidir”. Anlayışdan göründüyü kimi sığorta obyektinin dairəsi olduqca genişdir. Sığorta obyektləri fiziki və hüquqi şəxslərin əmlakı və Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə zidd olmayan əmlak mənafehidir. Bu obyektlərə uyğun olaraq sığorta şəxsi sığorta, əmlak sığortası və mülki məsuliyyət sığortası şəklində aparıla bilər.

Şəxsi sığorta fiziki şəxslərin həyatı, sağlamlığı, əmək qabiliyyəti və pensiya təminatı ilə bağlı olan əmlak mənafehinin sığortasıdır. Sığorta olunana və ya üçüncü şəxsə sığorta ödənişləri başqa sığorta müqavilələri üzrə, habelə sosial sığorta, sosial təminat üzrə və zərərin yerinin doldurulmasına görə onlara düşən məbləğlərdən asılı olmayaraq verilir.

Əmlak sığortası fiziki və ya hüquqi şəxslərin əmlakının, yaxud sahibkarlıq, bank və başqa kommersiya fəaliyyəti üçün risklə bağlı əmlak mənafehinin sığortasıdır. Sığorta məbləği müqavilənin bağlandığı anda əmlakın həqiqi dəyərindən (sığorta dəyərindən) çox ola bilməz. Sığortaçının sığorta olunan tərəfindən qəsdən yanıldığını sübut etdiyi hallar istisna olmaqla tərəflər əmlakın sığorta dəyərinə etiraz edə bilməzlər.

Mülki məsuliyyət sığortası fiziki şəxsin şəxsiyyətinə və ya əmlakına, həmçinin hüquqi şəxsə sığorta olunanın vurduğu zərərin ödənilməsi ilə bağlı olan əmlak mənafehinin sığortasıdır.

Sığorta sığortaçıların fəaliyyət istiqamətləri baxımından həyat sığortası və qeyri-həyat sığortası (ümumi sığorta) sahələrinə bölünür.

Sığorta həm də könüllü və icbari formalarda olur. Könüllü sığortanın ümumi qaydalarını sığortaçı müəyyən edir. Könüllü sığortanın növləri və dəqiq şərtləri sığortaçı və sığorta olunan arasında müqavilə bağlanarkən müəyyən edilir.

İcbari sığortanın növləri, şərtləri və aparılması qaydası Azərbaycan Respublikasının ayrı-ayrı qanunları ilə müəyyən edilir. Hazırda icbari sığorta sahəsində bir sıra qanunlar mövcuddur. Buraya aşağıdakılar daxildir:

1. Mülki məsuliyyətin icbari sığortası sahəsində:

“Nəqliyyat vasitələrinin mülki məsuliyyətinin icbari sığortası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu;

“Auditorun mülki məsuliyyətinin icbari sığortası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu.

2. Şəxsin icbari sığortası sahəsində:

“Məhkəmə və hüquq mühafizə orqanları işçilərinin dövlət icbari şəxsi sığortası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu;

“Hərbi qulluqçuların dövlət icbari şəxsi sığortası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu;

“Dövlət qulluqçularının icbari sığortası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu;

“Sərnişinlərin icbari sığortası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu.

3. Əmlak sığortası sahəsində:

“İcbari ekoloji sığorta haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu;

“Yanğından icbari sığorta haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu.

Qeyd etmək lazımdır ki, sığorta sahəsində sivil qanunvericiliyin mövcud olmasına baxmayaraq ölkəmizdə hələ də arzu olunan sığorta bazarı formalaşmamışdır. Bunun isə bir sıra obyektiv və subyektiv səbəbləri mövcuddur. Burada ilk növbədə sığorta sahəsində ənənələrin zəif olması və keçmiş SSRİ dövründən qalma sığorta sistemində inamsızlıq diqqəti çəkir. Sığorta təşkilatlarının bu və ya digər səbəblərdən öhdəlikdən yayınma ehtimalı sığortaya inamı zəiflətməmişdir. Əhalinin iqtisadi durumu da sığorta bazarına təsir edən amillərdəndir. Əgər maddi imkan kifayət qədər yaxşıdırsa, şəxsin əmlak və həyatın sığortasından (söhbət burada könüllü sığortadan gedir) kənar qalmaq istəyi minimuma enir. Lakin son illər sığorta fəaliyyəti ilə

məşğul olan təşkilatlara tələbin yüksəldilməsi, o cümlədən onların nizamnamə kapitalının kifayət qədər artırılması, lisenziya verilməsi mexanizminin ciddi şəkildə tənzimlənməsi sığorta fəaliyyətinin keyfiyyətinin artmasına və son nəticədə sığortaya inamın artmasına gətirib çıxaracaqdır.

Sığorta fəaliyyətinin mühüm sahələrindən biri olan əmanətlərin sığortalanması sisteminin hüquqi bazasının formalaşdırılması və bu məqsədlə Əmanətlərin sığortalanması fondunun yaradılması banklara etibarını artıracaq və əhalinin banklara qoyduqları əmanətlərin qaytarılması imkanlarını təmin edəcəkdir. Son nəticədə isə bu ölkədə maliyyə-kredit sisteminin güclənməsinə səbəb olacaqdır.

Sığorta fəaliyyəti digər iqtisadi fəaliyyət növləri ilə sıx əlaqədədir. Bu fəaliyyət növlərindən biri də əmlak bazarının mühüm ünsürü olan qiymətləndirmə fəaliyyətidir. Yuxarıda qeyd olunanlardan görüldüyü kimi sığortalanma məqsədilə əmlakın dəyəri dəqiqi müəyyən edilmədən düzgün uçotun və ədalətin istiqaməti və sosial demokratiyanın təmin edilməsindən söhbət gedə bilməz. Belə ki, sığorta prosesində həm risklərin qiymətləndirilməsi, həm də dəymiş ziyanın qiymətləndirilməsi zərurəti ön plana keçir. Çünki sığorta fəaliyyəti bilavasitə əmlak mənafeələrinin müdafiəsinə yönəldiyindən əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsi məsələləri ortaya çıxır.

Sığorta riskini qiymətləndirmək məqsədi ilə sığortaçı əmlak sığortası müqaviləsi bağlayarkən sığortalanan predmetə baxış keçirmək, fiziki və texniki xüsusiyyətlərini müxtəlif vasitələrlə müəyyənləşdirmək, habelə sxem və cizgilər tərtib etməklə, foto və video çəkilişlər apararaq onu qiymətləndirmək, lazım gəldikdə isə onun həqiqi dəyərini müəyyən etmək məqsədilə sığorta qanunvericiliyinin tələblərini nəzərə alaraq müstəqil ekspert dəvət etmək hüququna malikdir. Sığortaçı sığortalanan əmlakı, həmçinin sığorta risklərini bilavasitə özü və ya sığorta qanunvericiliyinin tələblərini nəzərə almaqla dəvət etdiyi sığorta sahəsində yardımçı fəaliyyət göstərən müvafiq şəxs, yaxud müstəqil ekspert vasitəsilə qiymətləndirir. Sığorta riskinin qiymətləndirilməsi üçün təyin olunan müstəqil ekspertlər və sığorta sahəsində yardımçı fəaliyyət göstərən şəxslər bununla bağlı sığortaçının malik olduğu bütün hüquqlardan istifadə edə bilirlər.

Sığorta hadisəsi nəticəsində dəymiş zərərin miqdarını sığortalının, sığorta olunanın və ya faydalanan şəxsin, yaxud onların nümayəndəsinin təqdim etdiyi sığorta tələbi əsasında sığortaçı müəyyən edir.

Sığortaçı dəymiş zərəri müxtəlif üsullarla, o cümlədən zərər dəymiş predmetin və ya hadisə yerinin fiziki və texniki xüsusiyyətlərini müxtəlif vasitələrlə təyin etməklə, sxem və cizgilər tərtib etməklə, foto və video çəkilişlər apararaq, bilavasitə özü və ya sığorta qanunvericiliyinin tələblərini nəzərə almaqla təyin etdiyi sığorta sahəsində yardımçı fəaliyyət göstərən müvafiq şəxs vasitəsilə qiymətləndirir.

Sığorta hadisəsi nəticəsində dəyən zərərin sığortaçı tərəfindən qiymətləndirilməsi, habelə miqdarı barədə tərəflər arasında razılıq əldə edilmədikdə zərərin miqdarının qiymətləndirilməsi kənardan dəvət olunan müstəqil qiymətləndirici ekspert tərəfindən aparılır.

Bütün hallarda qiymətləndirmə standartlarının bu sahədə müvafiq qanunvericilik aktlarının tələbləri nəzərə alınmaqla qiymətləndirmə üzrə mövcud olan yanaşmalardan, metod və qaydalarından istifadə olunur.

Qiymətləndirmə iqtisadiyyatın müxtəlif sahələri, o cümlədən maliyyə-kredit, vergi, bank sistemi ilə üzvi surətdə bağlıdır. Ölkədə bank sisteminin inkişafı öz növbəsində qiymətləndirmə fəaliyyətinin də inkişafını stimullaşdırır. Qiymətləndirmə fəaliyyəti maliyyə-bank sistemində investisiya qoyuluşu, kredit, alqı-satqı, əməliyyatları vasitəsi ilə təsir edir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin bank sisteminin inkişafındakı rolu aşağıdakılarla izah olunur:

- qiymətləndirmə girov mexanizminin vacib elementlərindən biri kimi kredit riskini aşağı salmağa imkan verir;
- qiymətləndirmə bankın likvidliyinin çevik tənzimlənməsinə, kommersiya banklarının yenidən qurulmasına və özəlləşdirilməsinin düzgün aparılmasına şərait yaradır;
- qiymətləndirmə iqtisadiyyatın zəruri sahələri olan kənd təsərrüfatı və tikintinin inkişafı üçün vacib olan ipoteka kreditləşməsi mexanizminin formalaşmasına şərait yaradır;
- banklar tərəfindən lizinq əməliyyatlarının aparılmasını stimullaşdırır;
- qiymətləndirmə bankların düzgün strategiya və taktika seçmələrinə yardım edir.

Məlumdur ki, banklar və digər kredit təşkilatları kredit verərkən həmin kreditin müqabilində öz dəyəri ilə verilən kreditin əvəzini ödəyə bilən əmlak – girov tələb edir. «Girov haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu müəyyən edir ki, bu zaman girov qoyanla girovsaxlayan arasında girov müqaviləsi bağlanmalıdır. Burada girovsaxlayan qismində bank və ya digər kredit təşkilatı çıxış edir. Qanun həmçinin girov müqaviləsinin məzmunu ilə bağlı şərtləri, o cümlədən, tərəflərin adları və ünvanları, girov qoyulan əmlakın adı (tərkibi), onun qiyməti və olduğu yer, girovla təmin edilmiş öhdəliyin mahiyyəti, həcmi, icra edilməsi müddətləri, müqavilənin imzalandığı yer və tarix, habelə tərəflər arasında razılaşdırılmalı olan bütün digər şərtləri müəyyən etmişdir. Göründüyü kimi, girovun qiymətinin müəyyən edilməsi qanunvericiliyin tələbidir. Girov qoyulmuş əmlakın dəyəri tərəflərin razılığı ilə, tərəflərdən biri təkid etdikdə isə qiymətləndirici tərəfindən müəyyən edilir. Razılaşma qiymətinin müəyyən edilə bilmədiyi şəraitdə qiymətləndiricinin xidmətindən istifadə edilməsi bir sıra amillərlə bağlıdır. Belə ki, kredit götürən girovun yüksək qiymətləndirilməsində, kredit təşkilatı isə əmlakın dəyərinin mövcud bazar dəyərindən aşağı müəyyən edilməsində maraqlı olur. Bunun üçün də qüvvədə olan qanunvericilik əmlak mənafevləri olan şəxslərin qiymətləndirmə aparılmasında iştirakını məhdudlaşdıran normalar müəyyən edir. Girovların qiymətləndirilməsini nə kredit götürən, nə də kredit verən bank deyil, əməliyyatda heç bir marağı olmayan qiymətləndirici aparmalıdır.

Götürülmüş kredit vaxtında qaytarılmadıqda və ya tam qaytarılmadıqda girov saxlayanın (kredit verənin) girov qoyulmuş əmlakı satmaq hüququ vardır. Lakin girovsaxlayan girov qoyulmuş əmlakı mütləq ədalətli qiymətə satmağa can atmalıdır. Ədalətli qiymət dedikdə, əmlakın bazar qiyməti nəzərdə tutulur.

İpotekaya verilən müəssisənin əmlakının tərkibi və onun dəyərinin qiymətləndirilməsi müəssisənin əmlakının tam inventarlaşdırılması əsasında müəyyən edilir. İntentarlaşdırma aktı, müəssisənin əmlakının tərkibi və dəyəri haqqında mühasibat balansı ipoteka haqqında müqaviləyə məcburi əlavələr sayılır. Müəssisənin dəyəri qiymətləndirilərkən bazar konyunkturasi nəzərə alınmaqla qiymətləndirmədə düzəliş edilə bilər. İpotekaya qoyulan torpaq sahəsinə normativ qiymətdən aşağı qiymət qoyula bilməz.

Son illərin reallığı göstərir ki, kredit götürənin bankdan asılılığı girovların bankın mənafevi baxımından aşağı qiymətləndirilməsinə səbəb olur. Bu da girovların likvidliyini təmin etmir, kreditlərin kredit götürən üçün faydalılıq əmsalını aşağı salır, vəsaitlərin vaxtında qaytarılması işini çətinləşdirir.

Artıq bank işi üçün zəruri olan peşəkar qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı istiqamətində xeyli işlər görülmüşdür. Bu da bankların fəaliyyət dairəsini, xüsusilə kreditlərin vaxtında qaytarılması imkanlarını genişləndirir, maliyyə və əmlak bazarının inkişafına şərait yaradır. Hazırda bank fəaliyyətinin aşağıdakı sahələrində qiymətləndirməyə ehtiyac duyulur:

- bankın nizamnamə kapitalının formalaşması zamanı;
- mövcud vəsaitlərin yenidən qiymətləndirilməsinə ehtiyac yarandıqda;
- bank əmlakını və girovu, habelə riskləri sığortalamaq zərurəti yarandıqda;
- əmlak girov götürüldükdə, investisiyalar cəlb edildikdə və investisiya qoyuluşu həyata keçirildikdə;
- banklar yenidən təşkil edildikdə və ya ləğv edildikdə;
- girov götürülmüş əmlak qaytarılmamış bank kreditlərinin əvəzinə qəbul edildikdə;
- əmlak bank kreditləri hesabına satıldıqda;
- lizinq əməliyyatlarında və s.

Qeyd etmək lazımdır ki, əmlak girov məqsədi ilə qiymətləndirilərkən, yalnız cari dövrün qiymətləri deyil, həm də azı 3-5 ilə gözlənilən dəyərin mövcud reallıqlara uyğunluğu nəzərə alınmalı və bu qiymətləndiricinin hesabatında öz əksini tapmalıdır. Bu, tərəflər üçün mühüm əhəmiyyət kəsb etməklə, gələcəkdə gözlənilən mübahisələrin qarşısının alınmasına xidmət edər. Ona görə də sifarişçi qiymətləndiricidən yalnız əmlakın mövcud dəyərinin müəyyən edilməsini deyil, həm də kredit müqaviləsi müddətində müvafiq amillərdən asılı olaraq, əmlakın dəyərinin dəyişməsi proqnozlarını da tələb etməlidir. Bu isə əmlakın likvid dəyərinin müəyyən edilməsi yolu ilə mümkündür. Tədqiqatlar göstərir ki, girov qoyulan əmlakın likvid dəyərinin müəyyən edilməsi girov riskinin 30-50 faiz azalmasına səbəb ola bilər ki, bu da kredit götürənlər və kredit verənlər üçün olduqca əhəmiyyətlidir. Girov əmlakın dəyəri müəyyən edilərkən qiymətləndiricinin hesabatında obyektin satılmasının ekspozisiya (qısaltdılmış müddət) müddəti göstərilməlidir.

Son illər ölkə iqtisadiyyatına iri həcmərdə sərmayələrin daxil olması bankların resurs bazalarını genişləndirmişdir. Həmin vəsaitlərdən səmərəli istifadəni təmin etmək üçün onların real sektorun xeyrinə bölüşdürülməsi mexanizmi formalaşdırılmalı və istehsalın mütərəqqi sahələrinin kreditləşməsi stimullaşdırılmalıdır. Bu prosesdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin mühüm rolunu nəzərə alaraq, onun inkişafı ilə bağlı daha əlverişli şəraitin yaradılması üçün müvafiq tədbirlər görülməlidir.

Tövsiyyə olunan ədəbiyyat.

1. X.N.Kazımlı “Qiymətləndirmənin əsasları”, Bakı. 2008.
2. X.N.Kazımlı, Ş.A.Ağabəyov, Ə.X.Kazımova “Əmlakın qiymətləndirilməsi”, Bakı. 2010.
3. X.N.Kazımlı, İ.Q.Quliyev “İqtisadi risklərin qiymətləndirilməsi və idarə edilməsi” Bakı 2011
- Y.Z.Beydiyeva “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri” Bakı 2011
- A.И.Зимин. «Оценка имущества». Москва 2007.
4. Л.Н.Тепман. «Оценка недвижимости». Москва 2007.
5. С.В.Валдайцев. «Оценка бизнеса». Москва 2008.
6. М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов. «Оценка для целей залога». Москва «Финансы и статистика», 2008
7. В.Е.Есипов, Г.А. Маховикова, В.В.Терехова «Оценка бизнеса» - СПб: Питер, 2002.
8. Фридман Дж, Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: «Дело Лтд». 1995.
9. Г.Харрисон. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. М. 1997.
10. Əmlakın qiymətləndirilməsi. Qanunvericilik aktları toplusu. Prof. X.Kazımlının rəhbərliyi ilə. Bakı, 2003.
11. Е.Н.Иванова «Оценка стоимости недвижимости», Москва. 2008.