

# QIYMƏTLƏNDİRMƏNİN ƏSASLARI FƏNNİNİN MÜHAZİRƏ MƏTNLƏRİ

## Mövzu 1. Əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri əsasları və predmeti

### PLAN:

- 1.1. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin ümumi səciyyəsi
- 1.2. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin məqsədi və qiymətləndirmə növlər
- 1.3. Qiymətləndirmədə istifadə olunan ilkin baza göstəriciləri
- 1.4. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin zəruri ilkin şərtləri, onu doğuran mühit və amillər

Azərbaycan iqtisadiyyatının bazar təsərrüfatçılığı metodlarına keçməsi prosesində yeni iş və xidmət sahələri yaranmış, əvvəllər o qədər də nəzərə çarpmayan fəaliyyət növləri, habelə onlara müvafiq olan xüsusi bilik və peşə sahələri formalaşaraq inkişaf etmişdir. Bu da, ayrı-ayrı intellektual istiqamətlərdə sahibkarlığın təməlinin yaradılmasına, dünya ənənələrinə müvafiq olaraq inkişafına və təkmilləşdirilməsinə əsaslı təsir göstərmişdir. Müstəqil mühasiblər, marketoloqlar, auditorlar, menecerlər və sığortaçılar buna əyani misaldır.

Ölkəmizdə dinamik inkişaf edən fəaliyyət sahələrindən biri də, bazar iqtisadiyyatında özünün aktuallığı və yüksək əhəmiyyəti ilə fərqlənən qiymətləndirmə fəaliyyətidir.

Müxtəlif fəaliyyət növlərinin nəticələrinin, onların səmərəliliyinin, investorların müxtəlif risklərlə üz-üzə qalmalarının, habelə yekun nəticələri təmin edən resursların kompleks göstəricisi kimi qiymətləndirmənin əhəmiyyəti olduqca böyükdür. Məhz qiymətləndirmə mülkiyyət obyektinin faydalılığı, onun idarə olunmasının səmərəliliyinin ölçüsü kimi çıxış edir. Bu səbəbdən, Azərbaycanda bazar münasibətləri inkişaf etdikcə, qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə biliklərin genişlənməsinə də tələbat artır.

Qiymətləndirmə elmi-metodoloji əsaslara malik bir sistemdir. O, dəyərin qiymətləndirilməsi üçün konkret vəzifə və qaydaların müəyyənləşdirilməsini, lazımı

məlumatların toplanılmasını, real proqnozlara nail olunmasını, onların təhlilini, habelə konkret obyektin dəyərinin dəqiq hesablanmasını nəzərdə tutur.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti dedikdə nə başa düşülür? O, digər iqtisadi fəaliyyət növlərindən nə ilə fərqlənir? Bu suallara cavab vermədən qiymətləndirmə fəaliyyətinin mahiyyətini düzgün başa düşmək mümkün deyildir. Qiymətləndirmə geniş mənada, qiymətləndirici subyektlərin əmlakın bazar və ya digər dəyərlərinin (girov dəyəri, investisiya dəyəri, likvid dəyəri, tam bərpa dəyəri, qalıq dəyəri, ləğvetmə dəyəri) müəyyən edilməsinə yönəlmiş fəaliyyətdir. Lakin, bu fəaliyyətin dəqiqliyi nöqtəyindən nəzərindən onun bir sıra məhdudlaşdırıcı şərtləri və xüsusiyyətləri də vardır. Bunları nəzərə almaqla “qiymətləndirmə fəaliyyət”i dedikdə, sifarişçinin (istehlakçının) konkret məqsədlərini rəhbər tutaraq əmlakın bazar və ya digər dəyərinin qiymətləndirici tərəfindən müstəqil şəkildə, həm də dəqiq müəyyən edilməsi üzrə fəaliyyət nəzərdə tutulur. Bu anlayışa uyğun olaraq, qiymətləndirmə fəaliyyətinin aşağıdakı əlamətləri mövcuddur və dünya təcrübəsində onların nəzərə alınmasına böyük əhəmiyyət verilir: Birincisi, qiymətləndirmə fəaliyyəti məqsədli xarakter daşıyır. Belə ki, qiymətləndirilən əmlakın hansı məqsəd üçün qiymətləndirilməsi müəyyən edilməlidir; ikincisi, həmin məqsədlərə müvafiq olaraq, qiymətləndirmə fəaliyyəti müxtəlif dəyərlərin müəyyən edilməsinə yönəldilir. Deməli, fəaliyyətin mövcud hüquqi və normativ bazası buna tam imkan verməlidir. Lakin, bazar iqtisadiyyatı şəraitində bazar dəyərinin əhəmiyyətini və onun tətbiqi məqamlarını xüsusi qeyd etmək lazımdır; üçüncüsü, bu fəaliyyət bilavasitə əmlak qiymətləndiricisi tərəfindən həyata keçirilir; dördüncüsü qiymətləndirmə fəaliyyəti konkret dəyərin müəyyən edilməsinə yönəldilmiş prosesdir. Bu fəaliyyət zamanı obyektin qiyməti barədə konkret qiymətləndirmə tarixinə elmi cəhətdən əsaslandırılmış nəticə çıxarılır və bu nəticə qiymətləndiricinin hesabatında öz əksini tapır. (həmin hesabatın tərtib edilməsi barədə sonrakı fəsillərdə müfəssəl məlumat verilir.)

Ümumi ifadə ilə dedikdə, qiymətləndirmə əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsidir. Lakin, bu və ya digər əmlakın qiymətləndirilməsi məqsədindən asılı olaraq, onların dəyəri əsaslı surətdə dəyişə bilər. Bu da, obyektin dəyərinin spesifik məqsədlər üçün

müəyyən edilməsi tələblərindən irəli gəlir. Daha doğrusu, hər hansı əmlakın vergiyə cəlb edilməsi və ya ipoteka krediti məqsədilə qiymətləndirilməsində müxtəlif yanaşmalar və metodlar tətbiq olunur.

Klassik bazar iqtisadiyyatı ölkələrində mühüm nüfuza malik olan qiymətləndirmə fəaliyyəti çoxsahəli əməliyyatları özündə birləşdirən mürəkkəb bir prosesdir. Həmin proses müxtəlif tərkib hissədən ibarət iki qrupa bölünür: Birinci qrupa əmlak bazarı üzrə keçmişin, cari dövrün və proqnozlaşdırılan gələcəyin vəziyyəti, sifarişçisinin təqdim etdiyi sənədlərin öyrənilməsi, qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə təsir edən bu və ya digər amilin zəruriliyinin müzakirəsi, qiymətləndirici tərəfindən informasiya mənbəyinin, həmçinin obyektin qiymətləndirilməsi məqsədilə daha əlverişli, həm də mümkün olan yanaşma metodların müstəqil seçilməsini aid etmək olar; ikinci qrup isə müxtəlif üsullarla əldə edilən məlumatların riyazi hesablamalara (düsturlara) daxil edilərək, qiymətləndiricinin son nəticəyə gəlməsi üçün müvafiq analitik işlənilmələri özündə birləşdirən mərhələni əhatə edir.

Real bazar şəraitində dəyər obyektiv kəmiyyət olmaqla bir tərəfdən bazarın, digər tərəfdən isə qiymətləndirilən obyektin vəziyyətindən asılı olur. Bunların hər ikisi eyni və tamamilə oxşar olan qiymətləndirmə obyektini üzrə zaman və məkan amilindən asılı olaraq əsaslı surətdə dəyişə bilər. Ona görə də obyektin mövcud dəyəri ətrafında danışıqlar gedərkən onun qiymətləndirildiyi tarix əsas kimi nəzərə alınır ki, bu da “qiymətləndirmə tarixi” adlanır. Qiymətləndirmə tarixi təkcə hesabatın tələbləri üçün deyil, həm də, qiymətləndirilən həmin obyektin dəyərində gələcəkdə müqayisə obyektini kimi istifadə edilməsinə zəmanət verən göstəricilərdən biridir.

Təbii ki, konkret obyektin xassə və xüsusiyyətinin onu əhatə edən mühitin dəyişməsindən asılı olaraq müəyyən zaman çərçivəsində obyektin dəyəri arta və ya azala bilər. Ona görə də, qüvvədə olan qiymətləndirmə standartlarına uyğun olaraq bu fəaliyyət üzrə hər hansı müqavilə əməliyyatının onun qiymətləndirmə tarixindən sonrakı 6 ay ərzində aparılması məqsədəuyğun bilinmir. Bu da əsasən, həmin 6 ay ərzində qiymətləndirilən obyektin dəyərinin dəyişməsi ehtimalının son dərəcə az olması amili ilə izah oluna bilər. Lakin, əlahiddə hallarda, həmin müddət ərzində əmlakın

dəyərinin bir neçə dəfə dəyişməsi reallıqları da inkar edilmir. Məsələn, İmişli rayonunda inşa edilmiş şəkər zavodu istifadəyə veriləndən 3 ay sonra rayon mərkəzindəki ofis binaları və yaşayış evlərinin dəyərinin eləcə də, icarə haqqının 2 dəfəyə qədər artması müşahidə edilmişdir. Bu kimi hallar Bakı, Sumqayıt, Gəncə, Lənkəran şəhərlərində və ölkəmizin digər bölgələrində daha çoxdur. Investisiya axını, sosial-iqtisadi inkişaf və digər tərəqqi ilə əlaqədar olaraq əmlak bazarının canlanmasına və bu sahədə qiymətlərin dəyişməsinə (yüksəlməsinə) dünyanın hər yerində təsadüf etmək olar.

## **1.2. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin məqsədi və qiymətləndirmə növlər**

Hər bir insanın fəaliyyəti müəyyən məqsədə xidmət edir. Bu baxımdan, əmlakın qiymətləndirilməsi fəaliyyəti də istisna olunmur. Ona görə də, qiymətləndirmə fəaliyyətinin hansı niyyət və məram üçün yerinə yetirildiyinin müəyyən edilməsi mühüm əhəmiyyətə malikdir. Sifarişçi qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrindən müxtəlif məqsədlər üçün istifadə edir. Daha doğrusu, perspektivdə nəzərdə tutduğu işlər ona məxsus əmlakın qiymətləndirilməsi zərurətini yaradır.

Hazırda qiymətləndirmə fəaliyyəti çox geniş məqsədlər üçün – əmlakın vergitutma bazasının müəyyənləşdirilməsi, dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi, əmlakın girov qoyulması, əmlakın sığorta olunması, investisiya qoyuluşları, hüquqi şəxslərin yaradılması və yenidən təşkili (ləğvi, ayrılması, birləşməsi), habelə, məhkəmələrdə əmlak mübahisələri zamanı aparılır. Əmlak bazarının inkişafı qiymətləndirmə məqsədlərinin əhatə dairəsinin genişlənməsinə səbəb olur və yeni qiymətləndirmə növlərini meydana çıxarır.

Əmlakın hansı məqsəd üçün qiymətləndirilməsi tərəflər (qiymətləndirici və sifarişçi) arasında əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə bağlanacaq müqavilə ilə müəyyənləşdirilir. Çünki, qiymətləndirmə fəaliyyətinin məqsədi qiymətləndirmənin yanaşma və metodlarının, habelə dəyər növlərinin seçilməsi üçün əsas olur. Bu da, sifarişçi ilə qiymətləndirici arasındakı razılaşma müqaviləsi ilə müəyyən edilir. Digər tərəfdən isə,

ayrı-ayrı məqsədlər üçün qiymətləndirmə aparılarkən müxtəlif qanunvericilik aktlarına istinad olunur. Özəlləşdirilən əmlakın qiymətləndirilməsinin hüquqi əsasları vergi məqsədləri üçün əmlakın qiymətləndirilməsinin hüquqi əsaslarından fərqlidir. Bu baxımdan, qiymətləndirmənin məqsədindən və növündən asılı olmayaraq əmlakın qiymətləndirilməsinin ümumi qaydaları olmalı və o, bu əmlakın bazar dəyərinin aşkara çıxarılmasına xidmət etməlidir.

Qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq qiymətləndirmənin kütləvi və fərdi qiymətləndirmə növləri mövcuddur.

**Kütləvi qiymətləndirmə** statistik təhlil və standart prosedurlardan istifadə etməklə çoxlu sayda obyektlərin (əmlak qrupunun) müəyyən tarixə olan dəyərinin sistemətik qiymətləndirilməsidir. Kütləvi qiymətləndirmə adi qaydada öz aralarında fərqləndirilən çoxsaylı obyektlərin qiymətləndirilməsi ilə əlaqədardır. Standart prosedurların hazırlanması, statistik təhlillərin əldə olunması və tətbiqi kütləvi qiymətləndirmənin predmetini təşkil edir.

Fərdi qiymətləndirmədən fərqli olaraq kütləvi qiymətləndirmənin miqyası bu proseslə məşğul olan böyük işçi heyəti tələb edir. Təhlilin aparılması və qərarların qəbulu həmin işçi heyətinin birgə rəyi ilə təsdiqlənir.

Kütləvi qiymətləndirmənin məqsədləri üzrə işlənən modellər konkret obyektlər üçün deyil, əmlak qrupu üçün xarakterik olan tələb və təklifin strukturunu əks etdirməlidir.

Eyni qrupa aid olan və çoxsaylı cəhətləri üst-üstə düşən qiymətləndirmə obyektləri bir-birini təkrarlamır. Zəruri hallarda bu fərqləri əsaslandırmaq və qiymətlərinin də fərqli olduğunu izah etmək olar.

İqtisadi ədəbiyyatda vergitutma, sığorta məqsədi ilə qiymətləndirmə və əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi kütləvi qiymətləndirməyə aid edilir. Kütləvi qiymətləndirmənin vergitutma məqsədləri üçün üstünlüyü şübhəsizdir. Bu da, dövlətin vergi siyasətinin qarşısında duran vəzifələrlə şərtlənir. Məlum olduğu kimi, vergi siyasətində ədalətliyin ilkin şərti hamıya bərabər yanaşmanın təmin edilməsidir. Əgər bir vergi ödəyicisi ona digərindən fərqli yanaşmalar tətbiq edildiyini düşünürsə, bu

verginin vicdanla ödənilməsinin motivləşdirilməsinə imkan verməz. Ona görə də vergiqoyma zamanı dəyərin standart qaydada müəyyən edilməsinə üstünlük verilir.

**Fərdi qiymətləndirmə** obyektin müəyyən tarixə qiymətləndirilməsidir. Fərdi qiymətləndirmə də əmlakın qiymətləndirilməsi məqsədindən irəli gəlir. Belə ki, əmlak sahibinin (məsələn, əmlakın girov qoyulması, alqı-satqı və s. hallarında) əmlakı özünün fərdi mülahizələrinə arzu və istəklərinə görə qiymətləndirməsi fərdi qiymətləndirmədir.

Fərdi qiymətləndirmədə hesablamaların keyfiyyəti adətən, analoji obyektlərin real satışlarının müqayisəsi əsasında müəyyən edilir.

Qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq istənilən əmlak obyektini fərdiləşdirmək (özünəməxsusluğunu qeyd etməklə) və ya ümumiləşdirmək (hansı tipə məxsus olduğunu müəyyən etməklə) olar. Birinci halda qiymətləndirici obyektin xüsusiyyətlərini nəzərə çatdırmaqla fərdi yanaşmadan istifadə edir və onun standart metodlarla qiymətləndirməsinin səhv olması səbəblərini göstərir. İkinci halda isə, kütləvi qiymətləndirmənin qəbulu müxtəlif əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsinin vahid metodikasını işləyib hazırlamağa imkan yaradır.

Həm fərdi, həm də kütləvi qiymətləndirmənin tətbiqi iqtisadi təhlil məsələləridir. Onların əsasında müəyyən nəticələrin əldə edilməsi üçün zəruri olan informasiyaların toplanması, təhlili və işlənməsi durur.

Qiymətləndirmənin zəruriliyi və ya könüllülüüyü hüquqi məsələlərə daha çox aiddir. Lakin, onun bir sıra iqtisadi məqamlarının aydınlaşdırılmasına da ehtiyac vardır. Məqsəd və təyinatından asılı olaraq, əmlakın qiymətləndirilməsinin iki növü mövcuddur:

**a) mütləq qiymətləndirmə;**

**b) könüllü qiymətləndirmə.**

Əmlakın mütləq və ya könüllü olaraq qiymətləndirilməsinə (dair hüquqi əsaslar) Azərbaycan respublikasının 1998-ci ildə qəbul edilmiş “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanununda müfəssəl şəkildə göstərilir. Eyni zamanda digər qanunvericilik aktlarında da (Azərbaycan respublikasının Mülki, Vergi, Torpaq məcəllələrində; bank, maliyyə, sığorta və s. haqqında bir sıra qanunlarda), əmlakın qiymətləndirilməsinin

məcburiliyi və ya könüllülüüyü halları xüsusi olaraq göstərilir. Müstəqil Azərbaycan Respublikasının iqtisadi həyatının inkişafı və tənzimləşməsinə xidmət edən hər cür hüquqi-normativ aktın prinsiplərinə, habelə sivil bazar münasibətlərinin beynəlxalq ənənələrinə müvafiq olaraq obyektlərin ardıcılıqla nəzərdən keçirilməsi bu fəaliyyət növünün hüquqi tənzimlənməsi üçün önəmli sayıla bilər.

**Qiymətləndirilməsi zəruri (mütləq) sayılan** obyektlər sırasına aid edilən əmlak növlərini, bu istiqamətdə onların qiymətləndirilməsinin mütləqliyini göstərən bəzi şərtləri və əlamətləri nəzərdən keçirək.

1. Azərbaycan Respublikasının dövlət mülkiyyəti, bələdiyyə və şəxsi mülkiyyətin qiymətləndirilməsi aşağıdakı hallarda mütləq sayılır:

- Obyekt satıldıqda və ya özgəninkiləşdirildikdə;
- Obyekt özəlləşdirildikdə, etibarlı idarəetməyə və icarəyə verildikdə;
- Obyekt hüquqi şəxsin nizamnamə kapitalına və müvafiq fonduna maddi aktiv kimi qoyulduqda;
- Obyektdən girov predmeti kimi istifadə edildikdə;
- Obyektdən hər hansı dövlət təşkilatının xarici maliyyə təşkilatları qarşısında borc öhdəliyi kimi istifadə edilməsi zərurəti yarandıqda (bu əsasən dövlət mülkiyyətinə aiddir).

2. Hər hansı obyektin dəyəri barədə tərəflər arasında mübahisələr yarandıqda onun müstəqil qiymətləndirici tərəfindən real dəyərinin müəyyən edilməsi zərurəti yaranır. Bunun da baş verməsi əsasən aşağıdakı hallarda gözlənilir:

- Obyektin dövlət və ya bələdiyyə ehtiyacları üçün sahibindən alınması və ya müxtəlif razılaşmalarla götürülməsi;
- əmlakın milliləşdirilməsi;
- ipoteka kreditləşməsi zərurəti yarandıqda;
- əmlak vergisinin hesablanması prosesində onun düzgün ödənilməsinə təmin etmək məqsədi ilə baş vermiş müəyyən şübhə və mübahisələrin araşdırılması zərurəti yarandıqda;

- qiymətləndirmə obyektinin icbari sığortası ilə bağlı olaraq sığorta hadisəsinin baş verməsi hallarında mövcud itki və dəymiş ziyanların dəyərinin müəyyən edilməsində;
- ər və arvad arasında boşanma halları olduqda tərəflərin razılığı ilə əmlakın bölgüsü zərurəti yarandıqda;
- səhmdar cəmiyyətlərinə üzv olmaq, üzvlükdən çıxmaq, habelə tərəflərin razılığı və Azərbaycan respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq vaxtaşırı səhmlərin dəyərinin qiymətləndirilməsinə ehtiyac yaranır;
- yuxarıda qeyd olunan bütün hallarla bərabər məhkəmənin qərarı ilə əmlakın qiymətləndirilməsi və ya təkrar qiymətləndirilməsinə zərurət yarana bilər.

**Könüllü qiymətləndirmə** bazarı daha geniş və əhatəlidir. Əmlakın alqı-satqısı, bölgüsü, birləşdirilməsi, bağışlanması, yeni firma və şirkətlərin yaranması əmlak bazarının fasiləsiz olaraq hərəkətini, hər bir əmlakın dövriyyəsinə şərtləndirən gerçəkliklərdən biridir. Sahibkarın öz əmlakından istifadə müstəqilliyi qanunvericiliklə təmin edildiyi kimi, həmin əmlakın yuxarıda sadalanan proseslərə qatılması üçün sahibkar onu qiymətləndirmək hüququna malikdir. Deməli, bu zaman könüllü olaraq əmlak sahibi digər bir sahibkara (peşəkar qiymətləndirici özü də intellektual sahibkarlar sırasına aid edilə bilər) müraciət etməli olur. Tərəflər arasında müvafiq müqavilələr imzalanır və heç kəsdən asılı olmayan həmin əmlakın dəyərinin saxtalaşdırılmasında heç bir marağı olmayan müstəqil qiymətləndirici sahibkarın sifarişinə əsasən onun əmlakının real dəyərinin müəyyən edilməsi prosesinə qatılır.

Azərbaycan respublikası üzrə aparılan müşahidələr göstərir ki, məcburi (mütləq) və könüllü qiymətləndirməyə cəlb edilən obyektlərin xüsusi çəkisi ikincinin genişlənməsi yönündə getdikcə dəyişir. Məsələn, Azərbaycan respublikasında 1998-ci ildə bütün əmlak növü üzrə mütləq qiymətləndirmə 95% (əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi hesabına), könüllü qiymətləndirmə isə cəmi 5% olmuşdursa, bu göstərici 2006-cı ildə müvafiq qaydada 65% və 35% təşkil etmişdir. Bunun da, başlıca səbəbi Azərbaycan respublikasında sahibkarlığın inkişafı üçün əlverişli şəraitin



yaradılması ilə izah oluna bilər. Çünki, əmlakın könüllü qiymətləndirilməsinə çəkilən xərc daha yüksək mənfəət gətirməyə imkan vermirsə, əsl sahibkar bu işə getməkdə maraqlı olmaz. Öz növbəsində hər bir vicdanlı qiymətləndirici sahibkar üçün əlverişli olmayan iqtisadi gedişləri ona məsləhət bilməz. Digər tərəfdən, əsl qiymətləndiricilərin məşğulluğunun yüksək olduğu və onlara tələbatın artdığı indiki şəraitdə qiymətləndiricinin öz mənafeyi naminə sahibkara qeyri-səmimi məsləhət verməsi ehtimalı da, tam azalmış olur. Ona görə də, əsas məsələ könüllü qiymətləndirmənin hansı hallarda keçirilməsidir. Bunlardan aşağıdakıları göstərmək lazımdır:

- yeni biznesin investisiya layihəsinin, yaxud mövcud olan biznesin yeni istiqamətlərindən birinin investisiya layihəsinin qiymətləndirilməsi;
- şirkətin cari idarə edilməsi səmərəliliyinin yüksəldilməsi (daxili istifadə məqsədilə) üçün qiymətləndirməsi;
- biznesin (müəssisənin) və ya onun bir hissəsinin alınması, satılması məqsədilə qiymətləndirməsi;
- qiymətli kağızların əlavə emissiya və girov qoyulması məqsədilə qiymətləndirməsi;
- biznesin strukturunun yeniləşdirilməsi məqsədilə qiymətləndirmə;
- əmlakı girov qoyaraq kredit götürülməsi məqsədilə qiymətləndirmə;
- obyektin sığorta olunması məqsədilə qiymətləndirmə;
- vergiqoyma məqsədilə qiymətləndirmə;
- borc öhdəliyinin qiymətləndirilməsi;
- itginin və ya itirilmiş gəlirin qiymətləndirilməsi;
- biznesin və onun müəyyən hissəsinin könüllü olaraq ləğv edilən hissəsinin qiymətləndirilməsi;
- müəssisənin ayrı-ayrı əmlakının və ya əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi;
- əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi məqsədilə qiymətləndirmə;

Qeyd etmək lazımdır ki, mütləq və könüllü qiymətləndirmə anlayışları qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri və subyektləri arasındakı mövcud münasibətlərin təzaharü kimi izah oluna bilər.

### **1.3. Qiymətləndirmədə istifadə olunan ilkin baza göstəriciləri**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin xüsusiyyətlərini əsasən, qiymətləndirilən obyektin növü (çeşidi), təyinatı və qiymətləndirmənin məqsədi daha əhatəli şəkildə səciyyələndirir. Bu da qiymətləndiricidən yüksək peşəkarlıq, öz işinə daha böyük məsuliyyət və xüsusilə də diqqətlə yanaşmağı tələb edir.

İqtisad elmi çoxsahəli olduğu kimi, həm də, bu və ya digər tədqiqatların aparılmasında böyük sistemin tərkib hissəsi sayılan müvafiq göstəricilərdən və meyarlardan istifadə edilir. Adətən, bu və ya digər tədqiqatda bir neçə göstəricilərdən istifadə edilsə də, yekun nəticəyə gəlinməsi əlaməti olaraq vahid bir meyarla istinad edilir. Əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsi prosesində də bir sıra göstəricilərə müraciət olunması zəruri olmaqla yanaşı sivil və həm də, sabit satış mühitində formalaşan bazar dəyərinə (meyar kimi) istinad edilir. Bazar qüsuru, müdaxilələr, xüsusilə inhisarçılıq əlamətləri qiymətləndiricinin nəzərindən yayınmamalıdır.

Dünya təcrübəsində qiymətləndirmənin elmi cəhətdən əsaslandırılmış şəkildə aparılması üçün iki mühüm baza göstəricisindən istifadə edilir. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə mövcud olan ədəbiyyatlarda bunlardan birinə analitik tərkibli göstəricilər, ikincisinə isə hesablama tərkibli göstəricilər deyilir.

Həm nəzəri ədəbiyyatda və həm də, təcrübədə **analitik tərkibli** göstəricilər kimi əsasən, aşağıdakılar nəzərdə tutulur:

- mövcud əmlak bazarının keçmiş və gələcək vəziyyətinin öyrənilməsi və onun təhlili;
- sifarişçinin (mülkiyyətçinin) təqdim etdiyi sənədlərin nəzərdən keçirilməsi və düzgünlüyünün mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq müəyyən edilməsi;

- qiymətləndirilən obyektin qiymətinə təsir göstərən amillər ətrafında mülahizələrin təhlili;
- prosesə başlayarkən mümkün və məqsədəuyğun olan qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları, habelə məlumat mənbələrinin seçilməsi və s.

Qeyd etmək lazımdır ki, analitik tərkibli göstəricilərin dəqiq nəzərə alınması son nəticədə düzgün və real qiymətləndirmənin aparılmasına mühüm əsas verir. Elə bunun nəticəsidir ki, peşəkar qiymətləndirici tərəfindən aparılan bazar dəyəri üzrə qiymətləndirmənin nəticələri bəzi hallarda mövcud əmlak bazarındakı qiymətlərdən fərqlənsə də, reallıqları bazardakı qiymətlərə nisbətən daha dəqiq əks etdirir. Bunun əsas səbəbi isə, əmlak bazarı iştirakçılarının (mülkiyyətçilərin və digər şəxslərin) qiymətləndirmənin nəticələrində daha çox maraqlı olmasında, bazar barədə az məlumatlı olmalarında, əmlak vasitəçilərinin (agentlərin və rieltorların) isə işə qeyri-ciddi yanaşmasında axtarılmalıdır.

**Hesablama tərkibli** göstəricilərdən istifadə edilməsi isə prosesin icra olunması baxımından ikinci mərhələ kimi qəbul olunmalıdır. Bu mərhələ çox ciddi dəqiqlik tələb edir. Müxtəlif üsullarla əldə edilən məlumatların riyazi düsturlar vasitəsi ilə bir neçə variantda hesablanması lazım gəlir. Bəzən bu proses qiymətləndirmənin nəticələrinin qiymətləndirici ekspertə təmin etməsi anına qədər davam etdirilir. Əlbəttə, eyni obyektə müxtəlif qiymətləndiricilərin müəyyən etdikləri qiymətlərin biri-birindən fərqlənməsi halları da inkar edilə bilməz. Çünki, əmlakın qiymətinə təsir göstərən bir sıra amillər vardır və həmin amillərin nəzərə alınıb-alınmaması və ya hansı səviyyədə tətbiq edilməsi çox zaman qiymətləndiricinin şəxsi mülahizəsindən asılı olur. Əlbəttə, peşəkarlıq hər zaman və hər an özünü daha aydın tərənnüm etdirir. Elə ona görə də, dünya təcrübəsi və beynəlxalq qiymətləndirmə standartları baxımından qiymətləndirmə fəaliyyəti obyektiv və subyektiv əsaslara malik olur. **Obyektiv əsas** – daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan yanaşmalar, qiymətləndirmədə konkret tətbiq olunan metodlar, habelə qiymətləndirmə prosesində onlardan hər hansı birinin daha düzgün seçilməsinin əsaslandırılmasıdır. **Subyektiv əsas** – hər bir qiymətləndiricinin sərəştəsi, yerli şəraitlə izah olunan yaradıcı münasibətləri və

qiymətləndirmə fəaliyyəti prosesində qazandığı mütərəqqi təcrübədir. Bəzən əmlakın qiymətləndirilməsinə dair hesabatı təhlil edərkən qiymətləndiricinin arzuladığı qiyməti əldə etmək, yaxud istifadə etdiyi metodları əsaslandırmaq istəyi və cəhdləri barədə nəticə çıxartmaq mümkün olmur. Bu baxımdan, qiymətləndirmə fəaliyyətinin həm nəzəri və həm də praktiki cəhətdən, həm də anlaşıqlı şəkildə mənimsənilməsinə daim böyük ehtiyac duyulur. Çünki, bu gün qiymətləndirilən hər hansı obyektin dəyəri xeyli müddətdən sonra (6 ay ərzində) müqayisə yanaşması vasitəsilə digər obyektin qiymətləndirilməsi üçün əsas götürülə bilər.

Əmlakın qiymətinə vaxt amili də təsir göstərir. Çünki, zamanın bazara təsiri vaxt amili çərçivəsində aşkara çıxır. Beləliklə, qiymətləndirmə zamanı əmlak konkret vaxta görə qiymətləndirilir. Uzun illərin qiymətləndirmə təcrübəsi göstərir ki, obyektin vəziyyətindən, onun əhatəsindən, elmi-texniki tərəqqidən, rəqabətin səviyyəsindən, yeni texnologiyaların və investisiyaların cəlb edilməsindən, sosial-iqtisadi və ictimai-siyasi vəziyyətdən asılı olaraq, hətta qısa müddət ərzində də obyektin dəyəri dəyişə bilər. Məsələn, hazırda Abşeron yarımadasında, xüsusilə Bakı şəhəri və onun ətrafında torpağın, digər daşınmaz əmlak növlərinin qiyməti nəinki ilbəil, hətta aybaay və bəlkə də, gündəgündə dəyişir. 1995-ci il ilə görə müqayisə göstərir ki, bu bölgədə torpaq vahidinin qiyməti 2007-ci ildə 50-80 dəfəyədək yüksəlmişdir.

İstehlak üçün yaradılan və əldə edilən bütün məhsullar (mallar, işlər, xidmətlər) hər hansı əmlak növünün meydana gəlməsinin əsasını qoyur. Yəni, istər ərzaq və istərsə də, qeyri ərzaq məhsullarının, eləcə də, tikinti materiallarının qiymətləri ilə əmlak qrupunun qiymətləri arasında sərhədsizliyin reallıqları amili inkaredilməz bir prosesdir. Bu da qiymət və qiymətləndirmə amillərinin əlaqəsinə gətirib çıxarır. Bu əlaqələr iqtisadi tərəqqi və yeniləşmələr şəraitində daha da təkmilləşir. Lakin qiymətin əmələ gəlməsi və qiymətləndirmə elminin özünəməxsus olan hüquqi, iqtisadi, sosial və siyasi qanunauyğunluqları vardır.

Qiymət və qiymətləndirmə məfhumları özünəməxsus mənaya malik olmaqla, hər ikisi bu və ya digər məhsulun, eləcə də müxtəlif əmlak növlərinin dəyərinin üzə çıxarılması prosesində iştirak edirlər. Burada qiymət yekun nəticə, qiymətləndirmə isə

proses rolunu oynayır. Bu prosesdə qiymət amili müxtəlif əşyaların dəyəri formasında özünü biruzə edir.

Bütün bazar iqtisadiyyatı ölkələrində qiymətəmələgəlmə prosesləri idarə olunur. İnflyasiya prosesinin cilovlanması, əhalinin rifahının yaxşılaşdırılması, gəlirlərin bölüşdürülməsi sahəsində sosial ədalət prinsipinin təmin olunması qiymətlərin tənzimlənməsinin əsas məqsədidir.

Beynəlxalq təcrübədə sübuta yetirilmişdir ki, qiymətlərin tənzimlənməsi məhdud zaman və məkan çərçivəsinə yerləşdirilə bilməz. Əks təqdirdə, qiymətlərin “hərəkəti”ndə dalğavari mənzərə yarana bilər ki, bu da ölkənin iqtisadi inkişafına və əhalinin güzəranına mənfi təsir göstərə bilər. Bu fakt bir daha sübut edir ki, qiymət siyasəti, yəni dövlətin qiymət və qiymətəmələgəlmə prosesinə tənzimləyici təsiri bütün sahələrin marağı nəzərə alınmaqla həyata keçirilməlidir. Qiymət siyasəti həm də, ölkə iqtisadiyyatının inkişaf dərəcəsi ilə bağlıdır. Yəni, dövlət özünün inkişaf səviyyəsindən asılı olaraq qiymətlərə tənzimləyici təsirini azalda və ya artırma bilər. Bazar iqtisadiyyatı inkişaf etmiş dövlətlərdə qiymətlərin idarə edilməsi, tənzimlənməsi əsasən birbaşa deyil, istehsal, istehlak, maliyyə-kredit, bank əməliyyatları, vergi və gömrük siyasəti, daxili bazarın qorunması, cəmiyyətdə sosial rifahın yaxşılaşdırılması amilləri ilə qarşılıqlı və əlaqəli şəkildə həyata keçirilir. Beləliklə, qiymətləndirmə fəaliyyəti də əmlak bazarının tənzimlənməsinə, insanların sosial və iqtisadi həyatının ahəngdar inkişafına təsir göstərir.

#### **1.4. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin zəruri ilkin şərtləri, onu doğuran mühit və amillər**

Ötən əsrin 80-ci illərindən başlayaraq sosialist sistemli dövlətləri böhranlar, milli zəmində münaqişələr bürüməyə başladı. Nəticədə sosialist ideologiyasının hərəkətverici qüvvəsi olan Sovetlər İttifaqı və bu sistemə aid digər dövlətlərin süqutu prosesi gerçəkliyə çevrildi. Belə bir tarixi şəraitdə ölkəmiz müstəqilliyini elan etdi, demokratik, hüquqi və dünyəvi dövlət quruculuğunu hüquqi sənədlər və normativ

aktlarla təsbit etdi. Azad sahibkarlıq, mülkiyyətin müxtəlif növlərinin formalaşması və inkişafına bərabər şəraitin yaradılması, onların eyni səviyyədə müdafiəsinə təminat verilməsi, əmlak bazarının inkişafı və genişlənməsi – bütün bunlar dövlətin iqtisadi strategiyasının əsas xəttini təşkil etməyə başladı.

1993-cü ilin ikinci yarısından 1995-ci ilin sonuna qədər bütün qüvvələr ölkənin ictimai-siyasi və sosial-iqtisadi həyatındakı əyintilərin aradan qaldırılmasına səfərbər edildi. Respublikada ictimai-siyasi sabitlik təmin edildikdən sonra 1995-ci ilin əvvəllərində bazar iqtisadiyyatına keçid istiqamətində əsaslı islahatlar kursu müəyyənləşdirildi və sabit dinamik inkişaf proqramı həyata keçirilməyə başlandı. Respublikamızın malik olduğu bütün imkanlar və mövcud potensial hərəkətə gətirildi, iqtisadi sistemin vacib ünsürləri üzvi əlaqələndirildi, iqtisadiyyatın canlanması üçün əlverişli şərait yarandı. Azərbaycanın zənginliyi dünyanın hər yerindən görünməyə və xarici investorların diqqətini cəlb etməyə başladı. İctimai-siyasi sabitliyi təmin etdikdən sonra sivil ənənələrə uyğun olan daha önəmli iqtisadi islahatları həyata keçirmək mümkün oldu.

Qeyd etmək lazımdır ki, müstəqilliyin əldə edilməsindən ötən ilk 5 il ərzində bazar iqtisadiyyatının formalaşması və tənzimlənməsinin normativ bazasının yaradılması üçün əhəmiyyətli işlərin görülməsi dünyanın diqqətini cəlb etməyə başladı. Həmin illərdə ölkədə sahibkarlığın və əmlak bazarının inkişafı məqsədilə qəbul edilən “Mülkiyyət haqqında”, “Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında”, “İnvestisiya fəaliyyəti haqqında”, “Sahibkarlıq fəaliyyəti haqqında”, “Xarici investisiyaların qorunması haqqında”, “İcarə haqqında”, “Lizinq haqqında”, “Torpaq bazarı haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunları, ölkə başçısının müvafiq fərman və sərəncamları, habelə hökumətin qərarları və sərəncamları ilə Azərbaycanda əmlak bazarının inkişafının təməli qoyuldu. “Mülkiyyət haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu iqtisadiyyatın dövlətsizləşdirilməsi və azad sahibkarlığın inkişafı üçün tədbirlərin həyata keçirilməsinə hüquqi təminat verdi. Qanunla əmlak üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ tanındı. Dövlətlə təsərrüfat subyektlərinin münasibətlərində dövlətsizləşdirmə siyasətinin həyata keçirilməsi sivil dünya ənənələri

əsasında formalaşmağa və inkişaf etməyə başladı. İqtisadi islahatlara rəvac vermək, dövlət mülkiyyətinin transformasiyasının hüquqi, təşkilati-struktur və iqtisadi əsaslarını təmin etmək, çoxukladlı iqtisadiyyatın formalaşması prosesində kortəbiiliyin qarşısını almaq məqsədi ilə 1993-cü ildə “Dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi haqqında” qanun qəbul edildi. 1995-ci ilin sentyabrında “Azərbaycan Respublikasında 1995-1998-ci illərdə dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsinin Dövlət Proqramı” təsdiq edildi.

1995-ci il noyabr ayının 12 -də ümumxalq səsverməsi (referendum) yolu ilə qəbul edilən müstəqil Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında dövlətin əsas strateji xəttinə müvafiq olaraq bazar iqtisadiyyatının bərqərar olması istiqamətində bir sıra müddəalar (sahibkarlıq fəaliyyətinin inkişafı, əmlak üzərində müxtəlif mülkiyyət münasibətləri, mülkiyyətin toxunulmazlığı və s.) təsbit olundu. Konstitusiya ilə ölkədə dövlət, bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətin mövcudluğu elan edildi. Bazar münasibətləri əsasında iqtisadiyyatın inkişafına şərait yaradılması, azad sahibkarlığa təminat verilməsi, iqtisadi münasibətlərdə inhisarçılığa və haqsız rəqabətə yol verilməməsi Azərbaycan dövlətinin müstəsna vəzifələrindən birinə çevrildi.

1995-ci ildə iqtisadiyyatda bir tərəfdən sabitliyin təmin edilməsi və ümumi daxili məhsulun artımına nail olunması, digər tərəfdən isə Konstitusiyanın, digər qanunvericilik aktlarının qəbulu ölkəmizdə azad sahibkarlığın, əmlak bazarının formalaşması, xüsusi mülkiyyətin inkişafı və qorunmasına xidmət edən tövsiyyə xarakterli normativ hüquqi sənədlərin qəbulu üçün möhkəm iqtisadi və sosial əsaslar yaratdı.

Ötən illər ərzində dövlətimiz ümumbəşəri dəyərlərə, səmərəli iqtisadi inteqrasiyaya üstünlük verərək mərhələ-mərhələ və həm də, özünəməxsus inkişaf yolu keçirdi. Ölkəmizdə sivil və səmərəli bazar iqtisadiyyatı sisteminin formalaşdırılması məqsədi ilə ardıcıl olaraq zəruri iqtisadi islahatlar, bu islahatların əsas istiqamətlərindən biri olan əmlak bazarı və onun ahəngdar inkişafını təmin edən tədbirlər həyata keçirilmişdir.

İctimai şüurda mülkiyyət münasibətlərinin tədricən yetişməsi, sahibkarlığın inkişafı yönümündə atılan addımlar, eyni zamanda əmlak bazarının formalaşması,

əmlakın bazar dəyərinin öyrənilməsi tələblərini də irəli sürürdü. Bank fəaliyyətinin canlanması, əmlak girovu ilə kreditlərin verilməsi (ipoteka prosesinin hərəkətə gətirilməsi), sığorta şirkətlərinin yaradılması, əmlakın sığorta dəyəri barədə müvafiq qanunların qəbul edilməsi və xüsusilə əmlakın vergiyə cəlb edilməsi zərurəti, onun qanunvericilik təminatı bazar iqtisadiyyatının vacib tələblərindən biri kimi qiymətləndirmə fəaliyyətinin, onunla bağlı peşəkar qiymətləndiricilər strukturunun meydana gəlməsinə, onun beynəlxalq tələblərə uyğunlaşdırılmasına səbəb oldu. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tətbiqi sahəsinin genişlənməsi bu fəaliyyətə böyük ehtiyac yarandığını göstərdi. Müxtəlif məqsədlər üçün nəzərdə tutulan (kredit götürərkən girov qoyulan əmlakın qiymətləndirilməsi, vergiqoyma məqsədləri üçün əmlakın qiymətləndirilməsi, sığorta olunan əmlakın qiymətləndirilməsi, müəssisənin balansında olan əmlakın bazar dəyərinin müəyyən edilməsi, müsadirə edilmiş əmlakın qiymətləndirilməsi, özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi və.s.) və çoxçeşidli əmlak növlərinin (daşınmaz əmlakın, daşınar əmlakın, zinət əşyalarının, intellektual mülkiyyətin, biznesin və s.) qiymətləndirilməsi tələbatının yaranması zəruriliyi onun qanunvericilik təminatının formalaşmasında böyük rol oynadı. Sonrakı illərdə pul-kredit, maliyyə, vergi, sığorta, girov, qiymətlərin formalaşması, eləcə də iqtisadiyyatın ayrı-ayrı sahələrinin inkişafına əsas verən hüquqi bazanın təmin edilməsi sahəsində ardıcıl addımlar atılmışdır.

Hazırda Azərbaycanın əmlak bazarı daha sivil formaya yönəlir, onun zəruri infrastrukturunu yaradır. Ona görə də, konkret əmlak növünün dəyərinin düzgün müəyyənləşdirilməsi get-gedə daha böyük əhəmiyyət kəsb etməyə başlayır.

Əmlakın qiymətləndirilməsi hazırda respublika iqtisadiyyatının ən mühüm problemlərindən biri olaraq diqqəti cəlb edir. Əmlakın düzgün qiymətləndirilməsi cəmiyyətdə normal bazar münasibətləri amillərindən biri olduğuna görə bu cəhət təbii bir hal kimi qəbul olunmaqdadır. 90-cı illərin ortalarından etibarən iqtisadi problemlərin həll edilməsi yönümünün dəyişməsi və qiymətin əmələ gəlməsi məsələləri üzrə müvafiq mütəxəssislərin mövcudluğu ölkədə peşəkar elmi fəaliyyət növlərindən biri olan qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafına təkan vermiş, elmi potensial mərhələ-



mərhələ formalaşmağa başlamışdır. Əlbəttə, qiymətləndirmə fəaliyyətinin təşəkkülü və inkişafı sahəsində müvafiq qanunvericilik bazasına istinad edərək atılan ilk addımlar cəmiyyətin sosial-iqtisadi inkişafında əhəmiyyətli rol oynamışdır. Bu sahədə sonrakı müvəffəqiyyətlərin o zaman qəbul edilən iqtisadi qərarların düzgünlüyündən, əmlakın qiymətləndirilməsinin normativ bazasının inkişafı və təkmilləşdirilməsindən, qiymətləndirmə fəaliyyətinin məqsədyönlülüyündən, bir sıra digər iqtisadi amil və göstəricilərdən asılı olmasından xəbər verməyə bilməz.

## **Mövzu 2. Əmlak bazarının formalaşması amilləri və qiymətləndirmədə istifadə olunan yanaşmalar**

### **2.1. Qiymətləndirmədə zəruri olan mühit və bazar amilləri**

#### **2.2. *QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN OBYEKTƏLƏRİ VƏ SUBYEKTƏLƏRİ***

#### **2.3. *ƏMLAK BAZARI VƏ QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİ***

### **2.4. Qiymətləndirmədə bazar riski və investisiya alətlərinin şərh**

### **2.5. Qiymətləndirmə fəaliyyətində istifadə olunan yanaşmalar və metodlar**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin mahiyyətini dərindən başa düşmək üçün onu bazar iqtisadiyyatının mühüm elementləri olan sahibkarlıq fəaliyyəti və konkret bölgədə əmlakın hərəkəti dövrüyyəsində araşdırmaq lazım gəlir. Sahibkarlıq növü və əmlak bazarının mühüm ünsürü kimi, bu fəaliyyətin meydana çıxması və inkişafı mövcud ictimai-siyasi və sosial-iqtisadi şəraitlə bağlı olmuşdur. Həmin şərait yalnız qiymətləndirmənin deyil, həm də bazar iqtisadiyyatının doğurduğu digər fəaliyyət növlərinin də (audit, birja fəaliyyəti, qiymətli kağızlarla əməliyyatlar və s.) meydana çıxması və inkişafı üçün əlverişli mühit rolunu oynamışdır.

İstənilən sahibkarlıq fəaliyyəti növünün inkişafına mövcud şəraitin təsirinin öyrənilməsi mühüm nəzəri və praktiki əhəmiyyətə malikdir. Sahibkarlıq mühiti dedikdə, ətrafda olan və sahibkarın müştərilərlə faydalı əməkdaşlıq münasibətləri qurması imkanlarına təsir edən amillər nəzərdə tutulur. Sahibkarlıq mühiti makro- və mikromühit amillərindən ibarətdir. Qiymətləndirmə fəaliyyəti yeni təşəkkül tapmaqda olan xidmət sahibkarlığı olaraq, mühit amillərinin təsiri ilə əmlak bazarında özünə mühüm yer tutmaqdadır. Bu mühit amillərini ümumi şəkildə aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- iqtisadi mühit;
- siyasi mühit;
- hüquqi mühit;
- sosial mühit;
- təşkilati mühit.

İstənilən sahibkarlıq fəaliyyətinin faydalılığı ilk növbədə **iqtisadi mühitlə** xarakterizə olunur. Məhsulun (işin, xidmətin) reallaşması, müvafiq əmlak və istlənən varidat növünün əldə edilməsi üçün ödəniş qabiliyyətli tələbin olması vacib şərtidir. Digər səbəblərlə yanaşı burada sifarişçinin maliyyə vəziyyətinin zəif olması da rol oynayır.

**Siyasi mühit** bütövlükdə iqtisadi duruma və sahibkarlıq fəaliyyətinə mühüm təsir göstərir. Digər sahibkarlıq növləri kimi qiymətləndirmə fəaliyyəti də siyasi mühitə çox həssasdır. Ölkədə mövcud olan siyasi sabitlik bütün sahibkarlıq növlərinin inkişafına əlverişli şərait yaradır.

Digər sahibkarlıq növləri kimi qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi mühiti formalaşdırılmış, yəni onun tənzimlənməsi sahəsində mühüm işlər görülmüş və zəruri normativ aktlar qəbul edilmişdir. Həmin aktlarda bu fəaliyyətlə məşğul olan şəxslərin hüquq və vəzifələri, məsuliyyət həddi müəyyən olunmuşdur.

**Sosial mühit** - tərəflər (qiymətləndirici ilə sifarişçi) arasında qarşılıqlı münasibətləri, onlar arasında davranış qaydalarını müəyyən edir. Sübut olunmuşdur ki, sağlam, mədəni mühitdə fəaliyyət göstərən sahibkarlar daha yüksək uğurlar qazanırlar.

**Təşkilati mühit** - sahibkarların işgüzar əlaqələri və peşə maraqlarının qorunması, habelə onların fəaliyyətinin uzlaşdırılması üzrə aparılan tədbirləri əhatə edir.

İnkişaf etmiş daşınmaz və daşınar əmlak bazarında fəaliyyət göstərmək üçün artıq Azərbaycanda peşələrin bütöv spektri: rieltorlar, qiymətləndiricilər, sığortaçılar, agentlər və s. mövcuddur. Qiymətləndirmə prosesinin xüsusiyyətləri bazar xarakterli olduğuna görə, başqa peşələrdən fərqli olaraq, qiymətləndirici, bazarı dərinlən öyrənməlidir. Bu, o deməkdir ki, qiymətləndirmə təkəcə obyektin yaradılması, yaxud alınmasına çəkilən xərclərin müəyyənləşdirilməsi ilə məhdudlaşmır. Onun nəticələri,

həm də mütləq qaydada bazar amilləri məcmusunu: vaxt amilini, risk amilini, daşınmaz əmlak bazarının vəziyyətini, bazar konyunkturasını, qiymətləndirilən obyektin iqtisadi xüsusiyyətlərini əks etdirməlidir. Həmin amillərin qısa şərhini nəzərdən keçirmək məqsədəuyğundur.

**Vaxt amili** – bütün bazar proseslərinə, o cümlədən qiymətə, dəyərə, qərarların qəbuluna təsir göstərən ən vacib parametrlərdəndir. Məlum olduğu kimi, vaxtdan səmərəsiz istifadə olunması dəyər və material itkisi deməkdir. Bunun qarşısının alınmasının yeganə yolu – kapitalı daha intensiv “işləməyə”, tam gücü ilə hərəkətə gəlməyə vadar etməkdir.

Obyektin bazar dəyəri müəyyən vaxt ərzində dəyişdiyinə görə konkret tarixə (konkret vaxt anına) hesablanmalıdır. Əmlakın sabahkı bazar dəyəri tamamilə başqa kəmiyyətlə ifadə oluna bilər. Bu proses tələb və təklif amilləri ilə törənir və onun dəyişməsi reallıqları isə qiymətləndirmə elminin “Gəlir” yanaşmasının köməyi ilə müəyyən olunur. Deməli, bazar iqtisadiyyatı şəraitində daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi və yenidən qiymətləndirilməsi zəruridir.

**Risk amili** - iqtisadiyyatın inkişafı dinamikasını və istiqamətlərini təhlil etmədən daşınmaz əmlak bazarında fəaliyyət göstərmək qeyri-mümkündür. Risk dedikdə, bazar konyunkturası, habelə makroiqtisadi proseslər ilə bağlı qeyri-sabitlik və qeyri-müəyyənlik başa düşülür. Risk – bu və ya digər əmlak növündən əldə olunan gəlirlərin proqnozlaşdırılardan fərqlənmə ehtimalının ümumi nəticəsi kimi qəbul olunmalıdır. Qiymətləndirmə zamanı nəzərdən qaçırılmamalıdır ki, bazar iqtisadiyyatı şəraitində çoxlu sayda risklər mövcuddur. Heç bir vəsait qoyuluşu tamamilə risksiz hesab oluna və müəyyən istiqamətə yönəldilə bilməz. Lakin, onun dərəcəsi və səviyyəsi müxtəlif ola bilər. Bəli, sahibkarı ( investoru) da düşündürən hər vasitə ilə risklərin minimuma endirilməsidir.

Maddi nemətlərin istehsalı və bölgüsü sahəsində mövcud maraqlar qiymətləndirmənin formalaşması, onun münaqişə və mübahisələrin tezliklə və ədalətlə həllinin əsas vasitələrindən birinə çevrilməsi mümkünlüyünü subut etmişdir. Qiymətləndirmə ən sadə mübadilə və bölgü münasibətlərindən başlayaraq hər cür

dünyəvi iqtisadi əlaqələrin qurulması prosesində mütləq əminlik yaradan və müxtəlif mənafeələrin balanslı inkişafını təmin edən iqtisadi kateqoriyaya çevrilmişdir. Bir sıra siyasi, iqtisadi və regional mübahisələrin həllində, şəxsi və dövlət maraqlarının düzgün təmin edilməsində mühüm ölçü meyarı olaraq hadisələrin, proseslərin, hər cür maddiyyətin dəyərləndirilməsi zərurəti meydana çıxır ki, bu zaman da mövcud dünya ənənələrinə istinad olunaraq qiymətləndirmənin imkanlarından istifadə edilir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti bazar iqtisadiyyatı şəraitində qaçılmaz bir prosesdir. Çünki, əmlakın mövcud sənədlərdə təsbit olunmuş qiyməti (balans qiyməti) müəyyən müddətdən sonra dəyişməklə, onun real qiymətini əks etdirməyə də bilər. Yəni, bu bir həqiqətdir ki, obyektiv səbəblərdən asılı olaraq ilkin dəyər müvafiq zaman və məkan çərçivəsində bazarın müəyyən etdiyi cari qiymətlərdən kənarlaşır. Bu problemi həll etmək üçün peşəkar qiymətləndirmə fəaliyyətinə istinad edilir. Ölkədə peşəkar qiymətləndiricilərin ictimai birliyi olan Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti (AQC) sınaılmış dünya təcrübəsindən istifadə etməklə bu istiqamətdə əhəmiyyətli işlər görür. Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunlarına uyğun olaraq qiymətləndirmə standartlarının tətbiqinə, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanmasına, onların hüquqlarının müdafiəsinə özünün yardımını göstərir.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində ayrı-ayrı əmlak növlərinin qiymətləndirilməsini bir tərəfdən qüvvədə olan qanunlar tələb edir, digər tərəfdən isə mülkiyyətçi (sahibkar) öz iqtisadi maraqlarını təmin etmək və fəaliyyətini genişləndirmək üçün əmlakını qiymətləndirir. Məsələn, vergiyə cəlb etmə, sığorta olunma, gömrük rüsumlarının müəyyən olunması üçün hüquqi və fiziki şəxslərin əmlakının qiymətləndirilməsində dövlət maraqlıdırsa, alqı-satqı, kredit götürmək üçün girov qoyma, dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi, müəssisələrin yenidən təşkili və s. proseslərdə qiymətləndirmənin aparılmasında həm dövlət, həm də əmlak sahibi maraqlı olur. Bu sahədə mühüm problemlərdən biri də, vahid qiymətləndirmə sisteminin tətbiq edilməməsidir. Məsələn, dövlət əmlakının özəlləşdirilməsində müəssisənin balansında olan əmlakın qalıq dəyərindən, vergitutmada inventar dəyərindən, əmlakın girov qoyulmasında, sığortasında, alqı-satqısında bazar (müqavilə) qiymətlərindən istifadə edilir. Bu dəyər

göstəriciləri isə çox vaxt bazarda mövcud olan qiymətlərdən əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənir. Məsələn, 2000-ci ildə müstəqil qiymətləndiricilər mühüm bir tibb mərkəzini qiymətləndirərkən müəyyən etmişlər ki, onun əsas fondlarının mühasibat uçotunda əks olunan balans dəyəri 200 milyon manatdır. Ancaq qiymətləndiricilər həmin obyektə 3,3 milyard manat dəyərində qiymətləndirmişlər. Bu cür faktlar çörəkbişirmə zavodlarında, inşaat komplekslərində və s. sahələrdə kifayət qədər aşkar edilmişdir.

1997-2003-cü illərdə müxtəlif markalı yük avtomobilləri üzrə bazar qiymətləri onların balans dəyərindən 7-8 dəfə, tikiş maşınları üzrə 11-12 dəfə, inşaat maşınları üzrə 13-15 dəfə aşağı olmuşdur.

**Bazar iqtisadiyyatı şəraitində hər bir sahibkar və mülkiyyətçi öz əmlakından daha səmərəli istifadə etməyə, həmin əmlakdan əldə etdiyi gəlirləri kapitallaşdırmağa can atır. Bu isə mövcud əmlakın və gözlənilən gəlirlərin düzgün qiymətləndirilməsi əsasında mümkün olur.**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin öyrənilməsi baxımından amerikalı alim C. R. Kommonsun fikirləri olduqca əhəmiyyətlidir. O, təyinatı üzrə xərclənən bir sıra vəsaitlərin gəlirlilik imkanlarının mövcudluğunu elmi əsaslarla izah edir. Kommons deyir: “ Gözləmə təminatı olmadan indiki zamanda dəyər, sövdələşmə və məşğulluq olmayacaqdır və ya bunların hamısı çox az miqdarda olacaqdır. Dəyər gələcək xalis dəyərin müasir qiymətləndirilməsidir”.

Müasir şəraitdə hər bir fərdin və ya kollektivin fəaliyyətində gələcək mümkün dəyərin müəyyən edilməsi üçün əlverişli imkanlar mövcuddur.

Elmin müxtəlif sahələrində aparılan araşdırmalar təsdiq edir ki, bizi əhatə edən resurslar və nemətlər məhduddur. Bu isə, həmin resurs və nemətlərdən səmərəli istifadənin zəruriliyini önə çəkir. Kommons bu məqsədlə hər bir varidatın dəyəri və gözlənilən faydası barədə fikirlərini söyləyərək göstərir ki, dəyərin müəyyən edilməsi nəinki fərdin, həm də cəmiyyətin qarşısında duran vəzifədir. O, mövcud nemətlərin yararlılığı və onların qiymətləndirilməsi anlayışına istənilən formada verilən kreditlərin və borcların da aid olduğunu diqqətə gətirir. Kommons, həmçinin dəyərin səviyyəsinə cəmiyyətin inamının, insanların etimad, nigarançılıq və qorxu psixologiyası ilə əhatə

olunmuş davranışlarının da təsir etdiyini bildirir. Bütün bunların əsas səbəbi isə sahibkarlığa marağın təsiri və hər cür varidatın təhlükəsizliyinə məsuliyyət hissi ilə izah oluna bilər.

## **2.2. QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN OBYEKTləri VƏ SUBYEKTləri**

Qiymətləndirmə prosesi qiymətləndirilən obyektlərin və onları qiymətləndirən subyektlərin mövcudluğunu nəzərdə tutur. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanununda qiymətləndirmə obyektinə belə tərif verilir: “Qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri - qiymətləndirilməsi mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulan və ya sifarişçi tərəfindən zəruri hesab edilən istənilən əmlakdır”. Deməli, mülki dövriyyədə iştirak edən və mülki hüquq obyektlərinə aid olan hər hansı mülkiyyət obyektı (məsələn, daşınmaz əmlak obyektı) qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektı ola bilər. Mülkiyyət obyektı isə əmlaka hər hansı əmlak hüquqlarının (o cümlədən mülkiyyət hüququnun) və əmlak sahibinin (mülkiyyətçinin) olmasını nəzərdə tutur.

Əmlak növlərini öz xarakterinə görə, əsasən, iki böyük qrupda birləşdirmək olar: əşyalar və qeyri-maddi aktivlər.

Əşyalar daşınar və daşınmaz əmlak növlərindən, bitki və heyvanlardan ibarətdir.

Qeyri-maddi aktivlər (əmlak növləri) başqa şəxslərə verilə bilən və ya sahibinə maddi fayda gətirən, habelə başqa şəxslərdən nə isə tələb etmək hüququ vermək üçün nəzərdə tutulan tələblər və hüquqlardır. Bu kateqoriyaya uzun müddət təsərrüfat fəaliyyətində istifadə olunan və gəlir gətirən aktivlər, əmlaka hüquqlar, kəşflər, sənaye nümunələrinə verilən patentlər, lisenziyalar, nou-hau, ticarət markaları, əmtəə nişanları, əqli mülkiyyət obyektləri, tələblər, informasiyalar və s. aiddir.

Qeyd olunanları ümumiləşdirərək demək olar ki, qiymətləndirmə obyektlərinə aşağıdakılar aiddir:

- ayrı-ayrı material (əşya) obyektləri;
- əmlak və qeyri-maddi aktivlər üzərində mülkiyyət və digər əşya hüququ;
- tələblər, öhdəliklər;
- işlər, xidmətlər, informasiyalar;
- intellektual mülkiyyət obyektləri və Azərbaycan qanunvericiliyi ilə mülki dövriyyədə olan digər mülki hüquq obyektləri.

Bəzi qiymətləndirmə obyektlərini daha ətraflı nəzərdən keçirək.

**Daşınmaz əmlak** - torpaq sahələri, yerin təkisi, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla birbaşa bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlərdir. Təcrübədə daşınmaz əmlakın aşağıdakı kateqoriyaları fərqləndirilir:

- sahibkarın biznes məqsədləri üçün istifadə etdiyi daşınmaz əmlak;
- birdəfəlik və vaxtaşırı normalar üzrə gəlir gətirən (satılan, icarəyə verilən və s.) daşınmaz əmlak (kommersiya daşınmaz əmlakı);
- biznesin əlavə ehtiyaclarını ödəyən daşınmaz əmlak.

**Daşınar əmlak** – daşınmaz əşyalara aid edilə bilməyən bütün əmlak növləridir. Buraya nəqliyyat vasitələri, avadanlıqlar və s. daxildir.

**Qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri dedikdə**, qiymətləndiricilər və sifarişçilər nəzərdə tutulur. Başqa sözlə, onlara qiymətləndirmə üzrə tərəflər də deyilir.

Qiymətləndirici – fəaliyyəti qanunvericiliklə ciddi tənzimlənən və peşəkar qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan hüquqi və ya fiziki şəxsdir. O, özünün xüsusi biliyinə əsaslanaraq əmlakın bazar və ya digər dəyərini müəyyən edir, bu barədə sifarişçiyə yazılı və həm də, hüquqi statusu olan hesabat verir.

Qiymətləndirmənin keyfiyyəti qiymətləndiricinin peşəkarlığından, mövcud metodika və standartlardan düzgün istifadə etmək bacarığından asılıdır. Ona görə də, sifarişçi qiymətləndiricini seçərkən onun peşəkarlığı, gördüyü işlərin kəmiyyəti və keyfiyyəti, hansı əmlak növünün qiymətləndirilməsi üzrə ixtisaslaşması barədə məlumat əldə etməlidir.



Azərbaycanın müstəqilliyinin bərpasından keçən dövrdə əmlak bazarının formalaşması prosesinin güclənməsi, maliyyə-kredit, sığorta bazarında aparılan əməliyyatların həcmnin və keyfiyyətinin artması, yeni vergi münasibətlərinin qurulması sahibkarlıq fəaliyyətinin mühüm növlərindən olan qiymətləndirici peşəsinə tələbatı artırmışdır. Bununla əlaqədar olaraq, Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyinin kollegiyası “Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin Vahid Tarif İxtisas Sorgu Kitabça”sının (hissə 80) təsdiq olunması haqqında qərar qəbul etmişdir. Bu sənəddə qiymətləndiricinin əmək funksiyaları və bu peşə ilə məşğul olmaq istəyənlərə qarşı irəli sürülən nəzəri-praktiki və etik-mənəvi tələblər, ödəniş dərəcələrinə ixtisas tələbləri müəyyənləşdirilmişdir. Səciyyəvi haldır ki, qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq istəyən şəxslərdən yüksək nəzəri hazırlıq, bu sahənin qanunvericilik bazasını mükəmməl bilməklə yanaşı qiymətləndirmə standartlarına, yüksək mənəvi-əxlaqi prinsiplərə (peşə etikasına) ciddi riayət etmək tələb olunur.

Sifarişçi (müşəri) sifərişi üzrə qiymətləndirmə işi aparılan fiziki və ya hüquqi şəxs, dövlət və ya bələdiyyə təşkilatıdır. O, qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinin istehlakçısıdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, əmlaka mülkiyyət hüququ olan istənilən şəxs (mülkiyyətçi) sifarişçi ola bilər. Mülkiyyətçinin ona məxsus əmlakının (məqsədindən asılı olmayaraq) qiymətləndirməsi mübahisə doğurmasa da, bəzi hallarda digər şəxslərin də əmlakını qiymətləndirmək üçün sifarişçi olmaq imkanı mümkündür. Təcrübədə mülkiyyətçi olmayan, lakin əmlak mənafeləri olan şəxslərin də müəyyən məqsədlər üçün qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə sifarişçi olmaq hüququ qəbul edilir. Məsələn, bələdiyyələr vergitutma bazasını müəyyənləşdirmək üçün fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın qiymətləndirilməsini sifariş edə bilərlər. Bələdiyyələrə bu səlahiyyətlərin verilməsi vergitutma bazasının düzgün müəyyənləşdirilməsi, vergidən yayınma və vergini az ödəmə hallarının qarşısının alınması kimi məqsədlərə xidmət edir. Bu qiymətin digər əməliyyatlarda məcburi qüvvəsi yoxdur, ondan yalnız mülkiyyətçinin və digər maraqlı şəxslərin razılığı ilə istifadə oluna bilər.

Qiymətləndirici müqavilə bağlayarkən sifarişçinin buna səlahiyyətli olmasını müəyyən etməlidir. Əgər müraciət edən şəxs (sifarişçinin) bu səlahiyyəti yoxdursa, qiymətləndirici qiymətləndirmədən imtina etməlidir.

Qiymətləndirmə peşəsi ilk dəfə XIX əsrin ortalarında Böyük Britaniyada “yerölçən” (surveyer) peşəsinin əsasında yaranmışdır. 1861-ci ildə Böyük Britaniya kralı yerölçənlərə fəaliyyətləri ilə bağlı məsələləri tənzimləmək hüququ vermiş və zaman keçdikcə yeni bir qurum – RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) yaradılmışdır. Hazırda bu təşkilat dünyanın 100 ölkəsində fəaliyyət göstərərək, daşınmaz əmlakla bağlı 70 mindən çox mütəxəssisləri (memarları, mühəndisləri, daşınmaz əmlakla əməliyyatlar üzrə agentləri, qiymətləndiriciləri və s.) öz sıralarında birləşdirir. Yeni yaradılmış həmin quruma (RICS) üzvü olmaq istəyən şəxslər bu təşkilatda akkreditə olunmuş universiteti daşınmaz əmlakla bağlı ixtisas üzrə bitirməli, RICS üzvü olan mütəxəssisin rəhbərliyi altında ən azı iki il ərzində təcrübə keçməli idilər.

Hazırda əmlak bazarı iqtisadiyyatda həlledici rol oynadığına görə qiymətləndirici peşəsi də daha nüfuza malik sivil peşələrdən birinə çevrilməkdədir.

### **2.3. Əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyəti**

Əmlak münasibətlərinin düzgün qurulması və tənzimlənməsi ölkədə iqtisadi islahatların müvəffəqiyyətlə həyata keçirilməsinin başlıca şərtlərindən biridir. Son illərdə bu istiqamətdə irimiqyaslı tədbirlər həyata keçirilmiş, ölkədə əmlak bazarını, xüsusilə daşınmaz əmlak bazarını tənzimləyən və onun inkişafını təmin edən bir sıra qanunvericilik aktları qəbul edilmişdir. Bu baxımdan 29 iyun 2004-cü ildə qəbul edilmiş (№713-IIQ) «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» qanunu xüsusi qeyd etmək olar. Dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsinin I Dövlət Proqramının başa çatması və II Dövlət Proqramının müvəffəqiyyətlə icrası, Azərbaycan Respublikasının Milli Məclisi tərəfindən Mülki, Vergi, Torpaq, Gömrük məcəllələrinin, “Azərbaycan Respublikasında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında”, “İcarə haqqında”,

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında”, “Torpaq bazarı haqqında”, “Girov haqqında”, “Müflisləşmə və iflas haqqında”, “Dövlət satınalmaları haqqında”, “Rəqabət haqqında” Azərbaycan Respublikası qanunlarının və digər normativ hüquqi aktların qəbul edilməsi bunun bariz nümunəsidir.

Azərbaycanda mülkiyyətçilər sinfinin formalaşması və mülkiyyət bazarının inkişafı, əmlakın açıq alqı-satqısı, mənzil sektorunda daşınmaz əmlakın satışı ilə məşğul olan fiziki şəxslərin və hüquqi rəsmiləşdirilmiş firmaların meydana çıxması, ölkəmizdə hələ 90-cı illərin birinci yarısında əmlak bazarının təşəkkül tapması barədə fikir söyləməyə əsas verir. Respublikada peşəkar qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan strukturların mövcudluğu bank fəaliyyətinin canlanmasının, əmlakın girov qoyulması ilə kreditlərin verilməsinin (ipotekanın inkişafının), çoxsaylı sığorta və auditor şirkətinin yaradılmasının məntiqi nəticəsidir.

Ölkədə aparılan iqtisadi islahatlar, xüsusilə onun əsas istiqamətlərindən olan özəlləşdirmə və torpaq islahatı bütün sahələrdə iqtisadi səmərəliliyin yüksəlişini təmin edir. Bu da, öz növbəsində qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı baxımından böyük əhəmiyyətə malikdir. İslahatların həyata keçirilməsi eyni zamanda iqtisadi inkişafın sürətlənməsinə, əsas və dövriyyə vəsaitlərinin hərəkət sürətinin artmasına, investisiya axınının güclənməsinə də təsir göstərmişdir. Eyni zamanda özəlləşdirmə, əmlak bazarında torpaq sahələrinin, mənzillərin, müəssisələrin, qiymətli kağızların alqı-satqısı, girov qoyulması, sığortası, icarəyə verilməsi və s. ilə bağlı həyata keçirilən əməliyyatlar bu prosesin inkişafına stimül yaratmışdır.

Bazar iqtisadiyyatının infrastrukturunu kimi meydana çıxan əmlak bazarı həyatımızın bütün sahələrini əhatə edir. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi, torpaq islahatlarının aparılması, mənzil təsərrüfatının liberallaşdırılması, vergitutma bazasının genişlənməsi, kredit və sığorta sisteminin inkişafı ölkəmizdə mükəmməl əmlak bazarının formalaşdırılması zərurətini yaratmışdır. Bu bazarı tənzimləmək məqsədi ilə müvafiq tədbirlər uğurla həyata keçirilir.

Qəbul edilmiş qanunlar və onların icrası mexanizminin yaradılması ölkədə sivil əmlak bazarının formalaşmasına və inkişafına, bu sahədə sahibkarlıq fəaliyyəti ilə

məşğul olan şəxslərin sayının artmasına və göstərdikləri xidmətin keyfiyyətinin yüksəlməsinə təkan vermişdir. Bu bazarda ən mühüm və zəruri sahibkarlıq növlərindən biri də, əmlakın müxtəlif növlərinin qiymətləndirilməsi fəaliyyətidir. Qətiyyətlə demək olar ki, azad sahibkarlıq fəaliyyətinin bu növü bazar münasibətlərinin fəlsəfəsindən irəli gəlir və müasir əmlak bazarının bunsuz fəaliyyəti, tərəqqisi qeyri-mümkündür.

Əmlak nədir? Əmlak bazarı nə deməkdir? Onların qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə əlaqəsi necə qurulmuşdur? Bu suallara cavab verməklə, qiymətləndirmə fəaliyyətinin daha dərinədən başa düşülməsinə nail olmaq mümkündür. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində göstərilir ki, əmlak istənilən əşyaların və qeyri-maddi əmlak növlərinin elə bir toplusudur ki, fiziki və hüquqi şəxslər onlara sahib olur, onlardan istifadə edir, onlara dair sərəncam verə bilər və əgər qanunvericiliklə qadağan edilməyibsə, onları məhdudiyətsiz əldə edə bilər.

Əmlak bazarı isə əmlakların alqı-satqısı, dəyişdirilməsi, bağışlanması, vəsiyyət edilməsi üzrə əməliyyatların məcmusudur. Bu iqtisadi sistem çərçivəsində əmlakın mülkiyyətçisi, sahibi, səhmdarı və s. səlahiyyətli şəxslər mülki dövriyyənin imkanları daxilində həmin əmlaka sərəncam verir, ondan istifadə edir, onun faydalı xüsusiyyətlərindən bəhrələnir. Tənzimlənən bazar iqtisadiyyatının ciddi surətdə nəzarət olunan sosialist iqtisadi sistemindən əsas fərqi də bundadır. Belə ki, insanlara öz əmlakları ilə müstəqil surətdə davranmaq, reallaşdırmaq hüququ verilir. Lakin, dövlət özünün qanunları ilə, vergi, kömrük, qiymət siyasəti ilə əmlak bazarını tənzimləyir, onun inkişafı üçün şərait yaradır, bəzi əmlak növləri üçün isə xüsusi rejim müəyyən edir. Əgər əmlak bazarı tənzimlənməsəydi, onda bu sahədə pərakəndəlik, idarəolunmazlıq yaranardı ki, bundan da yalnız dövlət deyil, həm də mülkiyyətçilər, əmlak sahibləri zərər çəkmiş olardılar. Xüsusilə, daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpağın spesifik xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq qanunvericiliklə daşınmaz əmlakın dövriyyəsi, onun bir şəxsdən başqa şəxsə keçməsi üçün xüsusi qaydalar müəyyən edilmişdir. Belə ki, daşınmaz əmlaka hüquqlar Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində qeydə alınır. Dövlət Reyestrinə bütün daşınmaz əmlak və onunla əlaqədar mövcud olan əşya hüquqları daxil edilir. Son illərdə qəbul edilən bir sıra normativ hüquqi sənədlərlə

(“Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında”, “Torpaq islahatı haqqında” qanunlar və s.) dövlət mülkiyyətində saxlanılacaq əmlakın (o cümlədən torpağın) əhatə dairəsi və xüsusiyyətləri müəyyən edilmişdir. Qüvvədə olan qanunvericiliklə həmçinin dövlət əmlakının (o cümlədən torpağın) bələdiyyə ehtiyacları üçün bələdiyyələrin mülkiyyətinə və ya istifadəsinə verilməsi qaydaları da müəyyən edilmişdir. Eyni zamanda bunun əksinə olaraq, ictimai və dövlət ehtiyacları üçün bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan əmlakın alınması da nəzərdə tutulur. Bütün bunlar göstərir ki, əmlakın hansı mülkiyyətdə olmasından asılı olmayaraq ondan səmərəli istifadə təmin olunmalıdır. Burada dövlətin və insanların maraqları uzlaşdırılmalıdır. Qanunvericilikdə həmçinin əmlakla bağlı əməliyyatların (əqdlərin) məhdudlaşdırılması halları da aradan qaldırılır. Lakin, elə əşyalar (əmlak) da vardır ki, onların ya mülki dövriyyədə olmasına yol verilmir (mülki dövriyyədən çıxarılır), ya da mülki dövriyyəsi məhdudlaşdırılır. Belə əşyaların siyahısı Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə müəyyən edilir. Başqa sözlə, dövriyyədən çıxarılmış (alınıb-satılması mümkün olmayan və yaxud vətəndaşların xüsusi mülkiyyətində ola bilməyən) əmlak istisna olmaqla, bütün əmlak növləri alqı-satqı, girov, bağışlama, dəyişmə, miras və s. obyektə ola bilər. Bütün bunlar respublikamızda əmlak bazarının inkişafı üçün münbit şəraiti təmin etmişdir. Belə ki, əmlakla bağlı əməliyyatlar (alqı-satqı, dəyişmə, girov qoyma, vergiyə cəlb etmə, sığorta etmə və s.) zamanı hər bir əmlak özünün dəyəri, başqa sözlə, faydalılıq dərəcəsi çərçivəsində əhəmiyyət kəsb edir. Beləliklə də, əmlakın dəyərinin onun qiymətində real və düzgün müəyyən edilməsi məsələsi aktuallaşır. Əmlakın real qiymətinin müəyyən edilməsi həm də, ona görə əhəmiyyətlidir ki, bu qiymət əmlakla bağlı əməliyyatlar zamanı tərəflərin ümumi rəyə gələ biləcəyi, razılaşacağı qiymətdir. Deməli, əmlakın dəyərinin dəqiq və obyektiv müəyyən edilməsi əmlak bazarında əmlakın qiyməti ilə bağlı tərəflərin bir-birinə qarşılıqlı etimadını şərtləndirən ən mühüm amildir. Əmlakın müəyyən olunmuş qiyməti onun real dəyərindən kənarlaşmışdırsa, onda bu, mülki dövriyyəyə girən bir tərəfin marağını təmin etsə belə, digər tərəfin maraqlarını, daha doğrusu, əmlak menafelərini pozur. Qeyd etmək lazımdır ki, müstəqilliyimizin ilk illərində ölkəmizdə baş verən yüksək inflyasiya

prosesləri nəticəsində əmlakın real (bazar) dəyəri ilə, onun balans dəyəri arasında kəskin fərqlər yaranmışdır. Həmin fərqlərin aradan qaldırılması məqsədi ilə 1993, 1994 və 1996-cı illərdə aparılan əsas fondların yenidən qiymətləndirməsi tədbirləri isə nəinki bu kimi kənarlaşmaları aradan qaldırdı, əksinə bəzi əmlak növləri üzrə bu fərqlərin hətta (az və çox dərəcədə) artımına səbəb oldu. Qeyd olunan bu məqamlar qiymətləndirmə fəaliyyətinin ölkəmizdə inkişafını və genişlənməsini daha da sürətləndirdi.

Əmlakın real qiymətini konkret əmsallarla, yaxud ümumi qaydalarla deyil, hər bir əmlaka fərdi yanaşmaqla, onun xüsusiyyətlərini nəzərə almaqla müəyyən etmək mümkündür. Göründüyü kimi, əmlak bazarının qiymətləndirməyə olan ehtiyacı bu fəaliyyətin hüquqi tənzimlənməsini labüd etmişdir.

Azərbaycanda əmlak bazarının və xüsusi mülkiyyətin genişlənməsinə xidmət edən dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi prosesi də əmlakın real qiymətinin ortaya çıxarılması məsələsini aktuallaşdırdı. Əvəzsiz şəkildə özəlləşdirilən dövlət əmlakı istisna olmaqla, qalan bütün hallarda özəlləşdirilən əmlakın ilkin satış qiyməti müəyyən edilməlidir. Bu halda qiymətləndirmə dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin bir mərhələsi kimi çıxış edir. Özəlləşdirmə prosesinin sürəti və keyfiyyəti bilavasitə özəlləşdirilən əmlakın qiymətinin düzgün müəyyən edilməsindən asılı olur. Bu məqamı nəzərə alaraq özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin qiymətləndirilməsi sivil dünya ənənələrinə uyğunlaşdırılaraq özəlləşdirməyə məsləhətçilərin seçilməsi və əmlakın qiymətləndirilməsinin yeni metodikasının işlənilib hazırlanması təmin edilmişdir.

Hazırda peşəkar ekspertlər tərəfindən aparılan qiymətləndirmə fəaliyyəti bazar infrastrukturunda ən vacib sahələrdən birinə çevrilməkdədir. Əks halda bu, müxtəlif mülkiyyət formalarında olan müəssisələr, təşkilatlar, şirkət və firmalarla yanaşı dövlətin milli maraqlarına böyük zərər vurulması ilə nəticələnə bilər. Ona görə də milli resursların ekspertizası, kompleks qiymətləndirilməsi və idarə olunması sahələrində peşəkar qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı dövrümüzün təxirəsalınmaz tələblərindəndir. Bu şərtin labüdlüyü həm də, bazar infrastrukturunu iqtisadiyyatın

davamlı inkişafı məqsədilə maddi və qeyri-maddi aktivlərin düzgün qiymətləndirilməsi, yenidən qiymətləndirilməsi və uçotunun aparılması tələblərindən irəli gəlir. Qeyd olunan cəhətlər qiymətləndirmə fəaliyyətinin peşəkarlıq səviyyəsində aparılması, bazar iqtisadiyyatının inkişaf etdiyi ölkələrdə tətbiq olunan qiymətləndirmə metodologiyasına və təcrübəsinə əsaslanan beynəlxalq yanaşma və ənənələrin mənimsənilməsinin vacibliyini şərtləndirir.

Bununla yanaşı, ölkə əmlakının qiymətləndirilməsinin təşkilində və həyata keçirilməsi mexanizmlərində müəyyən problemlər də yarana bilər. Məlum olduğu kimi, müəssisələr əsas fondların uçotunu ilkin balans dəyəri ilə aparırlar. Eyni zamanda illər keçdikcə həmin ilkin dəyər bazar qiymətlərindən əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənir. Həm də bu kənarlaşmalar getdikcə daha da artmağa başlayır. Azərbaycan Respublikasının ərazisində dövlət və özəl qurumlarda cəmlənmiş əmlakın dəyəri, birinci növbədə isə əsas fondların dəyəri vaxtaşırı bazar qiymətləri ilə qiymətləndirilərək uçotda əks etdirilmir. Fəaliyyət göstərən müəssisələrin əmlakı girov qoyularkən qiymətləndirmə bir yanaşma ilə, vergitutma, yaxud sığorta məqsədi üçün isə başqa yanaşma ilə həyata keçirilir. Həm də bu məqsədlər üçün qiymətləndirmə müxtəlif müəssisələrdə ayrı-ayrı üsullarla aparılır. Hesablamalar göstərir ki, əmlak vergisi yığımı ilə dövlət və özəl sektorlarda mövcud əmlakın faktiki dəyəri və müvafiq olaraq onların dinamikası arasında uyğunsuzluqlar vardır. Vergitutma obyektini kimi əsas fondlar bazar qiymətləri ilə (cari qiymətlərlə) qiymətləndirilmirlər. İnkişaf etmiş ölkələrdə dövlət büdcəsi gəlirlərinin ən azı 10 faizini, bəzilərində isə 20 faizə qədərini əmlak vergisi təşkil edir. Həmin ölkələrdə yerli büdcələrin gəlirlərinin yarısından çoxu əmlak vergisi hesabına formalaşdırılır. Azərbaycanda isə bu göstərici son illərdə 2-5 faiz arasında tərəddüd etmişdir.

Büdcə resursları hesabına verilən kreditlərin müqabilində qoyulan girovların qiymətləndirilməsi proseduru və mexanizmi daim təkmilləşdirilməlidir. Girovların qiymətləndirilməsini kredit verən banklar deyil, peşəkar və əməliyyatda marağı olmayan müstəqil qiymətləndiricilər həyata keçirməli, hər bir regionun əmlak bazarındakı qiymət konyunkturasi öyrənilməli və qiymətləndirmədə nəzərə alınmalıdır.

Peşəkar qiymətləndiricilər və müvafiq firmaların mütəxəssisləri bu işə cəlb edilməli, normativ-hüquqi bazadakı boşluqlar aradan qaldırılmalıdır.

İntellektual sahibkarlıq fəaliyyəti kimi qiymətləndirmə əmlak bazarının inkişafına, daşınmaz əmlakın təsərrüfat dövriyyəsinə cəlb edilməsinə və dövlət büdcəsi gəlirlərinin artırılmasına kömək etməlidir.

#### **2.4. Qiymətləndirmədə bazar riski və investisiya alətlərinin şərh**

Dünya təcrübəsində sübuta yetirilmişdir ki, bazarın riski investisiya alətləri göstəricilərindən aşağı ola bilməz. Bu zaman mövcud olan fərq həmçinin şirkətin özünəməxsus xüsusiyyətlərini və onun potensial tərəfmüqabilinə çatdırılması cəhdlərini müəyyən edəcəkdir. Bazar iqtisadiyyatına keçid dövrünü yaşayan və inkişaf etməkdə olan ölkələr üzrə verilmiş mərhələdə daha mürəkkəb problem sistematik riskin, habelə firmanın nəzarəti çərçivəsindən kənar qalan makroiqtisadi və siyasi amillərlə bağlı olan riskin müəyyən edilməsidir.

Müşahidələr və tədqiqatlar göstərir ki, həm qeyri-sistematik və həm də ölkəvi risklərin aşağı salınmasının qəbul edilmiş üsulları vardır. Lakin, bu da ayrı-ayrı ölkələrdə milli qanunvericiliyin xüsusiyyətləri ilə bağlı olur. Bu, ilk növbədə hökumət zəmanətlərindən (respublika və ya yerli səviyyədə), etibarlı bankların zəmanətlərindən (ölkə və xarici), ofşor sxemlərindən, girov sazişlərindən, satış zəmanətlərindən və s. ibarətdir. Onların mövcudluğu şəraitində qarşıda duran başlıca vəzifə diskont dərəcəsini peşəkarcasına hesablamaq və onun hər bir faiz payının inandırıcı şəkildə izahını tərəfmüqabilə çatdırmaqdan və əsaslandırılmasını təmin etməkdən ibarətdir.

Buradan bir daha aydın olur ki, gəlirlərin dəyərinin hesablanması üçün tətbiq olunan diskontlaşdırma dərəcəsi qiymətləndirmə obyektinə xas olan risk səviyyəsindən bilvasitə asılı olur. Bu xüsusiyyəti gəlirlərin kapitallaşdırılması metodunda və onun daxili variantlarının heç birində görmək mümkün deyildir.

Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodundan fərqli olaraq, pul axınlarının diskontlaşdırılması layihələrin qiymətləndirilməsində də məqbul sayılan imkanlar



yaradır. Bu zaman qiymətləndiricilər layihənin müxtəlif baxımdan iqtisadi səmərəliliyini müəyyən etmək üçün altı mühüm göstəricidən istifadə edirlər. Aşağıdakı sxemdən aydın olur ki, bunların hər birinin müvafiq əhəmiyyəti və rolu vardır.

**Sxem 1.1.**



Sxemdə əks etdirilən göstəricilərin bir qədər açıqlanması məqsədəuyğun bilinir.

Layihənin ödənilməsi müddəti göstəricisi layihəyə istiqamətləndirilən vəsaitin seçimi üçün zəruri olan qısa zaman kəsiyini əks etdirir. Lakin, bu göstərici növbəti dövr üçün daxilolmaların dinamikasını əks etdirə bilmir. Elə ona görə də, bu göstərici nəzərdə tutulan riskin tələblərinə uyğun olaraq qısa müddətdə, həm də ilkin olaraq öz “səlahiyyətlərini” yerinə yetirmiş olur.

Sxemdən görüldüyü kimi, layihənin iqtisadi səmərəliliyinin ikinci cəhəti gəlirlərin xalis cari dəyəri göstəricisi vasitəsilə xarakterizə olunur. Bu göstəricinin əsas mahiyyəti, onun tətbiq olunan diskont dərəcəsindən tamamilə asılılığındadır. Deməli, əgər diskontlaşdırma dərəcəsi dəqiq müəyyən edilərsə, onda gözlənilən gəlirlərin xalis cari dəyərinin müəyyən edilməsində bu göstəricinin tətbiqi məqbul hesab oluna bilər.

Üçüncü göstərici layihənin gəlirlilik dərəcəsinin dəqiq əks etdirilməsi ilə səciyyələnir. Bu da, iqtisadi ədəbiyyatda bir qayda olaraq, rentabellik əmsalı ilə şərh olunur. Buradan aydın olur ki, sözü gedən göstəricinin əsas mahiyyəti əldə olunan xalis mənfəətin kəmiyyətinin layihə üzrə mövcud məsrəf vahidinə nisbəti kimi hesablanmasından ibarətdir. Bu göstərici də, tətbiq olunan diskontlaşdırma dərəcəsi ilə birbaşa asılı olduğuna görə o, həm də subyektiv təsirlərə qarşı dəyanətlik nümayiş etdirmək imkanına malikdir.

Layihənin daxili gəlirlilik dərəcəsi onun etibarlılığı səviyyəsini göstərir. Bu da, iqtisadi mahiyyətinə görə mövcud layihə üzrə əldə olunan gəlirlərin xərclərlə əlaqəli şəkildə idarə edilməsi mexanizminə daha uyğun olan diskontlaşdırma dərəcəsi kimi qəbul oluna bilər. Bu göstəricinin də müəyyən qüsurları vardır. Bunlardan biri layihənin daxili gəlirlilik dərəcəsi üzrə təkrar investisiya qoyuluşu barədə fərziyyəyə əsaslanan təsəvvürlərin irəli sürülməsidir. Belə ənənə təcrübədə heç bir nəticə vermir. Göstəricidəki belə özünəməxsus xüsusiyyətlər qiymətləndiricilər tərəfindən nəzərə alınır. Beşinci göstərici (modifikasiya edilmiş gəlirlilik göstəricisi) layihəyə aid olan bütün xərclərin illər üzrə bölgüsünün dəqiqliyini xarakterizə edir. Deməli, hesablamaların dəqiq aparıldığı bir şəraitdə layihənin icrası üçün əvvəlinci illərdən artıq qalan vəsaitin başqa layihələrə yönəldilməsi mümkünlüyü yaranır. Lakin, bu zaman artıq vəsaitlərin müvəqqəti olaraq istiqamətləndirildiyi obyektlərin (layihələrin) likvidliyi və hər cür təhlükəsizliyi mütləq nəzərə alınmalı, dəqiq müəyyənləşdirilməlidir. Əks halda, nəzərdə tutulan əsas və əlavə layihələrin heç birinin iqtisadi səmərəliliyindən söhbət gedə bilməz.

Nəhayət, layihələrin iqtisadi səmərəliliyinin müəyyən edilməsinə xidmət edən altıncı göstərici maliyyə menecmentinin gəlirlilik dərəcəsinin hesablanması göstəricisidir. Bu göstəricinin əsas mahiyyəti, mövcud layihədən əldə edilən gəlirlərin müxtəlif faydalılığın əldə edilməsi mümkün olan digər layihələr arasında düşünülmüş qaydada və daha səmərəli bölgüsünün təmin edilməsindən ibarətdir. Bu zaman ilk növbədə, dəqiq araşdırmalar nəticəsində həm dövrü və həm də orta gəlirlilik dərəcəsi müəyyən olunur. Daha sonra, bunun əsasında gəlirlər üzrə ümumi yığımın məbləğinin

kəmiyyəti müxtəlif dərəcələrdən istifadə etməklə müəyyən edilir. Məsələnin bu cür həlli gəlirlər və xərclər axını üzrə düzəlişlərin aparılmasını zəruri edir. Bu, əsas və zəruri reallıqlara lazım olan qaydada nail olunmasına kömək edə bilər.

Əlavə olaraq qeyd etmək lazımdır ki, həmin göstəricilərdən istifadə edilməsinin vacibliyi başlıca olaraq mövcud layihənin investisiya cəlbediciliyi ilə əlaqədardır. Bu da öz növbəsində, müəyyən dövrlər üzrə pul vahidinin dəyərini nəzərə alaraq layihənin uğurla icra edilməsinə imkan verən ümumi xərclərin və gəlirlərin müqayisə edilməsi zərurətini yaradır.

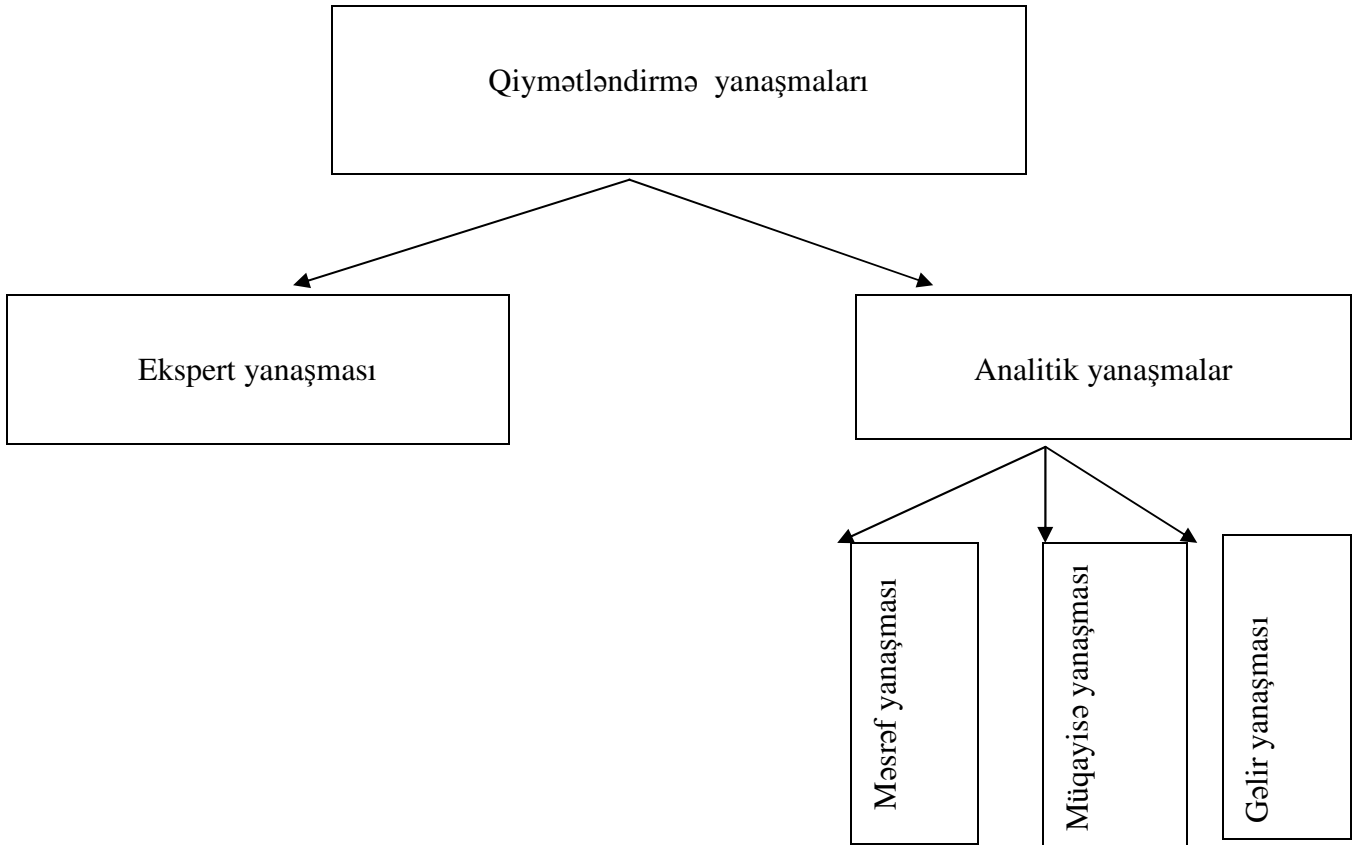
## **2.5. Qiymətləndirmə fəaliyyətində istifadə olunan yanaşmalar və metodlar**

Qiymətləndirmə obyektinin müəyyən edilən dəyərinin reallığı, əmlak bazarının mövcud səviyyəsini əks etdirə bilməsi imkanları bir tərəfdən qiymətləndiricinin peşəkarlığı ilə bağlıdırsa, digər tərəfdən isə tətbiq edilən yanaşmalardan, onlara münasibətlərin düzgün seçilməsindən, metodların dəqiq müəyyən edilməsindən asılıdır.

Qiymətləndirmə fəaliyyətində yanaşma dedikdə, əmlak barədə informasiyaların əldə edilməsini və onun əsasında əmlakın maksimum dəqiq qiymətləndirilməsini təmin edən üsul və vasitələrin məcmusu başa düşülür. Həmin metod və üsullar aidiyyəti üzrə dörd mühüm qrupda birləşdirildiyinə görə, qiymətləndirmə elmində də dörd yanaşma kimi qəbul edilməkdədir.

Qiymətləndirmə standartlarına müvafiq olaraq, əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsində üç yanaşma, yəni məsrəf, gəlir və müqayisə yanaşmaları mövcuddur. Bunlara analitik yanaşmalar deyilir. Lakin, iqtisadi ədəbiyyatda ayrıca olaraq ekspert yanaşmasının da özünəməxsus zəruriliyi və gərəkliliyi şərh olunur. Həmin yanaşmaların praktiki olaraq quruluşu və qarşılıqlı əlaqələri aşağıdakı kimidir:

**Sxem 1.2**



Ekspert yanaşmasının əsl mahiyyəti standartlarda göstərilən yanaşmalara qiymətləndiricinin münasibətindən, konkret qiymətləndirmə obyektinə üzrə onlardan hər hansı birinin seçilməsi və tətbiqi reallıqlarından ibarətdir. Çünki, qiymətləndiricinin gəldiyi son qənaət qiymətləndirmə obyektinin xassəsindən, bazarın mövcud vəziyyətindən və xüsusilə qiymətləndirmənin məqsədindən, eləcə də, yanaşmanın (yanaşmaların) düzgün seçilməsindən daha çox asılı olur. Qiymətləndirmə üzrə göstərilən xidmətlər və dünya təcrübəsi göstərir ki, sağlam düşüncəli qiymətləndirici hər hansı yanaşmanı, onun tərkibinə daxil olan metodları seçir və tətbiq edir. Gözlənilən nəticə alınmadıqda qiymətləndirici onu etiraf etməklə digər yanaşmalara (metodlara) müraciət etməli, bazarı dəqiq əks etdirən, tərəfləri tam təmin edən real nəticəni axtarıb tapmalıdır.

Çünki, bu yanaşmalar obyektin taleyini müxtəlif nöqtəyi-nəzərdən xarakterizə edə bilirlər. Yəni, məsrəf yanaşması qiymətləndirmə obyektinin dəyərini yalnız keçmişə və

cari dövrə (hadisələrə) əsaslanaraq, alıcının və satıcının baxışları ilə səciyyələndirirsə, gəlir yanaşması isə gələcək hadisələrə, əsasən də potensial alıcının görə və duya bildiyi perspektivə istinad edir. Müqayisə (bazar) yanaşması öz növbəsində mövcud şəraitdə oxşar obyektlərin satış dəyərində söykənərək, alıcı ilə satıcı arasındakı danışıqlar nəticəsində əldə olunan razılaşmalara əsaslanır. Bir sözlə desək, qiymətləndirmə yanaşmaları qiymətləndirmə prosesində ilkin informasiyaların tərkibini müəyyən edən və onun əsasında obyektin qiymətləndirilməsi həyata keçirilən məqbul fəndlərin və proseduraların məcmuudur.

Qeyd edildiyi kimi, hər bir yanaşma çərçivəsində əmlakın düzgün qiymətləndirilməsi prosesinə yardımçı olan müxtəlif metodlar da mövcuddur. Hər hansı yanaşma daxilində lazım olan metodun seçilməsi texniki məsələ olmaqla, həm də, qiymətləndiricinin səlahiyyətlərindən biridir.

Qiymətləndirmə prosesində tətbiq olunan hər üç yanaşmalar haqqında fikir və mülahizələri ümumiləşdirərək qeyd etməliyik ki, bəzən mövcud yanaşmaların heç birinin tətbiqi məsələnin tam mahiyyəti ilə həllinə kömək edə bilmir. Əgər həmin yanaşmalar qiymətləndirmə işinin real şəkildə aparılmasına qadir deyildirsə, bu zaman qiymətləndirici özü müstəqil qərar qəbul etmək məcburiyyətində qalır. Daha doğrusu, qiymətləndirmə metodları bir üsul olmaqla, həm də, qiymətləndiricinin əlində bir vasitə və qarşıya çıxan əməliyyatların icrası aləti rolunu oynayır. Belə müvafiq alət yoxdursa, işin icrası daha çox düşünməyi və daha artıq əmək sərf etməyi tələb edir. Belə vəziyyətlə qarşılaşan qiymətləndiricinin vəziyyətdən çıxma bilməsi imkanlarını əyani misalla izah edək. Fərz edək ki, dünya miqyasında böyük maraq doğuran rəsm əsərinin qiymətləndirilməsi zərurəti yaranmışdır. Şübhəsiz ki, istənilən rəsm əsərinin həkk olunduğu material, rəngləmə boyaları, habelə sərf olunan qısamüddətli vaxta istinadən aparılan hesablamalar heç də rəsmənin real dəyərini əks etdirə bilməyəcəkdir. Deməli, bu halda məsrəf yanaşmasının tətbiqindən söhbət gedə bilməz.

Qeyd edək ki, bu zaman gəlir yanaşmasında gözlənilən pul axınlarının modernləşdirilməsi variantına müraciət etmək olar. Bu variantın əsas mahiyyəti isə, müəyyən ərazidə həmin rəsmə baxış üçün biletlərin satışından, yaxud da dünyanın

tanınmış rəsm qalareyaları tərəfindən həmin əsərin icarəyə götürülməsi və digər mənbələrdən daxil olan pul vəsaitlərinin proqnozlaşdırılmasından ibarət olacaqdır. Lakin, deyilən mənbələrin reallığı ehtimalı barədə düşünməyə ehtiyac yaranır. Yəni, rəsm baxışına maraq necə olacaq, bu tədbirə biletlər nə qədər və neçəyə satılacaq, əldə olunan vəsait xərcləri ödəyəcəkmi, əlavə gəlir nə qədər olacaq, yaxud da, əsər beynəlxalq rəsm qalereyası tərəfindən icarəyə götürüləcəkmi, nə zaman və hansı şərtlə götürülməsi kimi sualları da nəzərdən qaçıрмаq olmaz.

Qeyd edilənlərə tamamilə analoji olan təcrübi bir hadisə Kazmir Maleviçin “Qara kvadrat” adlı rəsm əsərinin qiymətləndirilməsi prosesində baş vermişdir. Son nəticədə ən əverişli çıxış yolu ekspert yanaşmasına istinad edilməsində görünərək, onların şəxsi mülahizə və fikirlərinə əsasən həmin qiymətli rəsm əsərinin real dəyəri müəyyən edilmişdir. Xüsusi olaraq qeyd edilməlidir ki, qiymətləndiricinin təcrübəsinə, təfəkkürünə, peşəkarlığına əsasən çıxarılan belə nəticə üzrə heç bir hesablamının aparılması lazım bilinmir. Bu işdə əsas çətinlik müəyyən edilən həmin qiymət üzrə hesabatın tərtibində, yəni həmin rəsm əsərinin son nəticəsinin rəsmiləşdirilməsində, müvafiq hesabatda əks etdirilməsindədir.

Bununla yanaşı, qeyd etmək olar ki, Kazmir Maleviçin “Qara kvadrat” adlı rəsm əsərinin qiymətləndirilməsi ətrafında Rusiyanın və digər ölkələrin peşəkar qiymətləndiriciləri xeyli düşünülməli olmuşlar. Son vaxtlara qədər şəxsi kolleksiyada olan həmin əsər Rusiyanın Mədəniyyət Nazirliyi tərəfindən 1 milyon dollara alınmışdır.

Əvvəldə qeyd olunduğu kimi, ənənəvi yanaşmalarla bərabər ekspert yanaşması adlanan fərdi yanaşmalar da mövcuddur. Yəni, ekspert əmlakı qiymətləndirərkən özünün fərdi yanaşmalarından da istifadə edə bilər. Qiymətləndirici eyni zamanda müxtəlif metodlardan istifadə etməklə əmlakın qiymətini müəyyən edir. Qeyd etmək lazımdır ki, bu yanaşma və metodların düzgün tətbiqi qiymətləndiricinin peşəkarlığından və səriştəsindən asılı olub, əmlakın dəyərinin düzgün müəyyənlişməsinə xidmət edir. Əlbəttə, bu yanaşmaların hər birinin üstün və çatışmayan cəhətləri mövcuddur. Mütləq üstünlüklər və qüsurlar barədə hər bir yanaşmaya, eləcə də, onların daxili metodlarına aid olan mövzularda geniş bəhs

ediləcəkdir. Qiymətləndirmə yanaşmalarının tətbiqi bazarın bəzi seqmentlərinin inkişafından, əmlakın spesifikasiyasından və s. asılı olaraq istənilən halda mümkün olmur. Bu zaman əsas və həm də, son söz qiymətləndiricininindir. Çünki, səlahiyyətlə yanaşı mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq məsuliyyət də ona aiddir. Qiymətləndirmə təcrübəsində, qiymətləndirmə fəaliyyətində istifadə olunan yanaşmalar və metodlar təfsilatı ilə VIII-XI fəsillərdə verilmişdir.

#### *Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları*

- 1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu (25 iyun 1998-ci il № 510-I Q )*
- 2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (Azərbaycan Respublikasının 28 dekabr 1999-cu il tarixli Qanunu ilə təsdiq edilmişdir)*
- 3. Qiymətləndirmə barədə metodiki vəsait. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Bakı. 2000.*
- 4. A.B.Верхозина, Правовое регулирование оценочной деятельности, Москва 2003.*
- 5. Основы оценочной деятельности. Ф.Б. Риполь-Сарагоси. Приор. Москва 2001.*
- 6. Е.Бем-Баверк.Основы теорий ценности хозяйственных ценностей. Австрийская школа в политической экономии.- М.: Экономика, 1992.*
- 7. Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.*

#### *Özünüyoxlama sualları*

- 1. "Qiymət" və "qiymətləndirmə" anlayışlarının fərqi nədən ibarətdir?*
- 2. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əlamətləri hansılardır?*
- 3. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin zəruriliyini şərtləndirən amillər hansılardır?*
- 4. Qiymətləndirmə fəaliyyəti hansı mühit amilləri ilə əlaqədardır?*

5. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri nədir?*
6. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri kimdir?*
7. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hansı növləri təsnifləşdirilir?*
8. *Mütləq (məcburi) və könüllü qiymətləndirmə nədir?*
9. *Bazar riski nədir, onun neçə növü vardır?*
10. *Bazar riskinin növləri necə hesablanır?*
11. *İnfilyasiya nədir, o qiymətləndirmədə nəzərə alınır mı?*
12. *Dünya təcrübəsində qiymətləndirmədə tətbiq olunan yanaşmalar hansılardır?*
13. *Qiymətləndirmədə ekspert yanaşması hansı hallarda tətbiq olunur?*



## **Mövzu 3. Əmlakın dəyəri və onun əsas növləri**

### **PLAN:**

**3.1. Qiymətləndirmədə dəyər anlayışı və onun səciyyəvi xüsusiyyətləri**

**3.2. Qiymətləndirmə dəyərinin tipləri və növləri**

**3.3. Qiymətləndirmə dəyərinə təsir edən amillər**

**3.4. Bazar dəyəri və onun qiymətləndirmə bazası kimi üstünlükləri**

**3.5. İnt inventar dəyərin hesablanması**

Qiymətləndirmədə dəyər anlayışı əmlakın növləri və tipləri üzrə müxtəlif mənə kəsb etmək xassəsinə malikdir. Standartların daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə aid olan hissəsində bu məsələnin araşdırılmasına standartların tətbiqinin əhatəsi, dəyəri qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın təsnifləşdirilməsi və bir də, qiymətləndirmə bazasının dəqiq müəyyən edilməsi baxımından yanaşılmasına böyük əhəmiyyət verilir. Bunların şərhinin nəzərdən keçirilməsi məqsədəuyğun olardı.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsində tətbiq edilən standartların əhatə dairəsi iki mühüm qrupa bölünür. Bunlardan birincisinə torpaq sahəsində mühəndis infrastrukturu və əlverişli şəraitlə təminata görə avadanlıqların quraşdırılmasının real vəziyyəti, ikinciyə isə bina və qurgular, onların normal fəaliyyətinə imkan verən daxili mühəndis sistemi aiddir. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə standartların müvafiq əsasnamə və tövsiyyələrində bu standartların digər daşınmaz əmlak növlərinin qiymətləndirilməsində tətbiqinə ciddi məhdudiyyətlər qoyulmur. Çünki, daşınmaz əmlak növlərinin çoxsaylı tipləri mövcuddur.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi üzrə standartlarda rəhbər tutulması lazım bilinən digər cəhətlərdən biri də, onların dəqiq təsnifləşdirilməsidir ki, bu da, əsasən ixtisaslaşdırılmış və ixtisaslaşdırılmamış daşınmaz əmlak növləri üzrə tövsiyyə olunur.

Həmin standartlarda əks etdirilən əsas və ən vacib məsələlərdən biri qiymətləndirmə bazasının müəyyən edilməsidir. Çünki, hər bir konkret qiymətləndirmə halları üzrə seçilən qiymətləndirmə bazası qiymətləndirmənin məqsədinə, daşınmaz əmlakın növlərinə və tiplərinə müvafiq gəlməlidir. Həmin standartlara müvafiq olaraq, bazar və qeyri bazar qiymətləndirmə bazaları mövcuddur. Birinci bölgüyə daşınmaz əmlakın bazar dəyəri və mövcud istifadə şəraitində bazar dəyəri aid edilir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi qeyri bazar bazası dedikdə isə, qalıq dəyəri, satış dəyəri, məhdudlaşdırılmış satış dəyəri, sığorta dəyəri, vergitutma dəyəri, girov dəyəri, util (istifadə) dəyəri və sair. nəzərdə tutulur. Həmin standartların mühüm prinsiplərini rəhbər tutaraq qiymətləndirmə dəyərinin həm ümumi və həm də, xüsusi səciyyəvi xassələrinin nəzərdən keçirilməsinə, habelə şərtlərin verilməsinə ehtiyac vardır.

Dəyər – alıcının hər hansı bir əşyaya, yaxud obyektə dəyişdirməyə hazır olduğu pul ekvivalentidir. Dəyər qiymətdən və xərclərdən fərqlənir.

Qiymət - konkret şəraitdə baş tutmuş sövdələşmə nəticəsində mülkiyyətə (əmlak) görə pul vəsaitlərinin ödənildiyini bildirən faktiki göstəricidir. Real qiymətin bazar dəyərini nə dərəcədə əks etdirdiyini yalnız təhlil aparmaqla müəyyənləşdirmək mümkündür.

Xərclər – qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektinə və ya ona bənzəyən obyektin yaradılması üçün zəruri olan məsrəflərin ölçüsüdür. Aparılan faktiki qiymətləndirmə tarixində xərclər yüksək, orta yaxud aşağı ola bilər. Beləliklə, xərclər bazar dəyərinə təsir göstərsə də, onu müəyyənləşdirmir. Bahalı obyekt faydalılığının aşağı olması səbəbindən aşağı dəyərə malik ola bilər. Məsələn, təcrübədə öyrənilmişdir ki, adi və ya tipik layihə əsasında inşa olunmuş mənzildə aparılan super təmir onun dəyərini çəkilmiş xərclərin 20-30 %-i məbləğində artıracaqdır.

Bu da inkar edilməyən bir həqiqətdir ki, hər bir əmlak müəyyən dəyərə malikdir. Bu dəyər əmlakın müxtəlif xüsusiyyətlərindən irəli gəlir. Əmlakın dəyərini şərtləndirən əsas amil onun inşasına, yaradılmasına çəkilən xərclərlə bağlıdır. Digər tərəfdən isə, əmlak, xüsusilə daşınmaz əmlak və əsas fondlar gəlir gətirmə xassəsinə malikdir.

Beləliklə, əmlakın dəyəri təkcə onun inşasının dəyəri ilə bağlı olmayıb, həm də gətirə biləcəyi gəlirin pulla ifadəsidir. Deməli, əmlakın dəyəri həm onun inşasının dəyəri, həm də gözlənilən gəlirliliklə müqayisə oluna bilər.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində dəyər sahibkarın öz aktivlərini satmaq istədiyi və alıcının isə ödəməyə hazır olduğu qiyməti ifadə edir. Buradan belə nəticə çıxır ki, binanın alıcısı yoxdursa, onun bazar qiyməti tikilməsinə çəkilən xərclərin həcmindən dəfələrlə aşağıdır. Hər hansı təcrübəli investor tərəfindən müvafiq investisiyanın qoyulması haqqında qərarın qəbul edilməsi üçün mühüm məqamlardan biri də, dəyərin düzgün müəyyən edilməsidir. Investor sərmayə qoymazdan əvvəl mümkün olan sərmayə obyektlərini nəzərdən keçirir. Bu zaman o, əldə edəcəyi gəlirin maksimum olmasını və qoyduğu sərmayənin təminatlılığını arzulayır.

Deməli, qiymətləndirmə fəaliyyətinin həll etməli olduğu əsas məsələ dəyərin müəyyənləşdirilməsidir. Gündəlik həyatımızda “dəyər” anlayışı ilə tez-tez rastlaşsaq da, qiymətləndirmə fəaliyyətində bu anlayışın məna yükünün dəqiq müəyyən edilməsi zəruridir. Çünki, “dəyər” çoxlu sayda məna kəsb edə bilən ümumi anlayışdır. Misal üçün bazar dəyəri, sığorta dəyəri, bərpa dəyəri, qalıq dəyəri, maya dəyəri və s.

Qiymətləndirmədə müxtəlif növ dəyərlər mövcud olduğundan, qiymətləndiricilər qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq, konkret dəyərin müəyyən edilməsi vəzifəsini qarşıya qoyur. Ona görə də, qiymətləndirmədə dəyər anlayışı ancaq onları təyin edən sözlərlə (“bazar”, “investisiya”, “girov” və s.) yanaşı işlənir.

Eyni zamanda, dəyər əmtəə və xidmətlərin pul ilə ölçülən mübadilə nisbətidir. Açıq bazarda dəyər tələb və təklifi nizamlayan amil kimi və yaxud da əksinə çıxış edir.

İqtisadi nəzəriyyədə qiymətləndirmə dəyəri ifadəsinə də rast gəlinir. Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə dəyəri dəyərin xüsusi halı olmaqla, obyektin və ya ona olan hüquqların faydalılığının pulla (cari qiymətlərlə) ifadəsinə nəzərdə tutur. O, konkret bazar sövdələşmələrinin nəticələrindən fərqli olaraq, nəzərdən keçirilən obyektin konkret vaxtda faydalılığının gələcək gəlirlər də, nəzərə alınmaqla qiymətləndirilməsidir. Qiymətləndirmə dəyərinin müəyyən edilməsi subyektiv proses

olaraq, qiymətləndiricinin yanaşmasından və qiymətləndirmə metodlarının seçilməsindən asılı olaraq fərqli qiymətlərlə nəticələnə bilər.

Dəyər - dəqiq müəyyənləşdirilməsi çətin olan anlayışdır və çoxsaylı təfsirə malikdir. Dəyər anlayışının mahiyyətini açmaq üçün ona təsir göstərən sosial və iqtisadi amilləri fərqləndirmək lazımdır.

Daşınmaz əmlakın dəyərini bazara təsir göstərən fundamental amillər yaradır. Qiymətləndirici qiymətləndirmənin məqsədindən, nəzərə alınan amillərin sayından və tərkibindən asılı olaraq müxtəlif dəyər göstəricilərini hesablayır. Dəyər ancaq o əşyalara məxsus ola bilər ki, onlar dəyəri yaratmaq və onun səviyyəsinə təsir etmək xassələrinə malik olsunlar. Bunlardan birincisi faydalılıq (yararlılıq) xassəsidir.

Şübhəsiz ki, əşyanın hər hansı bir faydası yoxdursa, o, elə bir əhəmiyyət kəsb etmir, kiminsə ehtiyacını ödəmək xüsusiyyətinə malik deyil. İkincisi isə ödəniş qabiliyyəti olan alıcılar tərəfindən daşınmaz və daşınar əmlaka tələbin mövcudluğudur.

Dəyər tələb və təklif əsasında müəyyən olunur. Ödəniş qabiliyyətli alıcılar tərəfindən əşyaya tələb olmadıqda dəyərin yaranması və dəyişməsindən söhbət gedə bilməz. Üçüncüsü, təklifin məhdudluğu və tərəddüdü xassəsidir. Çünki, faydalılıq və tələb amili ayrılıqda dəyər yarada bilməzlər. Əgər əşya çox saydadırsa və onu əldə etmək heç bir çətinlik törətmirsə, həmin əşyanın böyük faydası və ona böyük tələbat olmasına baxmayaraq, onun dəyəri aşağı düşməyə meyilli olacaqdır. Dördüncüsü, mövcud əmlakın hüquqi cəhətdən özgəninkiləşdirilmə (xassəsi) qabiliyyətidir. Çünki, alıcını düşündürən və dəyərin yaranmasının əsas şərtlərindən biri də əşyaya olan mülkiyyət hüquqlarının hüquqi cəhətdən digər şəxslərə keçməsinin mümkünlüyüdür.

Bir sıra hallarda “dəyər”, “maya dəyəri”, “qiymət” anlayışları eyniləşdirilir. “Qiymət” – əmtəə və xidmət üçün tələb olunan, təklif olunan və ya ödənilən pul məbləğidir. “Qiymət” dəyərdən fərqli olaraq tarixi faktır, daha doğrusu, konkret yerə və vaxta aiddir. “Maya dəyəri” əmtəə və xidmətin yaradılmasına çəkilən məcmu xərclərə bərabər olan pul məbləğidir. “Dəyər”, “qiymət” və “maya dəyəri” ölçüsünə (səviyyəsinə) görə həm eyni, həm də fərqli ola bilərlər.

Son olaraq qeyd etmək lazımdır ki, bu mövzuda “dəyər”, “qiymət”, maya dəyəri və habelə xərclər anlayışları əmlak bazarı və qiymətləndirmə işinin prinsiplərinə əsaslanaraq şərh edilmişdir.

### 3.2. Qiymətləndirmə dəyərinin tipləri və növləri

Əmlakın növündən, habelə müxtəlif tələblər və funksiyalardan asılı olaraq dəyərin müxtəlif növləri mövcuddur. Onlardan bəziləri əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində geniş surətdə, digərləri isə xüsusi hallarda tətbiq olunur. Ümumilikdə isə qiymətləndirilən obyektədən istifadə olunma xarakterinə görə dəyər növlərini iki kateqoriyaya bölmək olar. İqtisadi ədəbiyyatda bunlardan biri istifadə dəyəri (mövcud istifadə zamanı dəyər və ya “cari istifadəyə verilmə anındakı kütləvi dəyər) adlanır. İkinci kateqoriyaya aid olanlar isə mübadilə dəyəri (obyektin mülkiyyətçisi dəyişdiyi zaman meydana çıxan alternativ istifadədəki üstünlüklərə xas olan dəyər) kimi qəbul edilir.

Ona görə də, bunların hər birinin qısa şərhinin nəzərdən keçirilməsi lazım gəlir.

**İstifadə dəyəri** – öz əmlakını açıq və rəqabətli bazarda satmaq niyyəti olmadan konkret istifadəçi üçün nəzərdə tutulmuş dəyərdir. Qiymətləndirmə elminə aid olan dərsliklərdə və digər kitablarda bu məhfuma müxtəlif izahatlarla yanaşılır. Məsələn, qiymətləndirilən əmlakın sahibi öz əmlakından gələcəkdə istifadə etmək imkanları barədə subyektiv təsəvvürləri əsasında onun dəyərini müəyyənləşdirdiyinə görə “subyektiv dəyər” də adlandırırırlar. Həmin ədəbiyyat müəllifləri bu kateqoriyaya investisiya dəyərini, qalıq dəyərini, əvəzetmə dəyərini və s. aid edirlər.

Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına görə ən səmərəli istifadə “əmlakdan fiziki cəhətdən mümkün, məqsədəuyğun, hüquqi cəhətdən qanuni, maliyyə baxımından həyata keçirilən tərzdə istifadə olunması nəticəsində qiymətləndirilən əmlakın dəyərinin maksimum həddə çatdırılması” kimi müəyyənləşdirilir. Sivil əmlak bazarında bu şərtlərə əməl olunmaması iqtisadi baxımdan ən böyük itgi sayılır. Bunu da təbii qəbul etmək olar. Çünki, bir tərəfdən amortizasiya ayırmaları buradakı istehsalın və ya

xidmətin maya dəyərini artırır, digər tərəfdən mənəvi köhnəlmə obyektindən gözlənilən gəlirlərin zaman-zaman aşağı düşməsinə səbəb olur.

Təcrübə göstərir ki, istifadə dəyərinin əsas əlaməti qiymətləndirilən obyektin sahibinin dəyişməsi deyildir. Əsas məsələ, ondan istifadənin mövcud xarakterinin (yeri, məqsədi, təyinatı və istismarı üsulları) sabit qalmasındadır. Elə ona görə də, əgər obyektin mülkiyyətçisi dəyişərsə, lakin ondan istifadənin xarakteri (yeri, məqsədi və istismarı üsulları) sabit qalarsa, qiymətləndirmə aparılarkən bu obyektin qiymətləndirilməsinə istifadə dəyəri mövqeyindən yanaşmaq lazım gəlir.

Iqtisadi nəzəriyyə elmindən mübadilə dəyəri barədə müfəssəl məlumatımız vardır. Lakin konkret iqtisadi kateqoriyaya aid olan qiymətləndirmə təcrübəsində **mübadilə dəyəri** qiymətləndirilən obyektin açıq və rəqabətli bazarda tələb və təklif amillərinin təsiri altında formalaşan qiyməti kimi qəbul olunur. Bu zaman obyektindən hazırkı istifadəyə alternativ tərzdə istifadə olunacağı güman edilir. Mübadilə dəyəri real iqtisadi amillərlə müəyyənləşdirildiyi üçün onu “obyektiv dəyər” də adlandırırlar. Bir sıra ədəbiyyatda göstəriləndiyi kimi mübadilə dəyərinin ən sadə və praktiki əhəmiyyət kəsb edən forması “bazar dəyəri”dir. **Bazar dəyəri “əmlakın dəyəri haqqında tam informasiya olan, onu satmaq məcburiyyəti qarşısında qalmadan satıcının satmağa razı olduğu, əmlakın dəyəri haqqında tam informasiya olan və onu almaq məcburiyyəti qarşısında qalmayan alıcının almaq istədiyi qiymətdir”.**

Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsinin başlıca yanaşması, bazar müqayisəsidir. Ayrı-ayrı hallarda spesifik məsələlərin həlli üçün bazar dəyəri əvəzinə mübadilə dəyərinin digər növləri tətbiq edilə bilər. Mübadilə dəyərinin bir sıra növləri mövcuddur. Bunlara investisiya dəyəri, ləğv etmə dəyəri, təkrar emal dəyəri və s. aid etmək olar.

**Mübadilə dəyərinin** əsas səciyyəvi əlaməti obyektin ehtimal olunan satışı deyil, ondan istifadə xarakterinin, yəni səmərəliliyinin dəyişməsi, xüsusilə də artırılmasıdır. Bu, mülkiyyətçi dəyişmədən də baş verə bilər. Belə ki, müəssisənin yenidən qurulması ilə əlaqədar avadanlıqlar bir səxdən digərinə köçürülür və buna görə də, onlardan istifadənin xarakterində, səmərəliliyində əsaslı dəyişikliklər gözlənilir.

Mübadilə dəyəri müəyyən edilərkən bir sıra şərtlərin (obyektin müvafiq standartların tələblərinə uyğunluğu, texnoloji, ekoloji və radiasiya təhlükəsizliyi və s.) nəzərə alınması vacibdir.

Qeyd etmək olar ki, klassik iqtisadiyyatda “hər bir məhsulun (əmlakın, işin, xidmətin) dəyərinin alıcının həmin anda ona verməyə hazır olduğu pulun kəmiyyəti ilə ölçülməsi” prinsipinə üstünlük verilir. İqtisadi fəaliyyətin ayrı-ayrı sahələrində dəyər növlərinin fərqli cəhətlərinin öyrənilməsi sübut edir ki, bu sahədəki rəngarənglik əmlak növlərinin və qiymətləndirmə məqsədlərinin müxtəlifliyindən irəli gəlir. Eyni zamanda, yaşadığımız dövrdə əmlaka aid olan bir sıra dəyər növlərinin tətbiqinə də rast gəlirik. Bunlardan bəziləri öz mahiyyətini dəyişsə də, əksəriyyətinin öyrənilməsinə və mənimsənilməsinə böyük ehtiyac vardır.

Qiymətləndirmə fəaliyyətində balans, qalıq, inventar və s. dəyərlərə təsadüf olunsada, bunlar qiymətləndirici əməyinin birbaşa məhsulu olmayıb, yalnız mühasibat sənədlərindəki uçot hesabat işlərinin aparılmasında tətbiq olunur.

Qiymətləndirmə sahəsində ən geniş istifadə edilən dəyər növlərinin qısa səciyyəsinin nəzərdən keçirilməsi məqsədəuyğun olardı. Bunlardan biri və qiymətləndirmə təcrübəsində ən geniş yayılanı bazar dəyəridir.

**Bazar dəyəri** – səriştə ilə, öz mənafeyini güdərək və könüllü əqdə gedən müstəqil alıcı və müstəqil satıcı arasında qarşılıqlı marketinq aparılmasından sonra kommersiya sövdələşmələri nəticəsində əmlakın əldən-ələ keçməsinə nəzərdə tutan pul məbləğinə bərabər olaraq hesablanmış kəmiyyətdir. Bazar dəyəri müəyyən edilən zaman əmlak satış meydanında (hərracda, sövdələşmələrdə və s.) özünün rəqabət qabiliyyətli xassələrinə görə qiymətləndirilir. Bazar dəyərinə müxtəlif amillər təsir göstə bilər. Bunlara satışın məqsədini, şəraitini, mülkiyyət hüququnun dəyişməsi və digər amilləri göstərmək olar.

**Girov dəyəri** – kredit almaq məqsədi ilə girov qoyulan qiymətləndirmə obyektinin dəyəridir. Alınan kredit daşınmaz əmlak (məsələn yaşayış evi) əldə etmək məqsədi üçündürsə, bu zaman ona ipoteka dəyəri (kredit) deyirlər. Girov dəyəri ayrı-ayrı əbədiyyatlarda bazar dəyərindən fərqləndirilərək ayrıca bir dəyər anlayışı kimi

verilir. Bu da, təbii qəbul edilməlidir. Çünki, girov dəyəri bazar dəyərindən fərqlənə (aşağı və ya yuxarı) bilər. Təcrübədə əmlakın girov dəyəri çox vaxt onun bazar dəyərindən aşağı müəyyən edilir. Bu halda, bank riski azaltmaq məqsədilə qaytarılmamış kreditin ödənilməsini təmin etmək üçün (əgər kredit götürən müflisləşərsə) girovu bazar qiymətindən aşağı satmaq ehtimalını nəzərdə tutur. Deməli, bu halda əmlakın açıq bazarda satılmasından asılı olmayaraq onun satış qiyməti bazar qiymətindən fərqlənə bilər. Bu nisbət dünya təcrübəsində qəbul edilir. Lakin, bəzi özəl banklar tərəfindən bu amildən ziddiyyətli şəkildə istifadə edilir. Daha doğrusu ölkəmizdə mövcud olan qanunvericiliyin tələblərindən kənarlaşaraq, verilən kreditə görə tələb olunan girovu onlar özləri qiymətləndirirlər. Hansı ki, bu funksiyayı prosesdə heç bir marağı olmayan müstəqil qiymətləndirici yerinə yetirməlidir.

**İnvestisiya (kapital qoyuluşu) dəyəri** – anlayışına iqtisadi ədəbiyyatda tez-tez təsadüf olunur. Bu məfhum qiymətləndirmə elmi ilə daha çox əlaqədardır. İnvestisiya dəyəri sərmayəçinin məqsədli tələbatını ödəmək üçün həmin obyektə gözlənilən gəliri nəzərə almaqla ödəyə biləcəyi ən yüksək qiymətdir. Başqa sözlə, bu, qiymətləndirilən obyektin nəzərdə tutulan modernləşdirmə nəticəsində gözlənilən yaxşılaşdırmaları nəzərə almaqla dəyəridir.

İnvestisiya dəyəri müxtəlif yanaşma və metodların vasitəsi ilə müəyyənləşdirilə bilər. O, xərc yanaşması ilə müəyyən edildikdə, adətən, nəzərə alınan xərclərə modernləşdirmə üçün ehtimal olunan məsrəflər də əlavə olunur.

İnvestisiya dəyəri satışların müqayisəsi metodu ilə hesablandığı halda, analoq kimi seçilən obyekt nəzərdə tutulan təkmilləşdirmələrlə birlikdə mümkün qədər, qiymətləndirilən obyektə daha çox oxşar və ya uyğun olmalıdır.

Gəlir metodu tətbiq edildikdə isə, investisiya dəyəri modernləşdirilmiş obyektin qalıq istismar müddəti ərzində mövcud istifadə xarakteri və digər şərtlərin sabit qalması çərçivəsində ən yüksək gəlirliliyi təmin etməsi əsasında müəyyənləşdirilir. Daha doğrusu, konkret investora və ya investora qrupunun investisiya qoyduqları əmlakın dəyəridir. İnvestisiya dəyəri investisiya layihəsinin həyata keçirilməsi və ya gəlir gətirən obyektin qiymətləndirilməsi zamanı müəyyən edilir. Başqa sözlə, investisiya



dəyəri - daşınmaz əmlakın konkret investor üçün, onun investisiyaya qoyduğu kapitalın geri qaytarılması üzrə tələbləri nəzərə alınmaqla hesablanmış dəyərlilik kəmiyyətidir. O, nəzərdən keçirilən obyektin yaxşılaşdırılması imkanları deyil, obyektin fərz edilən təkmilləşdirilmiş haldakı qiymətidir. Bu baxımdan, investisiya dəyərinin qiymətləndirilməsi bir qədər mürəkkəbliyi ilə fərqlənir.

İnvestisiya dəyəri istənilən obyekt üzrə - yeni və hətta aşınmış obyekt üçün də müəyyənləşdirilə bilər.

Aşınmış obyektin modernləşdirilməsi əsaslı təmir, o cümlədən təxirə salınmış əsaslı təmirlə müşayiət olunduğu üçün bütün hallarda tam investisiya dəyəri hesablanır. İnvestisiya qoyuluşunun səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi “İnvestisiya layihələrinin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi və maliyyələşdirilmək üçün seçilməsi üzrə metodiki tövsiyələr”ə uyğun həyata keçirilir.

Beləliklə, investisiya dəyəri vasitəsi ilə qiymətləndirmə və investisiya fəaliyyəti arasında tam və birbaşa əlaqə yaradılması təmin olunur.

İnvestisiya dəyəri əsasən iki amilin təsiri altında formalaşır. Birincisi, bu sahibkarın öz fəaliyyətinin etibarlı təminatı ehtiyacından irəli gəlir. Məsələn, hər hansı heyvandarlıq və ya quşçuluq kombinatı özünün yem ehtiyatını təmin etmək üçün investisiya qoymaqla etibarlı yem bazası təşkil edir. Beləliklə, yemin kənar istehsalçılardan alınması xərcləri qoyulan investisiyanın məbləğindən az olsa da, investor asılılıqdan qurtarır. Bu asılılığa görə o, böyük itkilərlə üzləşə bilər. Digər tərəfdən yeni investisiya bazarlarının yaranması təkrar asılılıq meyilləri formalaşdırma bilər. Məsələn, dünyanın ayrı-ayrı bölgələrində iri investisiyaların qoyulması daha çox gəlir götürmək istəklərindən irəli gəlir.

İnvestisiya layihələri əsaslandırılarkən başlıca olaraq investisiya dəyərindən, habelə investisiya qoyuluşunun müəyyən məqsədləri çərçivəsində daşınmaz əmlakın konkret investor üçün dəyərindən istifadə olunur. Tipik alıcı və tipik satıcının niyyətləri ilə müəyyənləşdirilən bazar dəyərindən fərqli olaraq, investisiya dəyəri, konkret investor tərəfindən investisiyalara qarşı irəli sürülən fərdi tələblərdən asılıdır. İnvestisiya dəyərinin bazar dəyərindən fərqlənməsinin bir sıra səbəbləri vardır. Əsas səbəblər kimi

gələcək gəlirlərin qiymətləndirilməsində risk dərəcəsi, vergi siyasəti barədə təsəvvürlərdə olan fərqlər, obyektin investora məxsus digər obyektlərə birləşdirilməsi imkanları, ehtimalları və s. göstərilə bilər.

İnvestisiya dəyəri anlayışı hər hansı bir əşyanın müəssisə üçün iqtisadi faydalılığının subyektiv, bazarla əlaqəsi olmadan qiymətləndirilməsinə əsaslanır. İnvestisiya dəyəri bazar dəyərindən fərqlənsə də, daşınmaz əmlakın dəyərliliyinin bazar iştirakçıları tərəfindən fərdi qaydada qiymətləndirilməsinə əsaslanan bazar fəallığına təkan verir.

İnvestisiya dəyərinin hesablanması investorun müxtəlif elementlərin məcmusunun, məsələn, iqtisadi dəyişikliklərin meyllərinin qiymətləndirilməsi, qalıq dəyərinin qiymətləndirilməsi, maliyyə məqsədlərinin və risklərin təhlili əsasında müəyyənləşdirdiyi daxili meyarlara müvafiq olaraq, müəyyən dövr ərzində diskontlaşdırılmış xərclərin və mənfəətin subyektiv qiymətləndirilməsi şəklini ala bilər.

Müəssisənin özünün işləyib hazırladığı, hər bir gözlənilən pul axınına tətbiq olunan ardıcıl və əlaqələndirilmiş meyarlar vasitəsilə investisiya portfelinin dəyərinin qiymətləndirilməsi sürətlə dəyişən bazar məlumatlarına əsaslanan bazar dəyərinə nisbətən fəaliyyət barədə uzunmüddətli qiymətləndirmə mülahizələri ilə daha dəqiq əsaslandırıla bilər. Lakin, bu cür qiymətləndirmə proqnozlaşdırma dövrü bitənədək obyektiv, doğru, yaxud subyektivlikdən azad baza kimi qəbul edilməməlidir.

**Likvid dəyər (məcburi satış zamanı dəyər).** Bəzən hər hansı qiymətləndirmə obyektini ona oxşar digər obyektin ekspozisiya müddətinə nisbətən daha qısa vaxt ərzində satılmalı olur. Bu zaman əmlakın satıldığı qiymətə likvid dəyər deyilir. Likvid dəyər bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi şəraitində adekvat marketinqin keçirilməsi üçün vaxtın məhdudluğu səbəbindən mülkiyyətin satılmasından real əldə oluna biləcək pulun məbləğidir. Yəni, likvid dəyərinə təsir edən və onu bazar dəyərindən fərqləndirən yeganə amil “satışın məcburiliyi” və yaxud da pul təcili möhtaclıq amilidir. Bu isə, daşınmaz əmlakın satılmasının qeyri-bazar şərtləri üçün səciyyəvidir. Əmlakın ekspozisiya müddəti artdıqca, onun likvid dəyəri də arta bilər. Lakin, bütün hallarda qiymətləndirilən obyektin likvid dəyəri onun bazar dəyərindən aşağı olur. Bu dəyər bir

sıra bazar şərtlərinin (vaxtın məhdudluğu, qiymətləndirmə obyektinin sahibinin dəyişməsinin könüllülüüyü və s.) pozulması kimi iqtisadi amillərin təsiri altında formalaşır. Analoji vəziyyət müflisləşmiş müəssisələrin əmlakının satılması zamanı yarana bilər. Satış şərtlərindən asılı olaraq **plana uyğun və məcburi likvid dəyərləri** fərqləndirilir. Bu baxımdan da onların qısa şərhinin verilməsi zərurəti yaranır.

**Plana uyğun likvid dəyər** satıcıya əmlakının satılmasından əldə edəcəyi gəliri mümkün qədər çoxaltmaq, onun likvidliyini artırmaq üçün tədbirlər kompleksini həyata keçirmək məqsədilə, həm də kifayət qədər vaxtın verilməsi şərti ilə və əmlakın açıq satış nəticəsində alınması ehtimalının reallığı kimi müəyyənləşdirilir.

Satışın şərtlərindən asılı olaraq likvid dəyərinin digər forması **məcburi likvid dəyəri** adlanır. Məcburi likvid dəyərinin formalaşmasına əmlakın “olduğu kimi və olduğu yerdə” təcili satılması amili təsir göstərir. Bu da təsərrüfatçılıqda və biznes fəaliyyətindəki zəruri ehtiyaclardan yaranır.

**Təkrar emal dəyəri** anlayışı digər iqtisadi fənnlərdən bizə bəllidir. Lakin **təkrar emal dəyəri** ifadəsi barədə məlumatlanmağa ehtiyac yaranır. Bu dəyər hesabdan silinmiş aktivlərin və ya onların tərkib hissələrinin sonradan nəinki mövcud, hətta hər hansı başqa birbaşa təyinatına alternativ surətdə istifadə olunması üçün açıq satışından əldə olunması gözlənilən tipik məbləğ kimi müəyyənləşdirilir. Məlum olduğu kimi hesabdan silinmiş aktivlər dedikdə, birbaşa təyinatı üzrə istifadəsi texniki baxımdan qeyri-mümkün, yaxud iqtisadi baxımdan məqsəduyğun olmayan aktivlər nəzərdə tutulur. Lakin bəhs olunan məsələnin bilavasitə predimeti olmadığına görə bu haqda geniş fikir söyləməyə ehtiyac qalmır.

**Qırıntıların dəyəri** dedikdə, hesabdan silinmiş aktivlərin sonradan istehsal məqsədləri üçün istifadəsi deyil, yalnız onların tərkibində olan maddi əşya elementlərinin (komponentlərinin) toplusu kimi açıq satışından əldə olunacaq gözlənilən tipik məbləğ nəzərdə tutulur.

**Əvəzetmə dəyəri** barədə kitabın başqa bölmələrində geniş izahatlar verilir. Qısa da olsa qəbul etməliyik ki, əvəzetmə dəyəri dedikdə, qiymətləndirilən obyektin qiymətləndirmə tarixinə bazar qiyməti ilə oxşarının yaradılmasına çəkiləsi xərclərin

məbləği (qiymətləndirilən obyektin köhnəlməsi uçota alınmaqla) nəzərdə tutulur. Qiymətləndirmə təcrübəsinə əsasən oxşar obyekt məfhumu dəqiq münasibət tələb edir. Analoq kimi qəbul olunan belə əmlak qiymətləndirmə obyektinə tam, həm də keyfiyyət və kəmiyyət baxımından oxşar olmaqla müasir materiallardan istifadə üzrə yeni texnologiyaya əsaslanmalıdır. Əvəzetmə dəyəri əsasən, sığorta məqsədi ilə müəyyən edilir. Bəzən də, obyektin təkrar istehsal dəyərinin müəyyən edilməsi mümkün olmadıqda baş verən itkilərin hesablanması məcburiyyəti də bu dəyərə müraciət olunmasını tələb edir.

**Qalıq əvəzetmə dəyəri** əvəzetmə dəyərinin tərkib hissələrindən biri sayılır. Başlıca fərq, onun əsasən aşınmaya məruz qalmış əmlak növlərinə şamil edilməsindədir. Qiymətləndirilən aşınmış obyektin qalıq əvəzetmə dəyəri dedikdə, həmin obyektin açıq və rəqabətli bazardan alınan, bütün xassələrinə görə deyil, yalnız qalıq funksional, konstruktiv və istismar göstəriciləri üzrə əvvəlkindən pis olmayan analoji obyektə əvəz olunmasına çəkilən minimal (cari qiymətlərlə) ümumi xərclərin məbləği başa düşülür. Bu dəyərin əvəzetmə dəyərindən fərqi ondadır ki, bu zaman alınmış əvəzetmə dəyərindən fiziki və mənəvi aşınma çıxılır. Şübhəsiz ki, nəticənin reallıqları hesablamanın aparılması dəqiqliyindən daha çox asılı olur. Qalıq əvəzetmə dəyəri hesablanarkən əvəzedici kimi nəzərə alınan xüsusiyyətlərə görə qiymətləndiriləndən pis olmayan analoji, yaxud ona ekvivalent obyekt seçilir. Bütün hallarda qiymətləndiricinin təcrübəsi, onun peşəkarlığı ön plana keçir.

Əmlakın **sığorta dəyəri** onun sığorta olunması və ya baş verən sığorta hadisələri ilə əlaqədar proseslər zamanı tələb olunur. Bu dəyər əmlakın sığorta kontraktının yaxud polisinin müddəaları ilə müəyyənləşdirilən, dövlət və xüsusi sığorta sferasında istifadə edilən metodikalarla hesablanan dəyəridir. Təcrübədə daşınmaz əmlakın sığorta dəyəri bir qayda olaraq, bina və qurğuların sığorta hadisəsinin baş verməsi nəticəsində zədələnmə biləcək hissələrinin tam əvəz olunması şərti əsasında müəyyənləşdirilir. Əlbəttə zədələnmə dərəcəsiindən asılı olaraq məsələyə yanaşılması lazım gəlir.

Əmlak sığorta edilərkən öyrənilməsi zəruri olan amillərdən biri də, əmlakın dəyərinin (sığorta dəyərinin) dəqiq hesablanmasıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, sığorta

dəyərinin hansı metodlar və yanaşmalar üzrə müəyyən edilməsi istiqamətində fikir ayrılıqları hələ də mövcuddur. Lakin, hər bir ölkənin qanunvericlik qaydalarından, regionun xüsusiyyətlərindən, əmlakın növündən asılı olaraq qiymətləndirici özünün düzgün seçimini etməlidir.

**Təkrar istehsal dəyəri** – oxşar tikinti obyektindəki tikintinin oxşar materiallar və eyni texnologiya üzrə aparılmasını nəzərdə tutur. Qiymətləndirilən obyektin əvəzetmə dəyərində olduğu kimi, təkrar istehsal dəyərinin hesablanması da sığorta məqsədlərindən və baş verən itkilərin hesablanması tələblərindən irəli gəlir.

**Vergiə cəlb olunma məqsədi ilə dəyər** – qiymətləndirmə obyektinə vergiqoyma bazasının müəyyən edilməsi üçün istifadə olunan dəyər, yaxud mülkiyyətə vergi qoyulmasına dair müvafiq sənədlər bazasında hesablanan dəyərdir. Başqa sözlə, vergiqoyma dəyəri dövlət vergiqoyma orqanları tərəfindən təsdiq olunmuş metodikalar əsasında hesablanan dəyərdir. Bu məqsədlə də, Azərbaycan respublikasının müvafiq qanunlarından mövcud hüquqi-normativ sənədlərdən istifadə edilir. Vergiqoyma dəyəri bir qayda olaraq, qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları tətbiq edilməklə müəyyənləşdirilir.

**Məhdud bazar şəraitində dəyər.** Bəzi əmlak növləri üzrə bazarın məhdudluğu mövcuddur. Bu, bir sıra səbəblərlə əlaqədardır. Birincisi, əmlak sahibinin arzusundan, yəni onun əmlakın satılmasının geniş təbliğ olunmasını istəməməsindən irəli gəlir. İkincisi, əmlakın açıq bazarda satışı mümkün olmur və ya bu yolla satış olduqca baha başa gəlir. Üçüncüsü, əmlaka böyük tələbatın olmamasına görə sahibi onun satışı üçün uzun müddət gözləməli olur. Digər tərəfdən, elə əmlak növləri vardır ki, onların alınması və istifadəsi xüsusi müştərilər (alıcılar) təbəqəsinə məxsusdur. Fərdi qaydada və ya xüsusi fərdi sifarişlərlə hazırlanan əmlak növlərinin açıq bazara çıxarılmasına ehtiyac olmur. Elə əmlak növləri də vardır ki, onlar yalnız istehsal və xidmət təyinatlı müəssisələrin fəaliyyəti ilə əlaqədardır və onların daxili qurumlarında satışa təklif olunur. Açıq ticarət şəbəkələrində həmin əmlakdan (məhsuldan) geniş çeşidlərdə və nisbətən ucuz qiymətə olmasına baxmayaraq belə müəssisələrdə xeyli baha qiymətə təklif olunur. Bu hallarda isə, satış az olur. İstehsal və xidmət təyinatlı müəssisələr əsas

fəaliyyətlərindən istənilən qədər mənfəət götürdüklərinə görə həmin əmlakın satışında o qədər də maraqlı olmurlar. Başlıca məqsəd əsas fəaliyyətin cəlb etdiyi müştərilərin əlavə ehtiyaclarının ödənilməsinin təmin edilməsidir. Bu zaman fərdi sifarişlər prinsipinə daha çox əsaslanılır.

**Mövcud istifadə olunma şəraitində dəyər (istehlak dəyəri).** Tələb və təklifdən, rəqabət amillərindən asılı olaraq qiymətləndirmə obyektinin dəyəri vaxtaşırı arta və ya azala bilər. Dünya təcrübəsində təsdiq edilmişdir ki, əmlakın dəyəri şəraitdən, istifadə olunma təyinatından, texnologiyanın yeniləşməsindən, ölkənin bütünlüklə investisiya cəlb ediciliyindən və sairədən daha çox asılı olur.

**Tam bərpa dəyəri** – bütün funksional xassələrinə və fiziki parametrlərinə görə oxşar obyektin yararlılıq və müştəri cəlb etmə xassələrini tamamilə özündə əks etdirən qiymətləndirmə obyektinin dəyəridir. Tam bərpa dəyəri təkrar istehsal dəyərindən köhnəlmənin kəmiyyəti qədər fərqlənir. Bu dəyər “xüsusi dəyər” anlayışı kimi də işlədilir.

**Qalıq bərpa dəyəri** - tam bərpa dəyərindən əmlakın ötən xidmət müddətindəki ümumi dəyərsizləşməni çıxmaqla müəyyən edilir. Bu dəyər əmlakın həm fərdi və həm də kütləvi qiymətləndirilməsi prosesində tətbiq edilir. Eyni zamanda tam və qalıq bərpa dəyərlərindən əsas fondların kütləvi yenidən qiymətləndirilməsi zamanı da istifadə olunur.

**Util dəyəri** - buna bəzən istifadə dəyəri də deyilir. Elə qiymətləndirmə obyektləri vardır ki, onlar istifadə üçün yaramır, lakin onun tərkib hissəsi olan materiallardan istifadə etmək mümkündür. Bu zaman həmin obyektə mövcud olan yararlı materialların dəyəri (həmin materialların sökülməsi və yararlı vəziyyətə gətirilməsi ilə əlaqədar xərclər çıxıldıqdan sonra) bu obyektin util dəyəri adlanır.

**Utilləşdirmə dəyəri** – mülkiyyət obyektinin tərkibində olan materialların əlavə təmir aparılmadan dəyərinin məcmusu kimi nəzərə alınan dəyəridir. O, satış xərcləri uçota alınmaqla hesablanır və mahiyyət etibarilə əmlakın ayrı-ayrı elementlərinin satışının dəyərində uyğun bir kəmiyyətdir. Yeri gəlmişkən qeyd edək ki, həm util və həm də utilləşdirmə dəyərləri torpaq sahəsinə şamil edilmir.

### 3.3. Qiymətləndirmə dəyərinə təsir edən amillər

İstənilən əmlak növünün dəyəri bir sıra amillərin təsiri altında formalaşır. Texnoloji və texniki normalar, habelə tələb olunan qaydaların pozulması, yaxud onlardan kənarlaşmalar daşınmaz əmlakın dəyərini azaldır, son nəticədə onun satışına mənfi təsir göstərir. Qiymətləndirici dəyərə təsir göstərən amilləri məcmu halında nəzərə almalı və əmlakın dəyəri barədə əsaslandırılmış nəticə çıxarmalıdır. Bu da, hər bir qiymətləndirmə dəyərinə münasibətlərin olduqca dəqiqliyini və incəliyini tələb edir.

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

- Yerləşdiyi ərazisinin sahəsi;
- Ərazinin relyefi;
- Ərazinin tikililik dərəcəsi;
- Ərazidə tikinti işlərinin dinamikası;
- Tələb və təklif;
- Nəqliyyat magistralına yaxınlıq;
- Kommersiya baxımından cəlbediciliyi;
- Hidrogeoloji və iqlim şəraiti;
- Seysimik davamlılıq;
- Ekoloji vəziyyət;
- Mühəndis qurğuları ilə təchiz olunması;
- Köhnəlmə (fiziki və mənəvi, funksional, xarici görünüş).

Əmlakın dəyərinə təsir göstərən mühüm amillərdən biri əmlakın olduğu yer və arxitektura xüsusiyyətləridir. Bu amil, əsasən daşınmaz əmlak obyektlərinə aiddir. Qiymətləndirici daşınmaz əmlakın yerləşdiyi sahəyə müvafiq olaraq onun tikinti normalarına uyğunluğunu müəyyən etməlidir. Məlum olduğu kimi, hər bir ölkədə şəhərlərin mərkəzi hissəsi torpaq sahəsinin məhdudluğu ilə xarakterizə olunur. Bir sıra şəhərlərdə bu daha kəskin nəzərə çarpır. Ona görə də, təyinatından asılı olmayaraq belə

ərazilərdə yerləşən müxtəlif daşınmaz əmlak obyektləri yüksək dəyərə malik olurlar. Xüsusilə gəlir gətirən obyektlərin, o cümlədən mağazaların dəyərinə onların yerləşdikləri küçələrin, hətta bir neçə metr məsafənin də əhəmiyyətli təsiri vardır.

Böyük şəhərlərin istənilən bir hissəsi, yaxud küçəsi müəyyən fəaliyyət növünün həyata keçirildiyi yer kimi məşhurlaşır və tanınır. Bu da, həmin fəaliyyət növü ilə məşğul olanlar üçün müştəriləri cəlb etmə amilinə çevrilir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin artmasına onun ictimai nəqliyyata və avtomobil dayanacaqlarına yaxınlığı habelə hərəkət tezlikləri də təsir göstərir.

İstehsal müəssisələrinin səmərəli fəaliyyət göstərməsi baxımından xammalın gətirilməsi və hazır məhsulun bazara çıxarılması üçün əlverişli yolların olması və işçi qüvvəsinə yaxınlıq olduqca vacibdir. Belə olan halda istehsal obyektinin yerləşdiyi yer onun səmərəli fəaliyyəti üçün o qədər də əhəmiyyət daşıyır.

Binanın konstruksiyasının möhkəmliyi alıcı üçün olduqca vacib amildir. Daşınmaz əmlak ətraf mühitin tələblərinə və iqlim şəraitinə, yerləşdiyi ərazinin coğrafi vəziyyətinə cavab verməli, şəhərsalma qaydalarına uyğun olaraq planlaşdırılmalı, kommunikasiya xətləri ilə təmin olunmalı və cəlbedici zahiri görünüşə malik olmalıdır. Bu amillər daşınmaz əmlakın qiymətinə əsaslı təsir göstərir. Lakin, bununla belə, ofis binalarına olan tələblər və onların qiymətlərinin səviyyəsi istehsal obyektlərinin dəyərinə təsir göstərən amillərdən fərqlənir.

Binada kommunal təchizatın olması, bu təchizatın etibarlılığı və keyfiyyəti dəyərə təsir göstərir. Əgər kommunikasiyalar qoşulmamışdırsa, bu işin görülməsinə çəkilən və ya çəkilməli olan xərclər hesablanmalıdır. Çünki, təyinatından asılı olmayaraq hər bir binada kommunal təchizatın olmaması alıcını düşündürür, onun istifadəsində ciddi problemlər yaratdığına görə dəyərə təsiri də, labüd hala çevrilir.

Daşınmaz əmlakın sahibləri və istifadəçiləri əmlakdan daha dolğun istifadə etmək və əldə etdikləri gəlirləri artırmaq məqsədi ilə orada avadanlıqlar quraşdırırlar. Bəzən quraşdırılmış avadanlıqlar binanın nəinki dəyərini artırır, əksinə ona xələl gətirən bir vasitəyə çevrilir. Binanın köməkçi avadanlığının ayrıca qiymətləndirilməsi zərurəti olmasa da qiymətləndirici öz hesabatında onun mövcudluğunu qeyd etməlidir. Sözsüz



ki, bu avadanlığın vəziyyəti və işinin səmərəliliyi dəyərə təsir göstərəcəkdir. Bu zaman mütləq olaraq sənaye və kommersiya avadanlıqları və maşınlar ayrıca qiymətləndirilir. Qiymətləndirmə obyektinin təmiri çoxlu vəsait tələb edərsə, alıcı bu xərclərin razılaşma qiymətində nəzərə alınmasına israrlı olur.

Daşınmaz əmlakın bütün növləri seysmik davamlılıq tələblərinə cavab verməlidir. Bu işi aparmaq üçün qiymətləndirici xüsusi biliyə malik şəxs – ekspert dəvət edə bilər. Qiymətləndirici öz hesabatında bu tədqiqatların aparılıb-aparılmadığını, əgər aparılıbsa, onu icra edən şəxs barədə məlumatları qeyd etməlidir. Beləliklə də, qiymətləndirici öz səlahiyyətləri daxilində məsuliyyətlərin ünvanlaşdırılmasına nail olur.

Ətraf mühitin bir sıra xassələri (çirklənmənin səviyyəsi, mənbəyi, həcmi və s.) dəyərə təsiredici amil kimi əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı nəzərə alınır. Əlbəttə, bu təsir əmlakın qiymətləndirilməsinə dair hesabatlarda öz əksini tapır. Qiymətləndirici çirklənmə səviyyəsini öz tədqiqatları ilə və ya sanitar-ekoloji ekspertiza əsasında müəyyən edir. İlk tədqiqatlar zamanı müxtəlif növ çirklənmələr aşkar olunmuşdursa, qiymətləndirici hərtərəfli ekspertiza keçirilməsini tələb edir. Ətraf mühitin çirklənməsi ilə bağlı problemlər aşkar olunduqda, yaxud belə problemlər gözlənildikdə, qiymətləndirici qiymətləndirmə prosesi başlananadək ekoloji ekspertizanın keçirilməsini tövsiyyə edə bilər. Dünya təcrübəsinə və beynəlxalq standartlarının tələblərinə uyğun olaraq qiymətləndirici hesabatında çirklənmə səviyyəsi və onun aradan qaldırılması yollarını göstərməlidir. Zərurət olarsa, müvafiq mütəxəssislər dəvət olunmalıdır.

### **3.4. Bazar dəyəri və onun qiymətləndirmə bazası kimi üstünlükləri**

Qiymətləndirmə fəaliyyətində tətbiq olunan bütün dəyərlərin özünəməxsus yeri və rolu vardır. Bunlardan biri də, tipik satıcı ilə tipik alıcı arasında sövdələşmə zamanı razılaşdırılması daha çox ehtimal olunan bazar dəyəridir. Bu anlayış bazar dəyərinin konkret tarixdə bazarda yaranan vəziyyət əsasında hesablanması və bazar şəraiti dəyişdikdə bazar dəyərinin də dəyişəcəyi faktını əks etdirir. Alıcıya və satıcıya

kənardan heç bir təsir göstərilmişdir, lakin qiymətləndirici tərəfindən hər iki tərəf satılan daşınmaz əmlak obyektinin mahiyyəti və xüsusiyyətləri barədə kifayət qədər məlumatlandırılır.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına görə bazar dəyəri dedikdə, adekvat marketing tədqiqatı keçirildikdən sonra könüllü alıcı ilə könüllü satıcı arasında bağlanmış kommersiya sazişi nəticəsində daşınmaz əmlakın əldən-ələ keçməsi üçün razılaşdırıla bilən hesablama kəmiyyəti başa düşülür.

Nadir hallarda bazar dəyəri mənfi kəmiyyətlə (qalıq və ya inventar dəyərinə nisbətə) ifadə oluna bilər. Məsələn, köhnəlmiş obyektin, sökülməsi üçün tələb olunan xərclərin onun yerləşdiyi torpaq sahəsinin dəyərindən yüksək olduğu halda, yaxud ekoloji baxımdan əlverişsiz obyekt qiymətləndirilərkən belə vəziyyət yarana bilər. Bazar iqtisadiyyatı ölkələrində əmlakla aparılan əməliyyatlar zamanı əsasən bazar qiymətindən, yəni bazarda tələb və təklifin səviyyəsini nəzərə alan cari qiymətlərdən istifadə edilir.

Bazar dəyəri tarixən iqtisadçılar və ümumən ictimaiyyət tərəfindən qəbul edilmiş reallıqdır. Lakin, zaman və məkan şəraitindən, qiymətləndirmənin məqsədindən, habelə istehsal təklifi və istehlak tələbindən, əmlakın növündən və istehlak xassəsindən asılı olaraq, bu dəyərin dəqiq müəyyənləşdirilməsi məsələləri həmişə böyük maraq doğurmuşdur. Şübhəsiz ki, burada ehtimallar, inandırıcı və məhdudlaşdırıcı amillər demək olar ki, rol oynayırlar.

Təcrübə göstərir ki, nəinki ayrı-ayrı ərazilərdə, müxtəlif şəhər və qəsəbələrdə, hətta eyni yaşayış massivində yerləşdiyi konkret ərazidən asılı olaraq eyni vaxtda tikilmiş obyektlərin bazar qiymətləri fərqli olur. Belə bir şəraitdə daşınmaz əmlakın müvafiq əmsallar əsasında yenidən qiymətləndirilməsinin bütün inzibati ərazi vahidlərində bazar qiymətini əks etdirəcəyi imkanları heç də inandırıcı ola bilməz. Eyni əmlaka müxtəlif məqsədlər üçün (girovqoyma, özəlləşdirmə, vergiyə cəlb etmə, sığorta olunma) müxtəlif qiymətlərin müəyyən olunması aktual və həm də real problemlərdən biridir. Bu müxtəlifliyi aradan qaldırmaq məqsədilə əmlakın hansı məqsəd üçün qiymətləndirilməsindən asılı olmayaraq vahid bazar qiymətinin müəyyən edilməsi

təmin olunmalıdır. Bunu ölkədə mövcud olan mühasibat uçotunun, qiymətləndirmə və vergitutma nəticələrinin vahid dəyər standartları sistemindən asılılığı da tələb edir. Yəni, əmlak hər zaman və ölkənin hər yerində özünün ədalətli dəyərini taparsa, bu nəinki iqtisadiyyatın daha sabit inkişafına hətta bütün sosial problemlərin tezliklə həllinə kömək edir. Əgər dövlət əmlakı mövcud qaydada deyil, bazar qiyməti ilə qiymətləndirilərək özəlləşdirilsə, bu daha yüksək məbləğdə vəsaitlərin əldə olunmasına gətirib çıxarar.

Bazar dəyəri anlayışı müəyyən olunmuş tarixdə aparılmış alqı-satqı zamanı qanunamüvafiq surətdə sahiblik hüququnun satıcıdan alıcıya keçməsinə ifadə edir. Həmin proses aşağıdakı şərtlər çərçivəsində baş verir:

- satıcı və alıcı qanun çərçivəsində hərəkət edir;
- hər iki tərəf sövdələşmə barədə yaxşı məlumatlandırılır ki, bu da xüsusi maraqların təmin edilməsi məqsədinə, proqnozlara inamın daha da artması mənafeinə xidmət edir;
- obyekt qənaətbəxş müddət ərzində açıq bazara çıxarılır.
- qiymət xüsusi kreditləşmənin və ya tərəflərdən birinin digərinə güzəşt etməsinin nəticəsi deyil;
- ödəniş pul formasında, nağd və hesablaşma yolu ilə aparılır, əlavə şərtlər göstərilmir.

Bazar dəyəri bazarda mülkiyyət hüququnun birindən digərinə keçməsi prosesində əks olunan məbləğdir. Bu məbləğ tərəflərin vəziyyəti tam qiymətləndirdiyi, iqtisadi cəhətdən məqsədəuyğun və xarici təsirlərə məruz qalmadığı bazarda həyata keçirilən sövdələşmələrin əsası kimi çıxış edir.

Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericilik aktlarında göstəriləndiyi kimi, bazar qiyməti malın (işin, xidmətin) tələblə təklifin qarşılıqlı tə'siri nəticəsində təşəkkül tapan qiyməti deməkdir.

Təsadüfi deyildir ki, Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində bazar qiymətinin müəyyənləşdirilməsi, onun şərtləri və qaydası ilə bağlı məsələlər ayrıca maddədə (14-cü maddə) nəzərdə tutulmuşdur. Həmin maddənin tələblərinə görə

vergitutma məqsədləri üçün malların (işlərin, xidmətlərin) qiyməti kimi tərəflərin əməliyyatda (əqddə) təsbit etdikləri qiymət qəbul edilir. Əks hal sübuta yetirilmirsə, bu qiymət bazar qiyməti kimi qəbul edilir.

Aşağıdakı hallarda vergilər bazar qiyməti nəzərə alınmaqla hesablanır:

- barter (mal mübadiləsi), idxal-ixrac əməliyyatları aparıldıqda;
- təsərrüfat əqdləri qarşılıqlı surətdə asılı olan şəxslər arasında həyata keçirildikdə;
- 30 gün ərzində vergi ödəyicilərinin eyni xüsusiyyətli və ya eynicinsli mallara (işə, xidmətə) tətbiq etdikləri qiymətlərin səviyyəsi 30 faizdən çox (aşağı və yuxarı) dəyişdikdə.

Bazar qiyməti məhsul (iş, xidmət) satılan anadək, daha doğrusu, onun satışa təqdim edildiyi andan 30 gün keçənədək (əvvəl və ya sonra) eyni (analoji) məhsul (iş, xidmət) üçün müvafiq əməliyyatlar zamanı təşəkkül tapan qiymətlərə əsasən müəyyənləşdirilir.

Məhsulun (işin, xidmətin) istehsalına və tədavülünə çəkilən məsrəflər müəyyən edilərkən nəqləmə, saxlanma, sığorta və digər analoji məsrəflər, həmçinin adətən qarşılıqlı surətdə bağlı olmayan şəxslər arasında əməliyyatlar zamanı tələb və təklif amilinə əsasən əlavə yığım və güzəştlər nəzərə alınır. Bu güzəştlər malın keyfiyyətinin və ya digər istehlak xüsusiyyətlərinin itdiyi, yaxud yararlılıq müddətinin azaldığı (bitməyə yaxınlaşdığı) və başqa bu cür hallarda da nəzərə alınır.

Malın (işin, xidmətin) bazar qiyməti müəyyənləşdirilərkən və təsbit olunarkən malın (işin, xidmətin) bazar qiymətləri və birja kotirovkaları haqqında rəsmi məlumat mənbələrindən, dövlət orqanlarının məlumat bazalarından, vergi ödəyicilərinin dövlət vergi orqanlarına verdikləri məlumatdan, habelə reklam mənbələrinin məlumatından və digər müvafiq məlumatlardan istifadə edilir.

Malın (işlərin, xidmətlərin) bazar qiymətləri vergi ödəyicilərinin real gəlirlərinin və vergitutma bazasının düzgün hesablanması, habelə bu sahədə vergi nəzarətinin səmərəliliyinin artırılması məqsədi ilə müəyyənləşdirilir.

Eyni xüsusiyyətli və ya eyni cinsli mallarla (işlərlə, xidmətlərlə) müvafiq əmtəə (iş, xidmət) bazarında heç bir əməliyyat aparılmadıqda, rəsmi və açıq mənbələrdən bu malların (işlərin, xidmətlərin) bazar qiymətləri haqqında məlumat toplamaq mümkün olmadıqda isə aşağıdakı qiymətləndirmə üsullarından istifadə edilə bilər:

**Təkrar satış qiymətinə əsasən..**

Bu halda malların (işlərin, xidmətlərin) bazar qiyməti həmin malların (işlərin, xidmətlərin) təkrar satış qiymətinə əsasən müəyyən olunmuş əlavələr çıxılmaqla hesablanır.

**Dəyərin müəyyənlişdirilməsi üsuluna əsasən.**

Bu üsulla bazar qiymətləri malları (işləri, xidmətləri) təqdim edən əsaslandırılmış xərclərini və mənfəətini toplamaqla hesablanır.

Malların (işlərin, xidmətlərin) bazar qiymətlərini bu üsullardan heç biri ilə müəyyənlişdirmək mümkün olmadıqda, bazar qiymətləri müqavilə əsasında cəlb edilmiş ekspert tərəfindən müəyyənlişdirilir.

Yuxarıdakıları ümumiləşdirərək belə qənaətə gəlmək olar ki, dövlət səviyyəsində əmlakla aparılan bütün əməliyyatlar üzrə bazar dəyərinin tətbiqi sahəsində ciddi tədbirlər görülməlidir. Bu sahədə nəinki çoxillik bazar təcrübəsi olan ölkələrdə, hətta Rusiya, Qazaxıstan, Belarus, Qırğızıstan və s. kimi bazar iqtisadiyyatı yoluna yenidən qədəm qoyan dövlətlərdə xeyli işlər görülmüşdür. Bazar dəyərinin tətbiqinin genişləndirilməsi böyük iqtisadi fayda verməklə yanaşı, əsas vəsaitlərin amortizasiyası, icarəyə verilməsi, girov qoyularaq kredit götürülməsi və digər əməliyyatlar zamanı onların investisiya cəlb etmə prosesində fəallığının güclənməsinə xidmət edir.

### **3.5. İntentar dəyərin hesablanması**

Məlum olduğu kimi, normativ dəyər daşınmaz əmlak obyektinin müvafiq dövlət orqanları tərəfindən təsdiq olunmuş metodikalar və normativlər əsasında hesablanan dəyəridir. Bu zaman normativlərin vahid şkalası tətbiq olunur. Bir qayda olaraq

normativlər əsasında hesablanan dəyər bazar dəyərinin kəmiyyətindən fərqlənir. Yəni o, vahid dövlət uçot sistemində tətbiq olunur.

Fiziki şəxslərin binalarının inventar dəyəri «Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması qaydasının təsdiq edilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun tarixli, 110 sayılı qərarı ilə müəyyənləşdirilir. Binaların inventar dəyəri onların texniki inventarlaşdırılması əsasında qiymətləndirmə anında mövcud olan fiziki köhnəlmə dəyəri çıxılmaqla həqiqi dəyəri üzrə müəyyən edilir. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyəri əmsallar və qüvvədə olan indeks (inflyasiya dərəcəsi) nəzərə alınmaqla, aşağıdakı qaydada müəyyən edilir:

1) Fərdi yaşayış (təsdiq olunmuş layihə-smeta sənədlərinə əsasən tikilmiş və sonradan özəlləşdirilmiş kommunal fərdi evlərdən başqa) və bağ evlərinin inventar dəyərinin müəyyən edilməsi.

- Azərbaycan Respublikasının ayrı-ayrı zonalarında yerləşən fərdi yaşayış və bağ evlərinin inventar dəyərləri binanın 1 kub metrinin baza qiyməti normalarına müvafiq artım əmsalları tətbiq edilməklə hesablanır.
- Üç və artıq mərtəbəli binaların inventar dəyəri hesablanarkən həmin binanın 1 kub metrinin dəyəri ikinci mərtəbədə başlayaraq, hər mərtəbə üçün özündən əvvəlki mərtəbənin 1 kub metrinin dəyərindən 5 faiz az qəbul olunur.
- Binaların fasadına üzlük çəkilmişsə və ya suvanmışsa, onda həmin binaların qiymət toplusunda göstərilən hər 1 kub metrinin dəyəri 4,5 faiz artırılır.
- Mərtəbəarası və çardaq örtüyü dəmir beton olduğu halda 1,1 keçid əmsalı tətbiq olunur.
- Zirzəmi və yarımzirzəmiləri qiymətləndirərkən müvafiq olaraq, 0,60 və 0,85 keçid əmsalları tətbiq edilir.

2) Fərdi yaşayış fonduna daxil olan özəlləşdirilmiş mənzillərin inventar dəyəri texniki pasport tərtib edildikdən sonra aşağıdakı qaydada hesablanır:

- Binanın ilkin balans dəyəri əsas götürülərək aşınma ayırmaları çıxılır, həcm vahidinin dəyəri təyin edilərək, mənzilin həcminə vurulur.

- «Tikildiyi vaxtdan asılı olaraq əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1993-cü il 29 yanvar tarixli 57 sayılı, 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 sayılı və 1996-cı il 2 avqust tarixli 99 sayılı qərarlarında bina və qurğular üçün nəzərdə tutulmuş əmsallar analoji olaraq, yaşayış binalarına da aid edilməklə tətbiq edilir.

3) Qeyri-yaşayış binaları Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin qərarları ilə təsdiq edilmiş texniki pasport formaları üzrə inventarlaşdırılır, qiymətləndirilməsi isə xidmət illərinə müvafiq aşınma ayırmaları çıxılmaqla və inflyasiya dərəcəsi nəzərə alınmaqla hesablanır.

Qeyri-yaşayış binalarının da fiziki aşınmasının qiymətləndirilməsi analoji olaraq yaşayış binalarının fiziki aşınmasının qiymətləndirilməsi qaydalarına müvafiq aparılır.

Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan, normativ xidmət müddətini başa çatdırmış, ilkin balans dəyəri olmayan, eləcə də balans dəyəri binanın həqiqi vəziyyətinə uyğun gəlməyən binaların (fərdi yaşayış fondundan başqa) həqiqi dəyərini müəyyənləşdirmək üçün həmin binalar xüsusi komissiyanın iştirakı ilə texniki cəhətdən inventarlaşdırılır, onların faktiki vəziyyəti müəyyənləşdirilir, hər bir konstruktiv elementin real vəziyyətinə görə köhnəlmə nəzərə alınmaqla hesablamalar aparılır.

Əmlakın dəyəri fiziki şəxsin təşəbbüsü ilə və onun təklifi ilə dəvət olunan müstəqil peşəkar qiymətləndiricilər tərəfindən hesablanı bilər. Bu zaman müstəqil peşəkar qiymətləndiriciyə ödəniş həmin fiziki şəxsin vəsaiti hesabına aparılır.

Binaların inventar dəyərinin hesablanması mövcud qaydası bir sıra nöqsanlı cəhətlərə malikdir. Bu məqsədlə yeni normativ sənədlər, metodiki göstərişlər qəbul edilməlidir.

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları*

*1.Г.И.Микечин, В.Гребников, Е.И.Нейман-Методологические основы оценки стоимости имущества, Москва «Интерреклама» 2003 г.*

*2.А.В.Верхозина, Правовое регулирование оценочной деятельности, Москва 2003.*

3. *Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun tarixli 110 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmişdir)*

4. *«Sahibkarlığın inkişafının əsas prioritetləri və qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsinin aktual məsələləri» mövzusunda II beynəlxalq kongressin materialları. 2003.*

5. *Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.*

6. *Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997.*

#### *Özünüyoxlama sualları*

1. *Xərc, dəyər və qiymət anlayışlarının fərqi şərhləyin.*

2. *Qiymətləndirmə dəyərinin hansı tipləri mövcuddur?*

3. *Qiymətləndirmə dəyərinin hansı növləri mövcuddur?*

4. *Qiymətləndirmə dəyərinə təsir edən amillər hansılardır?*

5. *Bazar dəyəri və bazar qiymətinin qarşılıqlı əlaqə və asılılığı nədən ibarətdir?*

6. *Binaların inventar dəyərinin hesablanması metodikasının mərhələləri hansılardır?*



## **Mövzu 4. Əmlakın qiymətləndirilməsinin aparılmasının əsas mərhələləri**

### **PLAN:**

- 4.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə əsas prinsiplər və onların təsnifatı
- 4.2. Sahibkarın təqdimatına əsaslanan prinsiplər
- 4.3. Mülkiyyət elementləri arasındakı münasibətləri müəyyən edən prinsiplər
- 4.4. Ətraf mühitlə bağlı olan prinsiplər
- 4.5. Qiymətləndirmənin məqsədinin aydınlaşdırılması və ilkin hazırlıq işlərinin yerinə yetirilməsi
- 4.6. Qiymətləndirilmənin aparılması planının və qiymətləndirmə barədə müqavilənin tərtibi
- 4.7. Məlumatların toplanması və təhlili

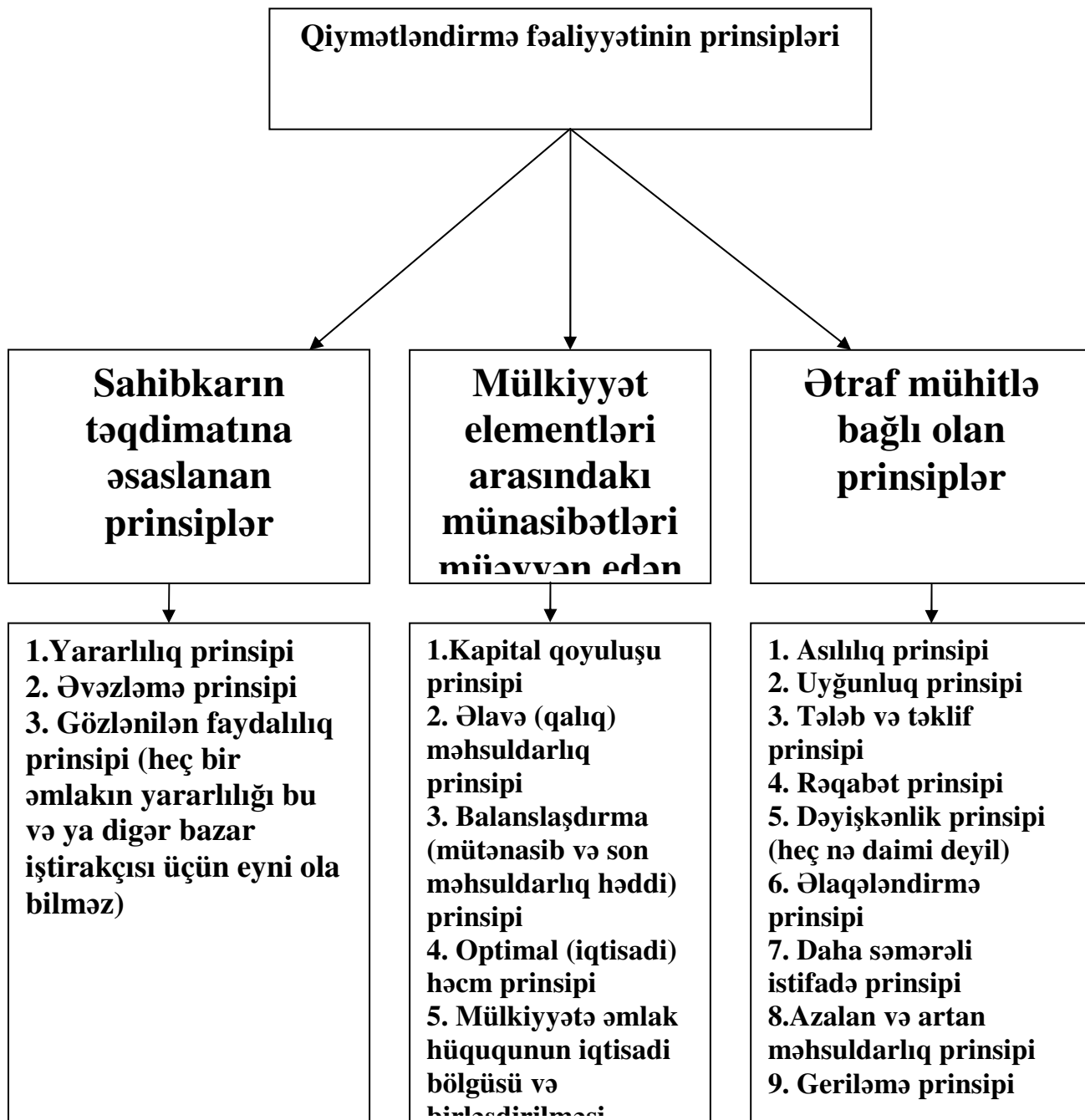
#### **4.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə əsas prinsiplər və onların təsnifatı**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin prinsipləri uzun illərin dünya təcrübəsindən formalaşmışdır. Beynəlxalq təcrübədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin prinsipləri qrup şəklində öyrənilir. Bəzi mənbələrdə bu prinsiplər dörd, digərində isə üç qrupda əhatə olunur. Həmin prinsiplərin öyrənilməsi məqsədilə onların neçə qrupa bölünməsi o qədər də əhəmiyyət daşımır. Əsas məsələ bu prinsiplərin dəqiq açıqlanmasından və qiymətləndirmə fəaliyyətinə təsirindən ibarətdir. Qiymətləndirmənin nəticələrinin reallığı təmin etmək üçün qiymətləndirici bütün prinsipləri nəzərə almalıdır. Həmin prinsiplərin həm sxem vasitəsilə və həm də mətn qaydasında nəzərdən keçirmək faydalıdır.

Obyektin qiymətləndirilməsində istənilən prinsipə istinad etmək olar. Lakin, bu zaman həmin prinsiplərin ümumi işə təsirinin əhəmiyyəti nəzərə alınmalı, ümumi nəticəyə daha müsbət təsir göstərə bilən variantlar seçilməlidir. Məsələyə bu cür yanaşılması isə konkret şəraitdən, qiymətləndirilən obyektin növündən və

təyinatından asılı olaraq tətbiq edilməlidir. Çünki, elə prinsiplər vardır ki, onların tətbiqi mülkiyyət növləri üzrə (dövlət, bələdiyyə, xüsusi) əmlak sahiblərinin maraqlarına qeyri-bərabər formada təsir göstərir və yaxud xələl gətirir. Ona görə də həmin prinsiplərə istinad edilməsinə, münasibətlərin düşünülmüş şəkildə qurulmasına böyük ehtiyac vardır.

Sxem. 5.1



Sxemdən göründüyü kimi, qiymətləndirmə fəaliyyətinin prinsipləri üç mühüm qrupa ayıraraq öyrənilir. Bunlardan birincisinə sahibkarların təqdimatına əsaslanan prinsiplər, ikincisinə mülkiyyət elementlərinin xüsusiyyətləri və onların arasında qarşılıqlı münasibətləri müəyyən edən prinsiplər, üçüncüsünə isə ətraf mühitlə bağlı prinsiplər daxildir. Bunların hər birinin ayrılıqda açıqlanması və şərhinin verilməsi məqsədəuyğun olardı.

#### 4.2. Sahibkarın təqdimatına əsaslanan prinsiplər

Bu qrupa yararlılıq (faydalılıq), əvəzləmə, gözlənilmə (gözlənilən faydalılıq) prinsipləri daxil edilir. Obyektin (əmlakın) faydalılığı onun potensial alıcılar tərəfindən qarşılınması ilə müəyyən edilir. Yararlılıq prinsipini əmlakın hər hansı konkret məkanda və müəyyən vaxt müddətində istifadəçinin (istehlakçının) tələbatını ödəyə bilməsinə əsaslanır. Bu prinsip göstərir ki, hər hansı bazarda konkret obyektin yararlılığı müxtəlif alıcılar üçün eyni olmur. Yəni, əmlak bir müştəri üçün daha çox gəlir gətirmə qabiliyyəti ilə cəlbediciliyə malik olarsa, digəri üçün isə şan-şöhrət mənbəyidir. Bu da zövqlərin müxtəlifliyi ilə səciyyələnir. Əmlak istifadəçilərinin tələbatının ödənilməsi nəticəsində əldə edilən faydalılıq adətən son nəticədə pul gəlirlərinin axını kimi özünü göstərir. Bu axının mütəmadiyi də bazarın vəziyyətindən və əmlakın rəqabətə davamlılığından asılı olur.

Əvəzləmə prinsipi-oxşar əmlakların istifadəsindən gözlənilən gəlirlərin müqayisəsinə əsaslanır. Məlumdur ki, heç bir səriştəli müştəri (alıcı) eyni təyinatlı, lakin özünün tam oxşarına nisbətən faydalılıq dərəcəsi aşağı olan əmlaka artıq pul xərcləməz. Çünki, özünün bənzərinə nisbətən faydalılıq ehtimalı aşağı olan əmlaka vəsaitin xərclənməsi biznes fəaliyyətinin ənənələrinə tamamilə yaddır. Bu prinsipin əsas mahiyyəti eyni faydalılıq səviyyəsinə malik əmlakın daha yüksək qiymətə satıla bilməsi ehtimalının qeyri-mümkünlüyündən irəli gəlir. Əks

təqdirdə, belə hallara təsadüf olunarsa, bu yalnız bazarın qeyri-mükəmməlliyi və ya alıcının səriştəsizliyi kimi qəbul edilməlidir.

Gözlənilmə (gözlənilən faydalılıq) prinsipi əmlakın faydalılığına onun gəlir gətirmə müddəti yönündən yanaşılması deməkdir. Bu baxımdan sahibkarlar təbəqəsini (alıcıları) iki qrupa bölmək olar. Birinci qrup əmlakı əldə etməklə daha qısa müddətə gəlir götürməyə, digərləri isə xeyli uzun müddətə lakin, daha çox gəlir götürməyə üstünlük verirlər. Bu da həmin sahibkarların qüsurları kimi deyil, mövcud maliyyə imkanları, pulun dəyərinin dəyişilməsi, elmi-texniki tərəqqi, rəqabət bazarında mövqelərin qeyri-sabitliyi və sair amillərlə izah oluna bilər. Belə hallarda müxtəlif proqnozlardan, xüsusilə diskontlaşdırma (məsələn, gələcək manatın bu günkü alıcılıq dəyərinin müəyyən edilməsi) qaydalarından istifadə edilir. Bu cür proqnozlaşdırmadan əsasən qiymətləndirmə işinin gəlirlərin kapitallaşdırılması yanaşması ilə aparıldıqda istifadə edilir. Hər hansı əmlakın gözlənilən faydalılığı barədə təsəvvürləri obyektin bazar dəyəri daha dolğun əks etdirə bilər. Deməli, əmlakın dəyəri onun gətirə biləcəyi gəlirin kəmiyyəti qədərdir desək, səhv etmərik.

#### 4.3. Mülkiyyət elementləri arasındakı münasibətləri müəyyən edən prinsiplər

Bu qrupda əsasən, qiymətləndirmə obyektinin xüsusiyyətləri və onun istismarı ilə əlaqədar olan prinsiplər əhatə olunur. Onlara kapital qoyuluşu, əlavə (qalıq) məhsuldarlıq, balanslaşdırma (proporsional və son məhsuldarlıq həddi), optimal (iqtisadi) həcm, həmçinin mülkiyyətə əmlak hüququnun iqtisadi bölgüsü və birləşdirilməsi prinsipləri aiddir. Həmin prinsiplərin hər birinin mahiyyətinin şərhinə ciddi ehtiyac duyulur.

Kapital qoyuluşu prinsipi. Məlum olduğu kimi, obyektin bazar dəyəri məqsədli sürətdə həyata keçirilən və obyektin dəyərini formalaşdıran yeni vəsait

qoyuluşu amilinin təsiri ilə artır. Əlavə tədbirlər düzgün həyata keçirildikdə həmin qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyərinin artımı əlavə vəsait qoyuluşunun kəmiyyətindən yüksək olur. Məsələn, əgər yeraltı avtomobil dayanacağıнын sahibi əlavə vəsait sərf edərək ticarət yönümlü xidmətə şərait yaratmışdırsa, bütövlükdə obyektin yeni dəyəri onun bazar dəyərinin artırılmasına sərf edilən xərcin həcmindən artıq olacaqdır. Eyni zamanda, istehsal müəssisələrinin ətrafının yaşıllaşdırılması, hasara alınması, hətta boyanması da onun qiymətinin dəyişməsinə səbəb olar. Bütün bunlar istifadəçi üçün önəmli şəraitin yaradılması və onların zövqünün tutulmasına xidmət edir. Ona görə də, bilavasitə qiymətləndirmə obyektinin istismarı ilə əlaqədar olan prinsiplərin nəzərdən keçirilməsinə də ehtiyac vardır.

Əmlak üzərində əlavə yaxşılaşdırma tədbirləri bir qayda olaraq əmlakın bazar dəyərinin artması ilə nəticələnir. Bu halda, yaxşılaşdırma işləri müəyyən dəyərə malik olur. Dəyərin artması heç də, həmişə yaxşılaşdırma xərcləri ilə üst-üstə düşmür. Yaxşılaşdırmanın hər hansı bir növü qiymətləndirmə kompleksinin dəyərinə çəkilən xərclərdən daha az məbləğdə əlavə artım gətirdiyi halda isə bunun əksinə ola bilər. Lakin, bütün hallarda yaxşılaşdırılmaların aparılması tələb olunur. Çünki, bunların biri olmasa digəri heç bir nəticə verə bilməz. Obyektin xarici görünüşü (bəzədilməsi) üzrə aparılan təmir işləri, onu icarəyə vermək üçün daha cəlbedici edər və bu sərfəli yaxşılaşdırma hesab edilir. Nəzərə almaq lazımdır ki, yaxşılaşdırma işləri əmlakın dəyərini artırır və ya azalda bilər. Amma, bu yaxşılaşdırmaların mülkiyyətin bu və ya digər elementinə əlavə dəyər yaratması ilə bağlılığını inkar etmək çətindir.

Əlavə (qalıq) məhsuldarlıq prinsipi. Məlum olduğu kimi, bazar münasibətləri şəraitində dörd istehsal amili (əmək, kapital, torpaq və idarəetmə) mövcuddur. Sahibkar da bu istehsal amillərinin zəruriliyi ilə hesablaşmalıdır. Yəni, hər bir istehsal amili kompensasiya edilməlidir. Real həyatda bu proses əməyin - əmək haqqı ilə, kapitalın dividendlərlə (faizlərlə), torpağın rentası (vergilər, icarə haqları və s.) ilə, idarəetmənin mənfəət və ya mükafatlandırma ilə

kompensasiya edilməsi kimi baş verir. Əslində əlavə məhsuldarlıq ən əvvəl torpağa, daha sonra isə əməyə, kapitala və idarəetməyə aid olan xalis gəlirlə müəyyən edilir. Ona görə ki, torpaq daşınmazdır, kapital, əmək, idarəetmə isə ona bağlı və yaxud ondan asılıdır. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, obyektin dəyəri onun yerləşdiyi yerdən asılıdır. Burada əhalinin sıxlığı, xammal bazasına, magistral nəqliyyat qovşaqlarına yaxınlığı, mədəni xidmət üçün mənzərəli yerlərin seçilməsi və s. nəzərdə tutulur. Bütün bunları nəzərə alaraq qiymətləndiricilər deyirlər: “Torpağın qiymətləndirilməsində üç mühüm amil mövcuddur – yerləşdiyi yer, yerləşdiyi yer, bir də yerləşdiyi yer” .

Balanslaşdırma (mütənasib və son məhsuldarlıq həddi) prinsipi. Bu prinsipin mahiyyəti istənilən mülkiyyət növü üzrə istehsal amillərinin düzgün əlaqələndirilməsindən ibarətdir. Təcrübə göstərir ki, bu və ya digər istehsal amilinin dəyişməsi obyektin dəyərinin dəyişməsinə səbəb olur. Bəzən torpaq mülkiyyətçisi ona məxsus olan ərazidə tikintilərin (istehsal və xidmət təyinatlı) genişləndirilməsinə cəhd göstərir. Adətən, obyektə xərclənən vəsait onun dəyərini yüksəldir. Bir müddət sonra isə obyektin dəyərinin artımı məsrəflərin artımından tədricən geri qalır. Başqa sözlə, xərclərin artımı dəyərin artımını üstələyir. Daha sonra isə dəyərin artımı tədricən məhdudlaşır və xərclərin artımı obyektin dəyərinin artımından yüksəkdir. Beləliklə, ifrat vəsait qoyuluşu yolu ilə yaxşılaşdırma tədbirləri bəzi hallarda qiymətləndirmə obyektinin nəinki dəyərini artırmaya bilər, hətta onu aşağı da sala bilər.

Optimal (iqtisadi) həcm prinsipi. Optimal həcm prinsipinin əsas mahiyyəti təbii sərvətlərin, eləcə də torpaq sahələrinin məhdudluğu ilə bağlıdır. Ona görə də sahibkarlar hər vasitə ilə istifadələrində olan torpaq sahəsini artırmağa cəhd göstərirlər. Sahibkarlar hətta əlavə xərc qoymadan da qonşu torpaqları birləşdirməklə müəyyən qədər öz məqsədlərinə nail ola bilər. Yəni, birləşmiş torpaq sahələrinin ümumi dəyəri ayrı-ayrılıqda torpaqların dəyərinin cəmindən yüksək olur. Bunu bəzən əlavə vəsait qoymadan artan dəyər adlandırırlar.

Mülkiyyətə əmlak hüququnun iqtisadi bölgüsü və birləşdirilməsi prinsipi. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsində nəzərdə tutulan əmlak hüququ sistemi əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun dünyanın sivil ənənələrinə uyğun surətdə bölüşdürülməsinə, satılmasına, bağışlanmasına, icarəyə verilməsinə və s. imkan verir.

Əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun iqtisadi bölgüsü və birləşdirilməsi deyərkən əmlakın yerləşdiyi məkandan, istifadə hüququnun müddətindən, xarakterindən, növündən, habelə əmlaka sahiblikdən könüllü (məsələn, girov qoymaq) imtina etmək və ya məcburi qaydada (məhkəmənin qərarı ilə) məhrum olunmaq və s. nəzərdə tutulur. Eyni zamanda bunu mülkiyyət hüququ paketinin bölüşdürülməsi göstəriciləri də adlandırmaq olar. Həmin göstəricilər investorların və əmlak sahiblərinin maraq dairələrinin təsiri altında formalaşır. Şübhəsiz ki, əgər maraq varsa, bütün hallarda bu maraqlar əmlakın dəyərinin yüksəlməsinə təsir göstərir. Praktiki həyatda investorun marağı ilə mülkiyyətçinin marağının toqquşmasının əmlakın dəyərinə müsbət təsiri danılmazdır.

#### 4.4. Ətraf mühitlə bağlı olan prinsiplər

Bu qrupa asılılıq, uyğunluq, tələb və təklif, rəqabət, dəyişkənlik, əlaqələndirmə, daha səmərəli istifadə, azalan və artan məhsuldarlıq və geriləmə prinsipləri daxildir. Onların hər biri qiymətləndirilən əmlakın dəyərinə özünə məxsus qaydada təsir edir.

Asılılıq prinsipi. Bu prinsipin mahiyyəti qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə onu əhatə edən əmlak növlərinin xarakterinin və dəyərinin təsirindən ibarətdir. Yəni, ətrafdakı əmlak növləri elə struktura malik olurlar ki, əmlakın dəyəri kəskin surətdə fərqlənə bilər. Eyni yaşayış mənzilinin və binanın dəyərinin elit rayona nisbətən adi rayon üzrə fərqlənəcəyi şübhəsizdir. Bu fərq hələ bina inşa edilməzdən əvvəl nəzərdə tutulan torpaq sahəsinin dəyərindən irəli gəlir. Eyni zamanda hər hansı obyektə onun əhatəsinin təsiri olduğu kimi, əksinə həmin

obyektin göstəricilərindən asılı olaraq ətrafındakıların dəyərində əks təsirin olması da mümkündür.

**Uyğunluq prinsipi.** Bu prinsipin mahiyyəti əmlakın maksimum dəyərində satılmasına təsir göstərən amillərin, yəni müştərinin zövqünə və yerli bazarın ənənələrinə uyğunluğundan ibarətdir. Burada əsasən, obyektin təyinatı üzrə istifadəyə əlverişliliyi, onun memarlıq üstünlükləri və s. nəzərdə tutulur. Bu zaman bazarın tənəzzülü və tərəqqisi amilləri mühüm rol oynayır. Yəni, əmlak bazarı tənəzzüldədirsə, qiymətləndirmə obyektinə uyğunluq prinsipi üzrə çəkilən xərc onun dəyərini yüksəlməsi səviyyəsindən aşağı, əksinə, tərəqqidədirsə yuxarı olacaqdır.

Uyğunluq prinsipinin təsirini yaşayış binası tikilən yerdə daha yaxşı müşahidə etmək olar. Məsələn, köhnə tikililər arasında müasir binalar kompleksi tikilirsə, onun qiyməti yeni binalar kompleksində aparılan obyektlər ilə müqayisədə xeyli azala bilər. Belə tikinti həm də, ətrafda yerləşən evlərin dəyərini azalmasına səbəb olur. Yeni rayonda tikilən bina ətraf görünüşün cəlbediciliyi hesabına öz dəyərini artırmağa bilər. Bahalı olmayan rayonda və köhnə tikililər arasında hər-hansı daşınmaz əmlaka çoxlu vəsait qoyularsa bu obyektin dəyərindən aşağı qiymətləndirilməsi labüddür.

**Tələb və təklif prinsipi.** Qiymətin tələb və təkliflə qarşılıqlı əlaqəliliyi klassik iqtisadiyyatın ən məşhur prinsiplərindən biri kimi qəbul olunur. Müəyyən müddət ərzində tələb təklifə uyğun gəldikdə qiymətin də həmin dövrdə sabitliyi təmin edilmiş olur. Şübhəsiz ki, belə hallarda tələb və təklif həlledici amil olsa da bazarın təkmillik səviyyəsi özü də qiymətlərə təsir göstərir (bazar iştirakçılarının sayı, ticarət mədəniyyəti, müqavilə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsi, maliyyələşdirmə sxeminin sadələşdirilməsi, reklam və real gerçəkliklər üzrə inam və etibarlılıq və s).

Təcrübə göstərir ki, tələb təklifə nisbətən qiymətlərin səviyyəsinə daha güclü təsir göstərir. Bu da, onun daha tez-tez dəyişkənliyi xarakteri ilə izah oluna bilər.



Yəni, təklif bazarda mövcud qiymətlərlə satılan və ya satışda olan obyektlərin (əmlakın) miqdarını, tələb isə alıcıların (müşəriilərin) almaq istədikləri qiymətlə ehtiyac duyulan obyektin (əmlakın) miqdarını əks etdirir. Ona görə də, sivil əmlak bazarında investorlar bu amili daha dəqiq və müntəzəm izləyir, proqnozları öz biznes fəaliyyətlərində nəzərə almağa cəhd göstərirlər.

**Rəqabət prinsipi.** Rəqabət prinsipi investorların mənəfəət uğrunda yarışdır. Daha doğrusu, kapital yalnız əlavə mənəfəət arxasınca qaçmağa meyli olur. Bir sahədə mənəfəət çox olduqda oraya yeni subyektlər istiqamətlənir. Bu da, rəqabətə səbəb olur. Bazarda mənəfəət artdıqca, bazarın cəlbediciliyi də artır. Rəqabət şiddətləndikcə mənəfəət yenidən azalmağa başlayır. Eyni zamanda konkret əmlak bazarında rəqabət güclüdürsə, onda bu bazara yeni daxil olmaq istəyən şəxslər üçün ciddi çətinliklər olacaqdır. Beləliklə, rəqabət ədalətli bazar dəyərinin formalaşmasına təsir göstərən amillərdən birinə çevrilir.

**Dəyişkənlik prinsipi.** Heç nəyin daimi olmadığını iddia edənlər yanılırlar. Çünki, bütün sosial və təbii şərait dəyişir və istənilən əmlak üzərində bu dəyişikliyin təsiri hiss edilir. Əmlak bazarında da, hadisələrin və proseslərin gedişi istər-istəməz vaxtaşırı olaraq dəyişir. Hər bir obyektin həyat silsiləsi özünün yaranma, inkişaf etmə, sabitləşmə və nəhayət tədricən tənəzzül mərhələlərindən ibarətdir. Bundan başqa konkret biznes istiqamətinin özündə də tərəqqi və durğunluqlar dövrü mövcud olaraq onlar tədricən bir-birini əvəz edirlər. Bunun başlıca səbəbini isə bir-biri ilə üzvi surətdə bağlı olan sosial-iqtisadi, ictimai-siyasi, habelə konkret texnoloji mənə daşıyan amillərlə izah etmək olar. Bu da, əmlak bazarına münasibətin, bazar şəraitinin və son nəticədə isə əmlakın qiymətinin dəyişməsinə gətirib çıxarır.

**Əlaqələndirmə prinsipi.** Alıcının nəzərində daşınmaz əmlak obyektinin dəyəri bütün mənələrdə onu təmin edə bilən obyektə tapa bilməsindədir. Alıcı obyektə əldə edərək ona oxşar obyektlərə çəkilən xərclər, gəlirlər və satış qiymətləri barədə məlumatlar əldə edir və onu bu obyektlərlə müqayisə edir. Bu da alıcının seçim imkanlarını genişləndirir.

Daha səmərəli istifadə prinsipi. İstənilən əmlakdan daha yaxşı və səmərəli istifadə etmək üçün mövcud istifadə variantları digər mümkün variantlarla müqayisə edilir. Bu əmlakın elə istifadəsidir ki, bu gün və gələcəkdə daha çox gəlir əldə edilməsini təmin etsin. Torpaq sahəsi və onun üzərində yerləşən tikilinin daha səmərəli istifadəsi müəyyən edilərkən, ayrı-ayrılıqda torpaq sahələrinin boş qalmış hissəsindən və tikintidən istifadənin səmərəliliyi variantları əsas götürülür. Bu zaman bir sıra amillər (ehtimal edilən istifadə müddəti, ətraf mühitin reaksiyası, kapital qoyuluşunun həcmi və s.) nəzərə alınır. Səmərəli istifadə variantları seçilərkən yalnız qanunla yol verilən istifadə imkanlarının üzərində dayanılmalı və fiziki imkanlar da nəzərə alınmalıdır. Burada zona məhdudiyətləri və sahibkarın əmlak hüquqlarının xarakteri də (mülkiyyət və s.) nəzərdən qaçırılmamalıdır. Vaxt ötdükcə optimal istifadə haqqında təsəvvürlər baş verən dəyişikliklər nəticəsində yenidən formalaşa bilər. Məsələn, bağlanmış texniki xidmət mərkəzi ərzaq dükanı kimi istifadə edilə bilər. Boş torpaq sahəsində tikinti aparılarkən həmin ərazidə hansı tikintinin aparılmasının dəqiq müəyyənləşdirilməsinə böyük ehtiyac yaranır.

Azalan və artan məhsuldarlıq prinsipi. Sahibkarlar daşınmaz əmlakdan əldə olunan gəliri artırmaq üçün yaxşılaşdırma işləri (kapital qoyuluşu vasitəsi ilə istehsal vasitələrinin dəyişilməsi və s.) görürlər. Lakin, aparılan yaxşılaşdırma işlərinin artımına çəkilən xərclərin ödənilməsi və ya mənfəətin artımına nisbəti də nəzərdən qaçırılmamalıdır. Bu müqayisə nəticəsində məhsuldarlığın artması və azalması müəyyən edilir.

Geriləmə prinsipi. Eyni rayonda bahalı və ucuz daşınmaz əmlaklar yerləşirsə, onda daha cəzbedici və bahalı daşınmaz əmlakın dəyəri ucuz qiymətli “qonşulara” görə aşağı düşür. Əgər uyğunluq prinsipi qiymət səviyyəsini saxlayırsa, geriləmə prinsipi qiymətin düşməsinə şərtləndirir. Ona görə də, əraziyə uyğunluq hər vəch ilə gözlənilməli və həm də, bunun üçün sahibkarlara memarlıq cəhətdən təkliflər verilməlidir.

#### **4.5. Qiymətləndirmənin məqsədinin aydınlaşdırılması və ilkin hazırlıq işlərinin yerinə yetirilməsi**

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 qiymətləndirməsi 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 mənafeələrinin toqquşması ehtimalını, mövcud məhdudiyyətlər və onların aradan qaldırılmasının mümkünliyini 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.

yerləşdiyi ərazi, tikililərin tərkibi, funksional təyinatı, tipi, texniki vəziyyəti və

səviyyəsi barədə əyani təəssüratlar əldə etməkdir. Baxışın qiymətləndirilən obyektin rəhbər yaxud təcrübəli işçiləri ilə birgə keçirilməsi tövsiyyə olunur.

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.

#### **4.6. Qiymətləndirilmənin aparılması planının və qiymətləndirmə barədə müqavilənin tərtibi**

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 tövsiyyə olunur:

- qiymətləndirilən obyektin adı və ünvanı;
- sifarişçinin tam adı;
- qiymətləndiricinin adı;
- qiymətləndirilən obyektin mülkiyyətçisinin adı;
- obyektədən cari istifadənin xarakteri;
- qiymətləndirilən hüquqların tərkibi;
- qiymətləndirmənin məqsədi;
- qiymətləndirmə bazası və onun şərhı;
- 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 razılaşıdırıldıqdan 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. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi işlərinin yerinə yetirilməsi haqqında müqavilənin nümunəsi 1N-li əlavədə verilmişdir.

#### **4.7. Məlumatların toplanması və 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.

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 güclənilib-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 təsvirecisi 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;
- əhəlinin 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 səviyyədən yerli bazar səviyyəsinədək 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 araşdırmalıdır.

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 dəyərinə 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, sorgu 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 demografik vəziyyət və onun dəyişməsi barədə proqnozlar, əhalinin müxtəlif qruplarının həyat standartları, zövqləri, carı alıcılıq qabiliyyəti və gəlirlərinin səviyyəsinin dəyişməsi

perspektivləri; komersiya məqsədləri üçün istifadə olunan obyektlər seqmentində - 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 seqmentində 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.

Demoqrafik vəziyyətin təhlili kifayət qədər geniş məsələlər dairəsini əhatə edir. Bunlara əhalinin sayının, yaş və peşə tərkibinin dəyişməsi, ərazidə yerləşməsi və miqrasiya imkanları, həyat tərzini, təhsil səviyyəsi, dövlətin və yerli hakimiyyət orqanlarının sosial proqramları və s. aiddir. Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektlərinin inşasının həcmi və dəyəri ərazinin demoqrafik 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»nı (AR. Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun tarixli, 110 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir), «Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları»nı (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»nı (AR. Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 23 fevral tarixli, 46 nömrəli Qərarı ilə təsdiq edilmişdir), «Birbaşa və dolaylı qiymətləndirmə metodlarının tətbiq edilməsi Qaydaları»nı (A.R. Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 23 fevral tarixli, 47 nömrəli Qərarlı ilə təsdiq edilmişdir), «Malın (işin, xidmətin) bazar qiymətinin müəyyən edilməsi Qaydaları»nı (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 gəlirlərinin 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, marketing 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 segmentindən 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 daşınar 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 gəlirliliyini hesablamaq üçün zəruri məlumatlar əldə edir.

Bütün bu proseslər yerinə yetirildikdən sonra qiymətləndirici qiymətləndirdiyi obyekt barədə tam təfsilatı ilə hesabat tərtib edir. Bu hesabatda daşınmaz əmlakın daxil olduğu bazar segmenti; mövcud istifadə tipi; yerləşdiyi ərazi, qiymətləndirilən mülkiyyət hüquqlarının növü, əmlakın öhdəliklərlə yüklüüyü; 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 hesabatda 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” (AR. Mülki Məcəlləsi, maddə 700).

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 yüklülüyü 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 razılaşıdırıla 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:

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

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

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

#### *Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları*

- 1. Qiymətləndirmə və mühasibat uçotu. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Adiloğlu. Bakı –2001.*
- 2. РОО; Оценка недвижимости и бизнеса. Материалы первой международной конференции. Москва. 1994*
- 3. Рынок и оценка недвижимости в России. Б.Д. Новиков ЭКЗАМЕН. Москва 2000*
- 4. Смирнов С.А., Андреев Г.И., Витчинка В.В., Тихомиров В.А. Оценка интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2002*
- 5. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама 2003.*

6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имущественный подход.- М.: Дело
7. Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997

### *Özünüyoxlama sualları*

1. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin prinsipləri dedikdə nə başa düşülür?*
2. *Sahibkarların təqdimatına əsaslanan prinsiplər hansılardır?*
3. *Ətraf mühitlə bağlı prinsiplər hansılardır?*
4. *Mülkiyyət komponentləri arasında qarşılıqlı münasibətləri müəyyən edən prinsiplər hansılardır?*

## **Mövzu 5. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafının dünya təcrübəsi və hüquqi əsasları**

### **PLAN:**

- 5.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə dünya təcrübəsinin qısa səciyyəsi**
- 5.2. Ayrı-ayrı ölkələrdə qiymətləndirmə fəaliyyəti**
- 5.3. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazası**
- 5.4. Qiymətləndirmə fəaliyyətində tənzimləmə və özünütənzimləmə**
- 5.5. Qiymətləndirmənin aparılması mərhələləri, onun qayda və şərtləri**

### **5.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə dünya təcrübəsinin qısa səciyyəsi**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı əmlak bazarının formalaşması və inkişaf səviyyəsindən birbaşa asılı olduğundan, klassik bazar iqtisadiyyatı ölkələrinin təcrübəsinin öyrənilməsi Azərbaycan üçün olduqca əhəmiyyətlidir. Dünya təcrübəsi sübut edir ki, düzgün qiymətləndirmə halallıq, şəffaflyq və zənginlik əlamətidir. Belə ki, hər hansı ölkədə baş verən iqtisadi ədalətsizliyin və yaxud da, böhranın səbəblərindən biri qiymətləndirmə işindəki nöqsan və qeyri-obyektiv yanaşmalar da ola bilər. Çünki, əmlak bazarı bütün iqtisadi sistemlə birbaşa bağlıdır. Digər tərəfdən isə, hər cür iqtisadi böhranın aradan qaldırılmasının və ədalətli bölgü prinsipinin təmin edilməsinin başlıca şərtlərindən biri də, varidatın düzgün qiymətləndirilərək hərəkətə gətirilməsidir.

Beləliklə, inkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatı ölkələrinin qiymətləndirmə sahəsindəki geniş təşkilati, kadr hazırlığı təcrübəsinin bazar iqtisadiyyatı yoluna yenidən qədəm qoymuş ölkəmizdə istifadə edilməsinə böyük ehtiyac vardır.

Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə fəaliyyətinə müstəqil fəaliyyət növü və peşə kimi yanaşma yalnız XX əsrin 50-ci illərindən başlayaraq o zaman “kapitalizm bloku” adlanan ölkələr çərçivəsində formalaşmağa başladı. Artıq 60-70-ci illərdə ABŞ, Kanada, Fransa və s. ölkələrdə qiymətləndiricilərin bəzi milli təşkilatları öz üzvlərinin peşəkar fəaliyyətinə yardım məqsədi ilə bazarın praktiki tələblərinə uyğun gələn Peşəkar Praktiki Fəaliyyət Standartları işləyib hazırladılar. Bir sıra ölkələrdə bu

standartlar tam və qismən milli qanunların və digər normativ sənədlərin tərkibinə daxil edildi. Bəzi peşəkar təşkilatlar standartlar və onunla bağlı olan etik normalara əməl etməyən üzvləri məzəmmət etməyə və onların fəaliyyətinə xitam verməyə imkan verən nəzarət və icra üsulları hazırladılar. Bu proses həmin dövlətlərin çoxunda 80-ci illərə qədər beynəlxalq səviyyəyə çıxmadan inkişaf edirdi. 80-ci illərdən həmin proseslərin gedişindən aydın oldu ki, beynəlxalq maliyyə institutlarının fəaliyyətinin genişlənməsi və inteqrasiya prosesləri keyfiyyətcə yeni bir mərhələyə çatdı. Artıq vahid beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının hazırlanmasına ehtiyac yarandı. Ayrı-ayrı ölkələrdə fərqli qiymətləndirmə standartlarının tətbiqi bir sıra qüsurlara malik idi. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının hazırlanması və qəbul edilməsi, əsasən beynəlxalq əməkdaşlıqda anlaşılmaqlıqların aradan qaldırılmasına, qiymətləndirmə işlərinin tanınmasına və yanaşmalardakı səhvlərin minimuma endirilməsinə yönəlmişdir. Hər bir ölkənin sosial və iqtisadi xüsusiyyətlərini özündə əks etdirən milli standartların zəruriliyinin inkaredilməzliyi də, tədricən özünü təsdiqləməyə başlayırdı.

Avropada qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafında 1977-ci ildə yaradılmış Əsas Fondların Qiymətləndirilməsi üzrə Avropa Qrupu böyük işlər görmüşdür. Qrupun əsas məqsədlərindən biri qiymətləndirmənin aparılmasında peşəkarlığa üstünlük vermək və müştərilərin mənafeyini təmin edən qiymətləndirmə standartlarını işləyib hazırlamaqdan ibarətdir. Təşkilat müvafiq qurumların təqdimatı ilə əsas fondların qiymətləndirilməsinə aid təkliflər hazırlayır, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi və standartların tətbiqi üzrə məsləhətlər verir, habelə digər beynəlxalq təşkilatlarda Avropa qiymətləndiricilərinin mənafeələrini ifadə edir. Avropa qrupu beynəlxalq standartların Avropaya gətirilməsinə və geniş miqyasda mənimsənilməsinə kömək edir, standartların universallığını, sadəliyini və tətbiqini müdafiə edir. Təşkilata üzv olmaq hər bir arzusunda olan və istəyən dövlətlər üçün məhdudiyyətsizdir. Təşkilatın üzvlərinin və müşahidəçilərin sayı ildən ilə artır. Xüsusilə, bazar iqtisadiyyatına qədəm qoymuş dövlətlər, o cümlədən Azərbaycan da qrupun fəaliyyətində yaxından iştirak edir. Artıq Avropa qrupunun hazırladığı standartlar Avropa Birliyi məkanında qəbul olunmaqla tətbiq edilir.

Avropa qiymətləndirmə standartlarının zəruriliyi vahid meyarların yaradılması tələblərindən irəli gəlmişdir. Əlbəttə, etiraf olunmalıdır ki, Avropada standartların inzibati qaydada tətbiqinə nail olmaq nəinki çətin, həm də mümkün deyil.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafında mühüm hadisələrdən biri də **Uruqvayda** Tariflərin unifikasiyası üzrə QATT (bu qurum 1995-ci ildən Beynəlxalq Ticarət Təşkilatı adlanır) müqavilənin imzalanması oldu. Müqavilə qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı xidmətlərin vacibliyini bir daha təsdiq etdi.

Dünya miqyasında standartların unifikasiya olunmasına münasibət birmənalı deyil. Bəzən ayrı-ayrı ölkələr beynəlxalq standartların tətbiqinin qüsurlu olduğunu qeyd edir. Dövlət və qeyri-hökumət təşkilatlarının, qiymətləndiricilərin bu sahədə beynəlxalq əməkdaşlığı (konfranslar, konqreslər, dəyirmi masalar və s.) problemlərin müzakirəsinə, standartlaşdırma prosesinin daha effektivliyinə xidmət edir, hazırlanan beynəlxalq standartların ayrı-ayrı dövlətlərin əldə etdikləri təcrübələr hesabına zənginləşməsinə gətirib çıxarır.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Komitəsinə üzvlük qiymətləndirmə üzrə qarşıda duran vəzifələri dərindən dərk edən və kifayət qədər peşəkar qiymətləndiriciləri birləşdirən milli qiymətləndiricilər cəmiyyətləri və təsisatları tərəfindən həyata keçirilir. Üzv dövlətlər komitənin hazırladığı tövsiyyə və standartları müdafiə etməli, onların öz ölkələrində tətbiqinə şərait yaratmalı, habelə milli standartlarla beynəlxalq standartlar arasındakı əhəmiyyətli fərqləri araşdıraraq Komitəyə bu barədə müntəzəm məlumatlar təqdim etməlidirlər.

Komitə 1985-ci ildə BMT-nin İqtisadi və Sosial Şurasının reyestrinə daxil edilmişdir. Komitəyə inkişaf etmiş dövlətlərlə yanaşı Zambiya, Zimbabve, Qana və s. ölkələr də daxildirlər.

Komitə indiyə qədər çoxsaylı qiymətləndirmə standartları işləyib hazırlamış və müvafiq səlahiyyətli qurumlar tərəfindən müəyyən olunmuş qaydada təsdiq edilmişdir. Həmin standartlara misal olaraq aşağıdakıları göstərmək olar:

“Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi”;

“Bazar dəyərindən fərqli qiymətləndirmə bazası”;

“Maliyyə hesabatları üzrə sənədləşmələri tətbiq etmək məqsədilə qiymətləndirmə sistemi”;

“Suda təminatının, girovun və borc öhdəliklərinin təminatının qiymətləndirilməsi”.

Digər standartlarda isə biznesin (müəssisənin), istehsal vasitələrinin, qeyri-maddi aktivlərin, təbii resursların qiymətləndirilməsi məsələləri öz əksini tapmışdır. Komitə tərəfindən hazırlanmış və hələlik layihə şəklində olan standartlar da vardır.

Üzv dövlətlər standartların dəyişdirilməsinə və ya ona dəyişikliklər edilməsinə ehtiyac gördükdə bu barədə Komitəyə müraciət edə və müzakirələrin keçirilməsini tələb edə bilərlər.

## 5.2. Ayrı-ayrı ölkələrdə qiymətləndirmə fəaliyyəti

Qiymətləndirmə elmi üzrə aparılan təhlillər və araşdırmalar göstərir ki, bu sahədə standartlarının hazırlanması, təşəbbüs göstərən ölkələr çox olmuşdur. Lakin, bu işin davamlı aparılmasında fərqlənən ölkələri nəzərdən keçirmək daha məqsədəuyğundur. Onlardan biri də **Almaniyadır**. Almaniyada müxtəlif qiymətləndirmə cəmiyyətləri, regional assosiasiyalar geniş fəaliyyət göstərir. Bu cəmiyyətlərə üzvlük bir qayda olaraq qiymətləndiricilərin ekspertizası və peşələrinin təkmilləşdirilməsi yolu ilə aparılır. Assosiasiyaların üzvləri isə, müxtəlif sferaların (daşınmaz əmlakın, avtomobillərin, suda üzən gəmilərin, ekoloji ziyanın, antikvar əşyaların, televiziya sistemlərinin, biznesin, mebel əşyalarının, xalça məmulatlarının və s.) ekspert qiymətləndiriciləri ola bilərlər. Almaniyada həmçinin qiymətləndirmə üzrə İctimai Ekspertlər Assosiasiyası da fəaliyyət göstərir.

Almaniyada əmlak qiymətləndiricilərinin hazırlanmasının rəsmi səviyyədə tanınmış məcburi sistemi və qaydası yoxdur. Lakin, buna baxmayaraq Almaniyada öz sənətini və beynəlxalq standartları dərinlən bilən kifayət qədər peşəkar qiymətləndiricilər mövcuddur.

Alman qanunlarına görə, qiymətləndirmə sahəsində biliyə və təcrübəyə malik olan istənilən şəxs qiymətləndirici ola bilər. Peşəkar statusu almaq üçün isə, bunlarla yanaşı aşağıdakı mərhələləri keçmək zəruridir:

- Müvafiq ali təhsil haqqında diploma malik olmalı;
- Diplomla yanaşı beş illik praktiki iş stajı;
- Ali təhsil haqqında diplomu olmayanlar daşınmaz əmlak bazarında ən azı on illik staja malik olmalıdır.

Bu tələblərə cavab verən şəxslər peşəkar qiymətləndirici olmaq üçün imtahan verməli və imtahandan müvəffəqiyyətlə keçməlidirlər.

**ABŞ**-da peşəkar qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı 1930-cu il iqtisadi böhranından sonra başlanmışdır. Əvvəllər bu iş kredit təşkilatları tərəfindən həyata keçirilirdi. İlk peşəkar qiymətləndirmə şirkətləri də iqtisadi böhranın nəticələri aradan qaldırıldığı dövrlərdə yaradıldı. İkinci dünya müharibəsindən sonra qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı ABŞ-da daha böyük vüsət almağa başladı. Son illərin məlumatlarına görə, qiymətləndiriciləri özündə birləşdirən təşkilatların sayı qırxa yaxındır. Bu təşkilatlar qiymətləndirmə fəaliyyətinin ən müxtəlif sahələrində fəaliyyət göstərir, problemləri araşdırırlar. Hazırda ABŞ-da qiymətləndiricilərin sayı təqribən 100 minə yaxındır. Onların 42 min nəfəri müxtəlif qiymətləndirmə təşkilatlarında çalışır. Digərləri isə müstəqil fəaliyyət göstərməyə üstünlük verirlər.

ABŞ-da lisenziya almaq heç də, hər bir qiymətləndirici üçün məcburi deyildir. 1991-ci ildən ancaq daşınmaz əmlak sahəsində çalışan qiymətləndiricilər lisenziya alırlar. Federal hökumətin hazırladığı qaydalara görə, hər bir ştat qiymətləndirmə fəaliyyətinin lisenziyalaşdırılması mexanizminin işlənilməsi və bu fəaliyyətlə bağlı digər məsələlərin həllində müstəqildir. ABŞ-da qiymətləndirici kadrların hazırlanması və lisenziyalaşdırma üzrə müvafiq komitə və subkomitələr fəaliyyət göstərir. Onların vasitəsi ilə dövlət lisenziya və sertifikatların verilməsinə nəzarəti həyata keçirir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin iqtisadiyyatda rolunun artması bu sahədə lisenziyalaşdırma və standartlardan istifadəyə xüsusi diqqətin yetirilməsini tələb edir.

Hazırda ABŞ-da peşəkarlığı daha çox önə çəkmək üçün lisenziyalaşdırmaya nisbətən qiymətləndirmə fəaliyyətində sertifikatlaşdırılma sisteminin tətbiqinə daha çox üstünlük verilir. Onu da qeyd etmək olar ki, ABŞ-da qiymətləndiricinin müvafiq sertifikat və lisenziya almasına tələb olunan rəsmi sənədlər üzrə ödənişlərin məbləği ən azı 1000 dollar səviyyəsində olur.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf etdiyi ölkələrdən biri də **Polşadır**. Araşdırmalar göstərir ki, Polşada uzun müddət sosializm cəbhəsində “yaşaması” qiymətləndirmənin formalaşması və inkişafına da öz təsirini göstərmişdir. Polşada qiymətləndirmə fəaliyyəti parlamentdə dövlət ehtiyacları üçün əmlakın bazar dəyərinin məcburi qiymətləndirilməsi barədə qərar qəbul edildikdən sonra geniş vüsət almağa başladı. Həmin qərardan sonra qiymətləndirici kadrların daha da təkmilləşdirilməsi, qabaqcıl bazar ölkələrinin qiymətləndirmə təcrübəsinin öyrənilməsi aktuallaşdı, qiymətləndirmə fəaliyyətinə çoxsaylı hüquqşünaslar, geoloqlar, mühəndislər, inşaatçılar və s. cəlb edildi.

Təcrübə göstərir ki, bu və ya digər ölkədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı iqtisadiyyatın inkişafı göstəriciləri ilə birbaşa əlaqədardır. Çünki qiymətləndirmənin zəruriliyi əmlak bazarının inkişafı və əmlak bazarının inkişafı isə, iqtisadiyyatın hərtərəfli canlanması ilə bilavasitə bağlıdır.

**Bu mənada da Polşada qiymətləndirici peşəsinə maraq güclü inkişaf edən sənaye potensialının tərəqqisi ilə izah oluna bilər. 1992-ci ildə hökumət tərəfindən qiymətləndirmə sahəsində lisenziyalaşdırmanın tətbiqi bu sahə üzrə bilgilər verən kurslara axını stimullaşdırdı. Çünki, mövcud sistemə uyğun olaraq, qiymətləndirici olmaq istəyən hər bir şəxs, özünün bilik və təcrübəsi ilə müəyyən tələblərə cavab verməlidir. Həmin şəxslər xüsusi kurslar keçməli, sonra yazılı və şifahi imtahan verməlidir. Hazırda Polşada qiymətləndiricinin hazırlanması məqsədilə müxtəlif universitetlərdə, qiymətləndiricilərin cəmiyyətlərinin nəzdində fəaliyyət göstərən akademiyalarda kurslar təşkil olunur. Bu kurslar qiymətləndirmə üzrə imtahana hazırlıq məqsədi daşıyır. Kurslar müvafiq proqram üzrə əsasən 4 sahə (mülki hüquq, iqtisadiyyat, şəhər**



**daşınmaz əmlakı və kənd daşınmaz əmlakı) üzrə həyata keçirilir. İmtahan prosesi 45 qiymətləndirmə nəzəriyyəçisi və peşəkarının daxil olduğu dövlət lisenziyalaşdırma komitəsinin ciddi nəzarəti altında aparılır.**

Son zamanlar Polşada 20 yerli (lokal) qiymətləndiricilər assosiasiyası yaradılmışdır. Onların 16-sı Polşa Qiymətləndiricilər Assosiasiyası Federasiyasında birləşmişdir. Federasiyanın məqsədi Polşada qiymətləndirici peşəsini daha da genişləndirmək və nüfuzunu artırmaq, habelə milli qiymətləndirmə standartlarını işləyib hazırlamaqdır. Federasiya faktiki olaraq, Polşa qiymətləndiricilərinin milli və beynəlxalq səviyyələrdə maraqlarının müdafiəçisidir.

Tədqiqatlar göstərir ki, qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı dünyanın hər bir ölkəsində özünəməxsus xüsusiyyətlərə malikdir. **Bolqarıstanda** qiymətləndirmə fəaliyyəti hökumətin bütün müəssisə və təşkilatlarda aktivlərin bazar dəyəri ilə qiymətləndirməsi barədə qərarının qəbulundan (1991-ci il) və ölkədə özəlləşdirmə prosesinin başlanmasından sonra geniş vüsət aldı. Bu da ayrı-ayrı sahələr üzrə qiymətləndirici mütəxəssislərin hazırlanması işini sürətləndirmişdir.

Hazırda Bolqarıstanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin müxtəlif problemlərini araşdıran, qiymətləndiricilərin hazırlığını həyata keçirən və qiymətləndirmə üzrə kurslar təşkil edən müxtəlif qeyri-hökumət təşkilatları (Biznesin Qiymətləndirilməsi Assosiasiyası, Bolqarıstan Qiymətləndiriciləri Assosiasiyası və s.) fəaliyyət göstərir. Mühazirə oxumaq üçün inkişaf etmiş dövlətlərdən qiymətləndirici ekspertlər dəvət edilir, elmi materiallar alınır. Bu dövlətlərin yardımından nəinki elmi işlərdə, həm də təcrübədə istifadə edilir.

Bolqarıstanda qiymətləndirici olmaq üçün bir sıra tələblər irəli sürülür: 1) müvafiq ali təhsil – mühəndis-inşaatçı, iqtisadçı, arxitektor ixtisasları üzrə; 2) minimum 5 illik iş təcrübəsi. Kursları bitirən namizədlər imtahan verir və müvəffəqiyyət qazandığı halda onlara dövlət təşkilatı olan Bolqarıstan Özəlləşdirmə Agentliyi tərəfindən lisenziya verilir. Lisenziya 5 istiqamət üzrə - daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi, maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi, biznesin qiymətləndirilməsi, qeyri-material aktivlərinin qiymətləndirilməsi, incəsənət əsərlərinin qiymətləndirilməsi üzrə verilir.

İnzibati idarəetmə və planlı iqtisadiyyat dövründə **Macarıstanda** qiymətləndirmə işi mübahisəli məsələlərin həlli, boşanma, vərəsəlik, əmlakın tərəflər arasında bölünməsi və s. zamanı ekspertiza şəklində məhkəmələr vasitəsi ilə həyata keçirilirdi. Çünki, belə şəraitdə hər şey dövlət tərəfindən planlaşdırılır və total şəkildə həll olunurdu. Elə ona görə də, daşınmaz əmlak hələ bazar elementi deyildi. Bu, bir tərəfdən ictimai quruluşla, digər tərəfdən isə, bu sahəyə tələb və təklifin daimi qeyri-tarazlığı ilə bağlı idi.

1990-cı ildən başlayaraq iqtisadiyyatda liberallaşma və özəlləşdirmə prosesi qiymətləndirmə işində əsaslı dəyişikliklərə səbəb oldu. Elə həmin ildə Macarıstan Alqı-satqı Palatası yaradıldı. Macarıstanda fəaliyyət göstərən qiymətləndirmə və alqı-satqı üzrə səhmdar cəmiyyətlərin 21-i həmin palatanın təsisçiləridir. Hazırda Palatada 90-a yaxın səhmdar cəmiyyəti birləşmişdir. Palata yaradıldıqdan sonra ölkədə qiymətləndirmə üzrə kursların keçirilməsi geniş vüsət aldı. Hər il daşınmaz əmlak üzrə qiymətləndirici və agentlər həmin kurslarda təhsil alır və ixtisaslarını artırır. Palata qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində böyük və əhatəli təcrübəyə malikdir.

Macarıstanda qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə müvafiq təhsil müəssisələrində ali və orta peşə ixtisas təhsili də almaq mümkündür.

Sovetlər İttifaqı dağıldıqdan sonra qiymətləndiricilər birliklərinin ilkin olaraq Rusiya Federasiyasında yaranmasında tarixi ənənələrin böyük rolu vardır. Təkcə bir faktı qeyd etmək kifayətdir ki, hələ 235 il bundan əvvəl Rusiyada “Sərbəst İqtisadi Cəmiyyət” adlı qurum yaradılmış və öz dövrü üçün çox böyük işlər görmüşdür. Hazırda Rusiyanın müstəqil intellektual sahibkarlıq sistemi digər MDB ölkələri ilə müqayisə olunmaz dərəcədə irəlidedir. Sovet İttifaqı dövründən miras qalmış maddi-texniki və intellektual bazalar Rusiyanın bazar iqtisadiyyatı yolunda, o cümlədən, əmlakın qiymətləndirilməsi işində iri addımlarla irəliləməsinə imkan verdi.

Rusiyada peşəkar qiymətləndiricilərə əsas tələbat ölkədə iqtisadiyyatın liberallaşdırılması siyasətinin həyata keçirildiyi dövrdən başladı. Liberallaşma prosesi geniş və çox şaxəli bazarın yaranmasını sürətləndirdi. Nəticədə

qiymətləndirici kadrlara olan tələb təklifi üstələdi. Bu sahədəki kadr boşluğunu doldurmaq, qiymətləndirmənin müasir qabaqcıl təcrübəsindən, beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarından qiymətləndirmədə istifadə etmək ehtiyacı ölkədə qiymətləndiricilərin birliklərinin yaradılmasını sürətləndirdi. 1992-ci ildən başlayaraq əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə cəmiyyətlər, fondlar, birliklər yaranmağa başladı. Ən başlıcası isə, dövlət orqanları ilə bu qurumlar arasında əlaqələr öz axarı ilə, bazar təcrübəsinə uyğun və anlaşıqlı qurulurdu. Rusiyada qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafında peşəkar qiymətləndiricilərin 1993-cü il martın 5-də yaratdıqları Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti (RQC) çox böyük rol oynamışdır. Sıralarında üç mindən çox üzvü birləşdirən RQC yarandığı gündən peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanmasını qarşısına əsas məqsəd qoymuşdur. Bunun üçün cəmiyyət mütəmadi olaraq qiymətləndirmə kursları təşkil etmiş, çoxsaylı elmi, praktiki kitablar, qəzet və jurnallar nəşr etdirmiş, fəaliyyətini kütləvi informasiya vasitələrində geniş şəkildə işıqlandırmışdır. Daha sonra RQC özünün təhsil müəssisəsini – Qiymətləndirmə Akademiyasını təsis etmişdir. Akademiyada ayrı-ayrı əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə müvafiq ali təhsillər verilir, üç və altı aylıq ödənişli tədris kursları keçirilir, müxtəlif elmi-praktiki vasitələrlə qiymətləndiricilərin bilik və təcrübələri artırılır.

Cəmiyyətin üzvlərinin xeyli hissəsi “Daşınmaz əmlakın sertifikatlaşdırılmış qiymətləndiricisi” dərəcəsinə malikdir. RQC özünün beynəlxalq əlaqələrinə də xüsusi diqqət yetirir, yeni, mütərəqqi bilikləri öz fəaliyyətində tətbiq edir. Cəmiyyət Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Komitəsinin (İVSC), Daşınmaz Əmlak Bazarı İştirakçılarının Beynəlxalq Federasiyasının (FIABCI) üzvlüyünə qəbul edilmişdir.

RQC-nin fəaliyyətinin əsas istiqamətlərindən biri də, qiymətləndirmə prosesini avtomatlaşdırmaq, qiymətləndirmə fəaliyyətinin keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasında müasir kompyuter texnologiyasından istifadə etməkdir. Demək olar ki, artıq bu sahədə işlər uğurla gedir. Belə ki, əmlakın qiymətləndirilməsinin müxtəlif proqramları yaradılmış, əhatəli və zəngin informasiya bazası toplanmışdır. Cəmiyyət

MDB ölkələri arasında səmərəli əməkdaşlığın ən önəmli tərəf müqabillərindən biri kimi tanınır. Əmlak bazarı və əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində Rusiya təcrübəsinin öyrənilməsi keçmiş sovet məkanında olan ölkələr üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edə bilər.

Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirici kadrların hazırlanmasına Rusiya dövləti tərəfindən xüsusi diqqət yetirilir. Belə ki, Maliyyə Nazirliyində Xüsusi Qiymətləndirmə Akademiyası, Rusiya Elmlər Akademiyasında Qiymətləndirmə üzrə Şura, Dövlət Dumasının İqtisadiyyat Komitəsinin yanında Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə yarımkomitə, digər qurumların nəzdində elmi mərkəzlər, qiymətləndirmə birlikləri və s. fəaliyyət göstərir. 20-dən çox ali, 70 orta ixtisas müəssisələrində qiymətləndiricilər hazırlanır, ixtisasları artırılır və təkmilləşdirilir.

### 5.3. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazası

Azərbaycan Respublikasında digər bazar atributları kimi qiymətləndirmə fəaliyyəti iqtisadi və sosial baxımdan zəruri olan bir peşə kimi özünün təşəkkül dövrünü yaşamaqdadır. Bu da ölkənin iqtisadi tərəqqisi və bazar münasibətlərinin inkişafına üstünlük verilməsi ilə əlaqədardır. Lakin, Azərbaycan Respublikası dünyanın klassik bazar ölkələri ilə daha çox inteqrasiya olunduqca bir sıra iqtisadi kateqoriyalarla yanaşı qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olanların peşəkarlığının artırılması, beynəlxalq qiymətləndiricilərin təcrübəsinin öyrənilməsi və təsadüfi qiymətləndiricilərin peşəkarlar sırasından kənarlaşdırılması istiqamətində zəruri tədbirlər görülmüşdür. Dövlət qiymətləndirici peşəsini müstəqil olaraq mənimsəyənlər və sivil dünya əməllərinə müvafiq olaraq həmin funksiyanı yerinə yetirmək arzusunda olanlar üçün müxtəlif iqtisadi demokratiyanın möhkəmlənməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi üçün olduqca əlverişli mühitin təmin olunmasına kömək etmişdir.

Dünya təcrübəsində qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi prosesi ya peşəkar qiymətləndiricilərin ictimai birlikləri, yaxud da dövlət orqanları tərəfindən həyata keçirilir. Bəzən bu funksiyanı onların hər ikisi birlikdə yerinə yetirirlər.

Deməli, qiymətləndirmə fəaliyyəti ya peşəkar qiymətləndiriciləri ictimai birliklərinin (özünü tənziyləmə), yaxud da dövlət orqanlarının (dövlət tənziylənməsi) və ya onların hər ikisinin birlikdə təyin edilən, həm də müəyyən maraqlara uyğunlaşdırılmasına yönələn tədbirlər və prosedurlar sistemidir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin formalaşması ölkədə intellektual sahibkarlıq fəaliyyətinin inkişafı ilə bilavasitə bağlı olduğundan sahibkarlıq fəaliyyətinin mahiyyətinin izah edilməsinə, onun qısaca da olsa, şərhinin verilməsinə ehtiyac vardır. Sahibkarlıq fəaliyyəti dövlətin iqtisadi və sosial qüdrətinin, əhalinin yüksək həyat səviyyəsinin mühüm vasitəsidir. Bu fəaliyyət ən müxtəlif forma və növlərə malik olmaqla bazar iqtisadiyyatı şəraitində insanların həyat tərzinin ayrılmaz tərkib hissəsinə çevrilir. Eyni zamanda dövlət öz iqtisadi (investisiya, gömrük, vergi və s.) siyasəti ilə sahibkarlıq növlərinin inkişafına şərait yaradır.

Konstitusiyanın 59-cu maddəsinə (Azad sahibkarlıq hüququ) görə “hər kəs qanunla nəzərdə tutulmuş qaydada öz imkanlarından, qabiliyyətindən və əmlakından sərbəst istifadə edərək təkbaşına və ya başqaları ilə birlikdə azad sahibkarlıq fəaliyyəti və qanunla qadağan edilməmiş digər ictimai fəaliyyət növü ilə məşğul ola bilər”.

Sahibkarlıq fəaliyyəti dedikdə, şəxsin müstəqil surətdə həyata keçirdiyi, əsas məqsədi əmlakın istifadəsindən, əmtəə satışından, işlər görülməsindən və ya xidmətlər göstərilməsindən mənfəət götürülməsi ilə şərtlənən fəaliyyət növü başa düşülür. Ölkəmizdə sivil dünya ənənələrinə uyğun bazar iqtisadiyyatının formalaşdığı bir şəraitdə belə iqtisadiyyata xas olan bir sıra fəaliyyət növlərinin meydana gəlib inkişaf etməsi getdikcə, günün ən vacib tələbinə çevrilir. Başqa sözlə, bazar özü belə fəaliyyət növlərinə ehtiyac duyur. Qiymətləndirmə fəaliyyəti də bazar iqtisadiyyatının ehtiyac duyduğu və meydana çıxardığı fəaliyyət növlərindən biridir. Qeyd edildiyi kimi, müxtəlif əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi fəaliyyəti də sahibkarlıq fəaliyyətidir. Eyni zamanda bu fəaliyyət növü xidmət sferasını əhatə edir, əhaliyə və sifarişçilərə qiymətləndirmə xidmətinin göstərilməsinə yönəlmişdir. Lakin, qiymətləndirmə fəaliyyəti xarakterinə, xüsusi qabiliyyət və bilik tələb etmə xüsusiyyətinə görə digər sahibkarlıq növlərindən fərqlənir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi qiymətləndiricilərin göstərdikləri xidmətlərin keyfiyyətinin yüksəldilməsinə, beynəlxalq və milli qiymətləndirmə standartlarının tələblərinə riayət edilməsinin təmin olunmasına yönəldilmiş tədbirlər sistemidir. Bu tənzimləmə dövlət və qiymətləndiricilərin peşə birlikləri tərəfindən həyata keçirilir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi formalarını aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- qiymətləndirmə fəaliyyətinin ümumi prinsiplərinin müəyyənləşdirilməsi;
- qiymətləndirmə fəaliyyətinin yerinə yetirilməsinə metodiki tələblərin müəyyənləşdirilməsi;
- qiymətləndiricinin peşə davranışı keyfiyyətlərinə tələblərin müəyyənləşdirilməsi.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsinin bu formalarına uyğun olaraq dövlət orqanları müvafiq normativ aktlar qəbul edir, qiymətləndirmə standartları və normalarını, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi və peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması qaydalarını təsdiq edir, qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə nəzarət edirlər. Qeyd olunmalıdır ki, Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyətini tənzimləyən ilk normativ hüquqi aktlar 1997-1998-ci illərdə hazırlanmış və qəbul edilmişdir.

Azərbaycan Respublikasında (o cümlədən Naxçıvan Muxtar Respublikasında) dövlətə və bələdiyyə orqanlarına məxsus qiymətləndirmə obyektlərindən girov predimetini olaraq istifadə edilməsi prosesi də müvafiq qanunların müddəaları ilə üzvü şəkildə əlaqələndirilmişdir.

Beləliklə dövlət və bələdiyyə qurumlarına məxsus olan əmlak üzərində təsərrüfat idarəçiliyi hüququ olan şəxs (hüquqi və ya fiziki şəxs) yalnız həmin əmlak mülkiyyətçisinin rəsmi razılıq verdiyi halda girov qoya bilər. Özgənin əmlakını (əşyasını) icarəyə vermək hüququnun və onun üzərində digər hüququn mülkiyyətçinin və ya təsərrüfat idarəçiliyi hüququ olan şəxsin razılığı olmadan özgənikiləşdirilməsi qanunla və ya müqavilə ilə qadağan edilmişdirsə, bu cür razılıq verilmədən həmin

hüquqların girov qoyulmasına yol verilmir. Şübhəsiz ki, bu kimi halların mülkiyyət sahiblərinin nəzərinə çatdırılması işində digər təbliğat üsulları ilə yanaşı, qiymətləndiricilər də biganə olmamalıdırlar. Bu şərtlərin təmin edilməsi məqsədilə də girov müqaviləsində girovun predimeti və onun qiyməti, girovla təmin edilən öhdəliyin maliyyəti, həcmi və icra müddəti göstərilməlidir. Bu sahibkarlığın inkişafı istiqamətində gələcəkdə gözlənilə bilən mübahisə və münaqişələrin qarşısının alınmasına mühüm zəmanət verən amillərdən biridir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əhəmiyyəti nəzərə alınaraq, onun hüquqi statusunun müəyyən edilməsi, bu sahədə yaranan təşkilati, iqtisadi və hüquqi münasibətlərin tənzimlənməsi məqsədi ilə 25 iyun 1998-ci il tarixdə “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qəbul edildi. Bu Qanun MDB məkanında qiymətləndirmə fəaliyyətinin qaydalarını və onunla məşğul olan hüquqi və fiziki şəxslərin hərəkətlərini müəyyənləşdirən ilk qanunlardan biri olmuşdur. Qanun əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində fəaliyyətin ümumi prinsiplərini, qiymətləndirmə sahəsində əsas anlayışların (qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri, qiymətləndirmə obyektləri) mahiyyət və məzmununu müəyyənləşdirir, habelə onunla bağlı yaranan təşkilati, iqtisadi və hüquqi münasibətləri tənzimləyir.

Qanunda məcburi qiymətləndirmə aparılan əməliyyatların dairəsi, qiymətləndirmə fəaliyyətinə məhdudiyyətlər, qiymətləndirilmə üçün əsaslar (qiymətləndirmə aparılması barədə qiymətləndirici ilə sifarişçi arasında bağlanmış müqavilə və ya əmlakın qiymətləndirilməsi haqqında məhkəmənin qərarı), qiymətləndirilmə haqqında hesabatla dair tələblər, qiymətləndiricinin hüquq və vəzifələri, onun müstəqilliyinə dair tələblər, qiymətləndiricilər birliklərinin vəzifələri, qiymətləndirmə standartlarına ümumi tələblər, habelə qiymətləndiricilərin məsuliyyəti dəqiq müəyyənləşdirilmişdir.

Qanunun ən mühüm tərəflərindən biri də, onun qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinə dair qiymətləndirici hesabatlarına yüksək status verməsidir. Qanunun müddəaları mülkiyyət formasından asılı olmayaraq, lakin bəzi xüsusiyyətləri nəzərə alaraq, əmlakın bütün növlərinə şamil edilir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzərində vahid hüquqi və metodoloji nəzarət Azərbaycan Respublikası İqtisadi İnkişaf Nazirliyi tərəfindən təmin edilir.

Qanunun qəbulu respublikada özəlləşdirmə proseslərini sürətləndirmiş və səmərəliyini artırmış, dünya standartlarının tələblərinə cavab verən sivil əmlak bazarının yaranmasına kömək etmişdir.

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun ən başlıca əhəmiyyəti, qiymətləndirmə fəaliyyətinə müstəqil və peşəkar bir fəaliyyət olaraq kompleks baxışın təmin edilməsidir. Yəni, bu qanunla əmlakın qiymətinin “müəyyən edilməsi”, onun mexaniki müəyyən edilməsi yolundan bazar münasibətləri şəraitində əmlakın düzgün və obyektiv şəkildə qiymətləndirilməsi yoluna keçidin əsası qoyuldu, əmlak bazarının qiymətləndirmə fəaliyyətinə olan ehtiyacının ödənilməsi üçün hüquqi şərait yarandı. Bununla da, qiymətləndirmə fəaliyyətinin müstəqil, intellektual fəaliyyət növü olaraq normativ hüquqi bazasının formalaşması, digər fəaliyyət növləri ilə qarşılıqlı əlaqəsinin və fərqli cəhətlərinin müəyyən edilməsi istiqamətində əsas addım atılmış oldu.

Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyətini tənzimləyən qanunvericilik “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa istinad edir. Ötən illər ərzində icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən normativ bazanın möhkəmləndirilməsi istiqamətində ardıcıl iş aparılmış və bir sıra qanun qüvvəli aktlar qəbul edilmişdir. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1998-ci il 28 sentyabr tarixli 774 sayılı fərmanı, Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 20 aprel tarixli 90 s sayılı sərəncamı, Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyun tarixli 107 sayılı qərarı və s. sənədlər bu qəbildəndir. Qanunun icrası ilə bağlı bu hüquqi sənədlərin qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafına təsiri olduqca böyükdür. Belə ki, 2000-ci il 20 aprel tarixli 90s sayılı sərəncamda qiymətləndirmə standartlarının və normalarının hazırlanmasının təşkili və əlaqələndirilməsi, layihələrin ekspertiza edilməsi və digər əlaqədar işlərin aparılması üçün təşkilati məsələlərin görülməsi nəzərdə tutulurdu. Sərəncamda qeyd olunan müddəaları həyata keçirən işçi qrup təklif və tövsiyələri, beynəlxalq təcrübəni qısa zamanda ümumiləşdirdi və görülməli işlərin nəticəsi olaraq Nazirlər Kabineti



tərəfindən “Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları”nın təsdiq edilməsi barədə qərar qəbul edildi. Qərara görə qiymətləndirmə standartları və normalarının hazırlanması ilə bağlı xərclərin dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına maliyyələşdirilməsi müəyyən edilmişdir. Bu da əsasən 50-yə qədər qiymətləndirmə standartları və normalarının işlənməsi və təsdiq edilməsi zərurətindən irəli gəlmişdir. Qərarla peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması barədə Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyinə də müvafiq tapşırıqlar verilmişdir.

Hazırda Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən qiymətləndirmə fəaliyyətinin ayrı-ayrı tərəflərini tənzimləyən bir sıra normativ hüquqi aktlar da qəbul edilmişdir. Bu sənədlərə aşağıdakıları misal göstərmək olar:

1) Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun tarixli 110 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir);

*2) Binalar üzrə əmlak vergisinin hesablanması Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 23 fevral tarixli 46 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir);*

3) Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) ilkin qiymətinə tətbiq edilən əmsallar (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 24 yanvar tarixli 23 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir);

4) Azərbaycan Respublikasında torpaqların normativ qiymətinin müəyyən edilməsi barədə Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir);

5) Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli 93 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir);

6) «Azərbaycan Respublikasının gömrük ərazisinə gətirilən və bu ərazidən çıxarılan malların gömrük qiymətləndirilməsi sisteminin tətbiqi Qaydaları» haqqında Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (12 yanvar 1998-ci il, N 7);

7) “Müsadirə edilmiş, sahibsiz qalmış, vərəsəlik hüququ əsasında dövlət mülkiyyətinə keçən əmlakın və dəfinələrin uçotu, qiymətləndirilməsi və saxlanması, istifadəsi və satışı barədə Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2002-ci il 18 aprel tarixli 69 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir). Azərbaycan Respublikasının prezidenti və Nazirlər Kabineti tərəfindən qəbul edilən müvafiq fərmanlar, sərəncamlar və qərarlara uyğun olaraq müvafiq əmlak növlərini (o cümlədən torpağı) idarə edilməsi səlahiyyəti almış icra hakimiyyəti və yerli özünüidarə orqanları Azərbaycan Respublikasının qiymətləndirmə haqqında qanunvericiliyinin tələblərini rəhbər tutaraq əmlak bazarının daha ahəngdar inkişafına nail olunmasını təmin edən müvafiq təlimatlar və tövsiyyələr hazırladılar. Beləliklə, müstəqil qiymətləndiricilərin tərtib etdikləri hesabatlarla əsaslanaraq qiymətə və ya icarə haqqının miqdarına dair təkliflərin verilməsi formasına görə açıq fəaliyyət göstərən auksionlar şəklində hərracların keçirilməsi zamanı daşınmaz əmlakın (eləcə də torpaq sahəsinin) ilkin dəyərini və ya icarə haqqının başlanğıc məbləğini, onların yüksəldilmə kəmiyyətini (buna bəzən auksion addımı da deyirlər), verilməli olan miqdarını və hərracın keçirilməsinə dair bildirişlərin dərc ediləcəyi kütləvi informasiya vasitələrinin müəyyən edilməsi yönündə təcrübələrə nail olundu.

Ölkədə sahibkarlıq mühitinin daha da əlverişli olması, dövlət orqanları tərəfindən sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərin fəaliyyətinə müdaxilənin qarşısının alınması və bu fəaliyyətin günün tələbləri çərçivəsində yenidən tənzimlənməsi məqsədi ilə 2002-ci ildə ölkə prezidenti tərəfindən “Bəzi fəaliyyət növlərinə xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi qaydalarının təkmilləşdirilməsi haqqında” 2 sentyabr 2002-ci il tarixli 782 sayılı və “Azərbaycan Respublikasında sahibkarlıq fəaliyyətinin tənzimlənməsinin bəzi məsələləri haqqında” 2 may 2003-cü il tarixli fərmanlar verilmişdir.

Bazar iqtisadiyyatının tərəqqisində əldə edilən nailiyyətlər, bu sahədə cəmiyyətdə baş verən psixoloji hazırlıq son dövrlərdə qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirmək üçün dövlət tərəfindən xüsusi razılığın (lisenziyanın) tətbiq edilməsi zərurətini azaltdı.

Beləliklə, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin “Bəzi fəaliyyət növlərinə xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi qaydalarının təkmilləşdirilməsi haqqında” 2002-ci il 2 sentyabr tarixli 728 sayılı fərmanı ilə xüsusi razılıq (lisenziya) tələb olunan fəaliyyət növlərinin sayı azaldıldı, o cümlədən qiymətləndirmə fəaliyyəti də xüsusi razılıq tələb olunan fəaliyyət növlərinin siyahısından çıxarıldı. Bu da öz növbəsində qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsində mövcud olan inzibatçılığı aradan götürdü. Etiraf etməliyik ki, lisenziyalaşdırma işindəki başlıca qüsurlardan biri də bütün əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə (daşınmaz əmlak, daşınar əmlak, qeyri maddi aktiv və intellektual mülkiyyət və s.) vahid lisenziyanın verilməsi idi. Belə münasibət sözün əsl mənasında peşəkarlığı inkar etmiş olurdu. Yəni, həmin fərmanla bu fəaliyyətin əsasən peşəkar və səriştəli mütəxəssislər tərəfindən müstəqil olaraq aparılması prinsipi ön plana çəkildi. Bununla da, müstəqil qiymətləndirmə işinə əlverişli şəraitlə yanaşı, bu sahədə ictimai münasibətlərin genişlənməsinə, qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə tənzimləmə və özünütənzimləmə prosesinə, onun daha da təkmilləşməsinə əlverişli mühit yarandı.

Qeyd etmək lazımdır ki, respublikamızda qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazasının formalaşdığı ilk illərdə lisenziyalaşdırma zəruri olsa da, o bir sıra nöqsanlara da malik idi. Qiymətləndirmə fəaliyyəti elə bir peşədir ki, bunu müvafiq biliyə malik olan şəxslər həyata keçirməlidirlər. Qüvvədə olan lisenziyalaşdırma sistemi ilə bunu təmin etmək mümkün deyildi. Çünki, istənilən hüquqi və fiziki şəxs heç bir zəruri peşə təhsili olmadan müəyyən olunmuş qaydada lisenziya almaqla bu fəaliyyəti həyata keçirə bilərdi.

Eyni zamanda onu da qeyd etmək lazımdır ki, lisenziyalaşdırma sisteminin ləğvi qiymətləndirmə haqqında qanunvericilikdə müəyyən çatışmamazlıqları üzə çıxarmış, hazırda qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi və qiymətləndirici olmaq sahəsində yeni tənzimləmə vasitələrinin müəyyən edilməsi zərurətini yaratmışdır. Qanunvericilikdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinə dair hesabatlarla çox ciddi əhəmiyyət verilməsi, həmin nəticələrin mühasibat və statistika uçotu sənədlərində və hesabatlarında düzəlişlər etmək üçün əsas kimi təsbit edilməsi və yalnız məhkəmə

qaydasında ləğv edilə bilməsi bu fəaliyyət növü sahəsində peşəkarlığın təmin edilməsi baxımından tənzimləmənin zəruriliyini sübut edir.

Təbiidir ki, bazar münasibətləri inkişaf etdikcə, ölkəmizin dünya iqtisadiyyatına inteqrasiyası gücləndikcə, bu sahədə qanunvericilik bazası da genişlənir, mövcud qanunlara dəyişikliklər və əlavələr edilməsi yolu ilə təkmilləşdirilir. Bu baxımdan da, "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Qanuna dünyəvi ənənələrə uyğun olaraq əlavələr və dəyişikliklər edilməsi labüddür. Bu sahədə fəaliyyət göstərən şəxslərin müvafiq biliyə malik olmasının təmin edilməsi sifarişçilərin, mülkiyyətçilərin, bazar iqtisadiyyatı şəraitində əmlak mənafeyi olan hər bir şəxsin və ən nəhayət dövlətin maraqlarına uyğundur. Bunun üçün qiymətləndiricinin peşəkarlığı, məsuliyyəti və qiymətləndirmənin aparılmasının şərtləri ilə bağlı məsələlər qanunvericilikdə daha həssaslıqla tənzimlənməlidir.

Hazırda qiymətləndirmə fəaliyyətinin zəruri normativ sənədlərlə təminatlılığı və onun qənaətləndiriciliyinə heç bir şübhə ola bilməz. Bununla yanaşı, mövcud normativ aktların bəzən tam gücü ilə işləməməsi halları da özünü göstərir. Qarşıda duran vacib məsələlərdən biri də, belə halları doğuran səbəblərin araşdırılmasından və məneələrin aradan qaldırılmasından, çəkilmiş zəhmətin, görülmüş böyük işlərin nəticəsi olan hüquqi bazanın işləmə mexanizminin bir qədər də təkmilləşdirilməsinə nail olmaqdan ibarətdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" qanun qəbul edilənə qədər ayrı-ayrı istiqamətdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi çox ziddiyətli olmaqla, həm də ictimaiyyətdə bu yönümdə psixoloji hazırlıq olduqca məhdud idi. Qiymətləndirmənin hüquqi və iqtisadi tənzimləmədə rolu və yeri, qiymətləndiricinin hüquqi statusu, əmlakın "bazar" və ya qeyri bazar dəyəri anlayışları barədə vahid təsəvvür mövcud deyildi. "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" qanunun müddəalarından görünür ki, ölkənin qanunverici orqanı həmin qanunu qəbul edərəkən qiymətləndirmə obyektlərinin qəbul dəyərinin müəyyənləşdirilməsi sahəsində fəaliyyətin bütün elementlərinin tənzimlənməsi üçün müvafiq hüquqi istinad bazasının yaradılması işini əsas bir vəzifə olaraq qarşıya qoymuşdur. Lakin qiymətləndirmə

fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə nəzarətin təşkili istiqamətində müvafiq səlahiyyətli orqanın yaradılması bu qanunun bütün müddələrinin tam gücü ilə işləməsinə kömək edərdi. Çünki, belə orqanlar dünyanın əksər aparıcı ölkələrində mövcuddur.

Məsələn, Rusiyada 29 iyul 1998-ci ildə qəbul olunan (№135-F3) “Rusiya federasiyasında qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Federal Qanun həmin ölkədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi prosesinin başlanğıcını qoydu. Lakin yuxarıda göstərilən Qanunun inkişafı istiqamətində Rusiya Federasiyasının Hökuməti tərəfindən 1999-cu il avqustun 20-də yəni təxminən bir il sonra “Rusiya federasiyasında qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə nəzarət üzrə səlahiyyətli orqan haqqında” 932 sayılı qərar qəbul edildi. Təcrübə göstərir ki, bu istiqamətdə Azərbaycan Respublikasında da müvafiq tədbirlərin görülməsinə böyük ehtiyac vardır.

Bütün bu problemlərin aradan qaldırılması əmlak bazarının daha vüsətlə inkişafına, əhalinin qiymətləndiriciyə və onun xidmətlərinə etimadının və inamının artmasına səbəb ola bilər.

#### **5.4. Qiymətləndirmə fəaliyyətində tənzimləmə və özünü-tənzimləmə**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi əsasən iki istiqamətdə aparılır. Bunlardan biri, onun dövlət tənzimlənməsi, ikincisi isə özünü-tənzimləmə istiqamətində mövcud olur. Dünya təcrübəsinə uyğun olaraq qiymətləndirmə fəaliyyəti sistem şəklində qəbul edilərək bir neçə variantlarla tənzimlənir. Respublikamız da bazar iqtisadiyyatına keçməyə başladığı ilk günlərdən həmin yolu keçməli olmuşdur. Yəni, müvafiq sənədlər qəbul edilərək, qiymətləndiricilərin lisenziyalaşdırılması peşəkarlığa tələbatın yüksəldilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin metodoloji bazasının formalaşaraq təkmilləşdirilməsi istiqamətində bir sıra zəruri vəzifələr yerinə yetirilmişdir.

Həmin məsələlərin geniş şərhini verməzdən əvvəl qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsinə dair dövlət tərəfindən həyata keçirilən tədbirlər sistemini yığcam şəkildə əks etdirən sxemi nəzərdən keçirək.

**Sxem 8.1.**



Ölkədə demokratikləşmə proseslərinin gücləndiyi, xüsusilə də azad sahibkarlıq fəaliyyəti üçün geniş imkanlar açıldığı bir şəraitdə qeyri-hökumət təşkilatlarının,

onların ictimai birliklərinin rolu son dərəcə artır. Bu təşkilatlar öz sıralarında iqtisadi münasibətlərin iştirakçılarının müxtəlif qruplarını birləşdirərək, onların iradəsinin ifadə olunmasında, maraqlarının müdafiəsində, peşəkarlıq normalarının hazırlanmasında və onlara riayət olunmasına nəzarətdə, mütəxəssislərin ixtisas səviyyəsinin yüksəldilməsində əhəmiyyətli fəaliyyət göstərirlər.

İnkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatı ölkələrində müstəqil qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan hüquqi və fiziki şəxslər müxtəlif qeyri-hökumət təşkilatlarında (assosiasiyalarda, cəmiyyətlərdə, ittifaqlarda, federasiyalarda) birləşirlər. Qiymətləndiricilərin peşəkar birlikləri kimi fəaliyyət göstərən bu təşkilatlar qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsində və onun normativ hüquqi bazasının təkmilləşdirilməsində, qiymətləndiricilərin göstərdikləri xidmətlərin keyfiyyətinin yüksəldilməsində, onların mənafeələrinin qorunmasında, peşəkarlıq səviyyələrinin artırılmasında və iqtisadiyyatın müxtəlif sahələri üçün peşəkar kadrların hazırlanmasında dövlət qulluqçuları ilə yanaşı böyük rol oynayırlar. Onlar cəmiyyətin maarifləndirilməsi, qiymətləndirməyə dair müxtəlif elmi ədəbiyyatların hazırlanması və nəşri ilə məşğul olur, müxtəlif tədbirlər keçirir, habelə, qiymətləndirmə fəaliyyətinin ən müxtəlif problemlərini öyrənirlər. Bu birliklərin yaradılması və fəaliyyətinin hüquqi əsasları “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 16-cı maddəsi ilə təsbit olunmuşdur.

Belə təşkilatlar bir sıra MDB ölkələrində (Rusiya, Ukrayna, Belarus, Moldova və s.) 1992-ci ildən etibarən yaranmağa başlamışdır. Hazırda Rusiya Federasiyasının 80-dən çox regionunda Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin üç mindən çox peşəkar qiymətləndirici mütəxəssisi özündə birləşdirən şöbə və bölmələri fəaliyyət göstərir. Belə qurumların Almaniyada on min, ABŞ-da yüz minə qədər, Böyük Britaniyada yetmiş min, Polşada on min üzvü vardır. Bu təşkilatlar kadr hazırlığı məsələlərinə xüsusi diqqət yetirdiklərindən öz nəzdlərində tədris akademiyaçıları yaradırlar. Akademiyalarda tədrisin əsas məqsədi iqtisadi islahatları vaxtında və ahəngdar apara bilən kadrlar hazırlamaqdır. Akademiyalarda iqtisadiyyatı müvafiq kadrlarla təmin etmək məqsədi ilə daşınmaz əmlakın, torpağın, biznesin və s. qiymətləndirilməsi üzrə

qısamüddətli kurslar da təşkil edilir. Xarici ölkələrdə geniş yayılmış bu təcrübənin öyrənilməsi və analogi qurumların respublikamızda da yaradılması məqsəduyğundur.

Dünya təcrübəsində qiymətləndirmə üzrə mükəmməl xidmət bazasının yaradılmasının normativ hüquqi tənzimləmə məsələlərində dövlət orqanları ilə ictimai birliklərin fəaliyyətinin koordinasiya edilməsinə böyük əhəmiyyət verilir. Bu məqsədlə də, ölkəmizdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi üzrə əlaqələndirmə şurasının yaradılmasına və fəaliyyət göstərməsinə ehtiyac vardır.

1998-ci ilin dekabrında qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan hüquqi və fiziki şəxslərin, iqtisadçı alimlərin təşəbbüsü ilə Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti (AQC) yaradılmış və 1999-cu ilin fevralında Ədliyyə Nazirliyində ictimai birlik kimi qeydiyyatı alınmışdır. Hazırda respublikanın bir çox əmlak qiymətləndiriciləri və qiymətləndirmə sahəsində böyük təcrübəyə malik olan hüquqi şəxslər, qiymətin əmələ gəlməsi və əmlak bazarı sahəsində ölkəmizdə, eləcə də onun sərhədlərindən kənarında tanınan iqtisadçı alimlər, maliyyə məsələləri ilə məşğul olan mütəxəssislər və elmi işçilər Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin üzvüdür. AQC ictimai birlik olaraq qiymətləndirmə sahəsində əhaliyə keyfiyyətli xidmət göstərilməsini təmin etmək məqsədi ilə qiymətləndirmə fəaliyyətinin bir sıra nəzəri və praktiki problemlərinin həlli istiqamətində dövlət orqanları ilə sıx əməkdaşlıq edir.

Nizamnaməsində göstərildiyi kimi, «cəmiyyətin yaradılmasının məqsədi Azərbaycan Respublikası ərazisində qiymətləndirmənin sivil bazarını yaratmaq, müxtəlif əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi ilə məşğul olan mütəxəssislərin fəaliyyətinə kömək etmək, onların peşə hüquqlarının qorunmasına, peşə maraqlarının müdafiəsinə və ixtisas səviyyəsinin yüksəldilməsinə yardımçı olmaqdır». Bu məqsədin reallaşdırılması üçün AQC dövlət orqanları, digər ictimai birliklər, beynəlxalq təşkilatlarla birgə layihə və proqramların, beynəlxalq və Avropa standartlarına uyğun milli qiymətləndirmə standartlarının hazırlanmasında iştirak edir, qiymətləndiricilərin ixtisasının artırılması üzrə kurslar, konfranslar, seminarlar, brifinqlər keçirir, qiymətləndirmə fəaliyyətinin çoxsaylı problemlərini araşdırır və müxtəlif bülletenlər, kitablar nəşr edir, üzvlərini zəruri informasiya ilə təmin edir, ölkənin ayrı-ayrı



bölgələrində qiymətləndirmə fəaliyyətinə olan tələbatın ödənilməsi üçün müxtəlif tədbirlər həyata keçirir, beynəlxalq qiymətləndirmə təcrübəsini öyrənir və yayır.

Fəaliyyət göstərdiyi müddətdə AQC tərəfindən «Qiymətləndiricilərin bülleteni», qiymətləndirmə məsələləri ilə bağlı məcmuələr («Qiymətləndirmə», «Qiymətləndirmə və mühasibat uçotu», «Qiymətləndirmə və normativ-hüquqi sənədlər»), «Əmlakın qiymətləndirilməsi» qanunvericilik aktları toplusu nəşr olunmuş, qiymətləndiricilərin peşə-ixtisas səviyyələrinin yüksəldilməsi məqsədilə Sumqayıt, Gəncə, Quba və Lənkəran şəhərlərində baza ixtisasartırma kursları təşkil edilmiş, 2001-ci ilin mayında «Müasir əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı» mövzusunda, 2002-ci ilin dekabrında “İqtisadi fəaliyyət sahələrində intellektual sahibkarlığın inkişaf istiqamətləri” mövzusunda elmi-praktiki konfranslar və 2003-cü ilin aprelində «Sahibkarlığın inkişafının əsas prioritetləri və qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsinin aktual məsələləri» mövzusunda II Beynəlxalq Konqres keçirilmiş, «2001-2010-cu illərdə Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf konsepsiyası», «Azərbaycan Respublikasında peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması və ixtisasının artırılması Proqramı» müvafiq dövlət qurumlarına təqdim edilmiş, xarici ölkələrin qiymətləndiricilərinin birlikləri ilə əlaqələr yaradılmışdır.

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin təşəbbüsü ilə 23-24 may 2001-ci ildə keçirilən «Müasir əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı» mövzusunda II beynəlxalq elmi-praktiki konfransda MDB Qiymətləndiricilər Birlikləri Şurasının sədri və üzvləri, Belarus, Rusiya, Moldova, Qazaxstan, Qırğızıstan və s. dövlətlərin qiymətləndiricilər birliklərinin nümayəndələri iştirak edirdilər. Konfrans Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf konsepsiyasının hazırlanması, aparılan qiymətləndirmə işlərinin keyfiyyətinin yüksəldilməsi, qiymətləndiricilərin attestasiya sisteminin hazırlanması, milli qiymətləndirmə standartlarının və qiymətləndirmə fəaliyyətinin normativ-metodiki bazasının inkişafına dair təkliflərin hazırlanması kimi vacib məsələləri qarşıya qoydu.

26 dekabr 2002-ci ildə “İqtisadi fəaliyyət sahələrində intellektual sahibkarlığın

inkişaf istiqamətləri” mövzusunda keçirilən elmi-praktiki konfransda müstəqil intellektual sahibkarlıq fəaliyyəti olan qiymətləndirmənin perspektiv inkişafını təmin edə biləcək irimiqyaslı sosial-iqtisadi proqramların ayrı-ayrı mərhələlərindən bəhs olunmuşdur.

2003-cü ilin aprelində «Sahibkarlığın inkişafının əsas prioritetləri və qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsinin aktual məsələləri» mövzusunda II Beynəlxalq Konqresdə (konqres Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti, MDB Qiymətləndiricilər Birlikləri Şurası və Azərbaycan Respublikası İqtisadi İnkişaf Nazirliyinin birgə təşəbbüsü ilə təşkil olunmuşdur) milli sahibkarlığın inkişafı və ölkə iqtisadiyyatının dünya iqtisadiyyatına inteqrasiyası, qiymətləndirmə fəaliyyətinin bir sıra aktual məsələləri və s. müzakirə olunmuşdur.

Ölkədə peşəkar qiymətləndiricilərin və milli standartların elmi və praktiki biliklər əsasında tez bir zamanda hazırlanması sahəsində işlərin keyfiyyətinin artırılması zərurətini nəzərə alaraq 11 noyabr 2003-cü il tarixdə MDB Qiymətləndiricilər Birlikləri Şurasının rəhbərlərinin iştirakı ilə Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin Tələbə Elmi Cəmiyyətinin “Əmlak bazarı və milli qiymətləndirmə standartları” mövzusunda professor-müəllim heyəti, magistr və tələbələrin elmi konfransı keçirildi. Konfrans gənc iqtisadçıların böyük marağına səbəb olmuşdur.

Qiymətləndiricilərin hazırlanması, onların fəaliyyətinin sertifikatlaşdırılması qaydasına keçilməsi və tarif-ixtisas xüsusiyyətlərinin real müəyyənləşdirilməsi qiymətləndirmə fəaliyyətinin indiki mərhələsində vacib məsələlərdəndir. Bu baxımdan, Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin təşəbbüsü ilə” Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyi tərəfindən “Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin Vahid Tarif Sorğu kitabçasına əlavə edilməsi barədə verilən qərar qiymətləndirmə fəaliyyətinin perspektiv inkişafı və tənzimlənməsi üçün böyük əhəmiyyət kəsb edir.

Hazırda AQC Rusiya Federasiyasının, Litvanın, Moldovanın, Belarusun, Qazaxıstanın, Qırğızıstanın, Polşanın, Böyük Britaniyanın, ABŞ-ın qiymətləndiricilər birlikləri və cəmiyyətləri ilə, habelə Beynəlxalq Qiymətləndiricilər və Rieltorlar

qurumları ilə sıx əməkdaşlıq edir.

2002-ci ildə AQC «MDB qiymətləndiricilər birlikləri Şurası»nın təsisçilərindən biri olmuşdur. Bu, regional beynəlxalq assosiasiyanın yaradılması, onun iştirakçısı olan dövlətlərdə vahid qiymətləndirmə məkanının yaradılmasının əsasını müəyyən etmiş, qarşılıqlı investisiya qoyuluşları prosesinin sadələşdirilməsi və mübahisələrin həlli üçün zəmin yaratmışdır. Qeyd etməliyik ki, bu cür regional beynəlxalq qurumlar Avropada uzun müddətdir ki, fəaliyyət göstərir (məsələn, Qiymətləndiricilər Assosiasiyalarının Avropa Qrupu). Bu qəbildən olan beynəlxalq ictimai təşkilatların yaradılmasının əsas məqsədləri iştirakçı dövlətlərdə qiymətləndirmə fəaliyyəti sisteminin inkişafına, müvafiq normativ-hüquqi bazasının yaradılmasına, qiymətləndiricilərin ixtisasının yüksəlməsinə, milli qiymətləndirmə standartlarının ölkənin statistika və maliyyə hesabatı sistemi ilə uzlaşdırılmasına yardımçı olmaq, beynəlxalq təşkilatlarda, dövlət hakimiyyəti orqanlarında və idarəetmə strukturlarında öz üzvlərinin hüquqi, iqtisadi və sosial mənafeələrini qorumaq, onları lazımi informasiya ilə təmin etməkdir.

Eyni zamanda, ictimai birliklərə üzvlük qiymətləndiricilərin peşəkarlıq səviyyəsini, lazımi informasiyanı əldə etmək imkanının olduğunu təsdiq edir, onlar bu birliklərin adından çıxış etmək, rəmzlərindən istifadə etmək hüququ qazanırlar.

AQC öz üzvləri üçün buraxdığı bülletenləri, sorğu vəsaitlərini və digər metodiki vəsaitləri respublikanın bütün ərazisində yayır, normativ aktları işləyib hazırlayır və təsdiq edir, seminarlar, treninqlər keçirir, kitablar nəşr edir. Cəmiyyətin məqsədi əmlakın müxtəlif növlərinin qiymətləndirilməsi ilə məşğul olan mütəxəssislərin fəaliyyətini dəstəkləməkdir.

Hazırkı dövrdə AQC nin idarə heyəti tərəfindən qiymətləndirmə fəaliyyəti üçün konkret olaraq aşağıdakı müddəaları əsas kimi qəbul olunur:

- elmi sahə olmaq etibarilə, qiymətləndirmə fəaliyyəti qiymətləndiricidən xüsusi biliklər, peşəkar qiymətləndirmənin mürəkkəb məsələlərinin həllini tapmaq bacarığı, qiymətləndirmə fəaliyyətinin yüksək peşəkarlıq səviyyəsində həyata keçirilməsini tələb edir;

- səriştəsizliyin və qeyri-səmimiliyin qarşısını almaqla, qiymətləndirmə sifarişçisi qismində çıxış edən dövlətə, hüquqi və fiziki şəxslərə xidmət göstərilməsinin müəyyən səviyyəsini təmin etmək, əmlakın qiymətləndirilməsi xidmətlərindən istifadə edən istehlakçıların hüquqlarını müdafiə etmək.

Fəaliyyətinin səmərəliyini təmin etmək üçün Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti üç əsas məsələni həll edir:

- müxtəlif vasitələrlə, o cümlədən qiymətləndirmə bazarının bütün iştirakçıları üçün bərabər şərait yaratmaqla qiymətləndirmə xidmətləri bazarının inkişafına və fəaliyyətinin sabitliyinə nail olmaq;

- öz üzvlərinin qiymətləndirmə xidmətlərinin keyfiyyəti ilə bağlı olaraq, üçüncü şəxslərin qeyri-qanuni iddialarından müdafiəsini təmin etmək;

- müxtəlif vasitələrlə, o cümlədən üzvlərinin peşəkarlıq səviyyəsini yüksəltməklə, qiymətləndirmə xidmətlərinin istehlakçılarının maraqlarının qorunmasını təmin etmək.

Qiymətləndiricilərin ictimai birliklərinin bu sahədə fəaliyyətin tənzimlənməsi prosesindəki əsas funksiyalarından biri qiymətləndirmə standartlarını və qiymətləndiricilərin etik davranış qaydalarını işləyib hazırlamaqdır. Bu standartlar qiymətləndiricilərin fəaliyyətinin səmərəsini yüksəltməyə, tərtib edilən hesabatların məzmununu, strukturunu standartlaşdırmağa, sifarişçilərə göstərilən xidmətlərin keyfiyyətini artırmağa, onlarla uzunmüddətli işgüzar münasibətlər yaratmağa xidmət edir. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin fəaliyyətinin digər istiqaməti milli qiymətləndirmə standartlarının hazırlanmasıdır. Bu məqsədlə 2004-2006-ci illərdə 20-yə qədər milli qiymətləndirmə standartlarının (“Borc öhdəlikləri və ssudalar üzrə təminatın qiymətləndirilməsi”, “Əmlak və sair hüquqların qiymətləndirilməsi”, “İntellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi”, “Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi”, “Qiymətləndiricilərin peşə etikası kodeksi”, “Qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi”, “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi”, “İnvestisiya proqramlarının qiymətləndirilməsi və s.) işlənməsini nəzərdə tutan fəaliyyət proqramı hazırlanaraq müvafiq dövlət orqanlarına təqdim edilmişdir. AQC nəzdində bu məsələ ilə məşğul olan, aparıcı qiymətləndirici-mütəxəssislərdən və iqtisadçılardan ibarət

təşəbbüs qrupu yaradılmışdır. Hazırda standartların işlənməsinin ilkin mərhələsi gedir, əmlakın qiymətləndirilməsinin standartlaşdırılması sahəsində beynəlxalq təcrübə, habelə MDB ölkələrinin milli standartları dərinlən öyrənilir və təhlil edilir.

### **5.5. Qiymətləndirmənin aparılması mərhələləri, onun qayda və şərtləri**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin mahiyyətini daha dərinlən başa düşmək üçün “fəaliyyət” anlayışını izah etmək maraqlı olardı. Mövcud ədəbiyyatda “fəaliyyət” anlayışı məntiqi cəhətdən bir-biri ilə bağlı olan hərəkətlərin ardıcılığı sistemi kimi səciyyələndirilir. Həmin anlayışı qiymətləndirmə fəaliyyətinə tətbiq etsək, görərik ki, qiymətləndirmə fəaliyyəti əmlakın qiymətinin müəyyən edilməsinə yönəlmiş məqsədyönlü fəaliyyət olub, müəyyən mərhələlərdən keçən mürəkkəb bir prosesdir. Bu mərhələlər qiymətləndirmə fəaliyyətinin tərkib hissəsi olmaqla, bir-biri ilə sıx surətdə əlaqədardır. Onların birini digərindən ayırmaq yalnız elmi və nəzəri baxımdan əhəmiyyət kəsb edir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin aşağıdakı mərhələlərini fərqləndirmək mümkündür:

- 1) qiymətləndirilən əmlaka (obyektə) baxışın keçirilməsi (hazırlıq mərhələsi);
- 2) qiymətləndirilən əmlakın (obyektin) sənədləri ilə tanışlıq (informasiyanın toplanması mərhələsi);
- 3) əldə edilən məlumatlar əsasında qiymətləndirmənin həyata keçirilməsi;
- 4) qiymətləndirmənin nəticələrinin qiymətləndiricinin hesabatında əks etdirilməsi.

Göründüyü kimi, bu mərhələlər bir-biri ilə üzvi surətdə bağlıdır və onların sərhəddinin müəyyənləşdirilməsi bəzən mümkün olmur. Qiymətləndirici ardıcılığı gözləməklə, eyni zamanda, həm qiymətləndirilən əmlaka baxış keçirir, həm də, qiymətləndirilən əmlakın sənədləri ilə tanış olur. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin mərhələlərinin şərhinə keçməzdən öncə, bu fəaliyyətin həyata keçirilməsi üçün əsasları müəyyən etmək lazımdır. Başqa sözlə, qiymətləndirici qiymətləndirmə fəaliyyətinə o halda başlaya bilər ki, bu fəaliyyətin həyata keçirilməsi üçün əsaslar mövcud olsun.

Həmin əsaslar «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikası qanununun 6-cı maddəsi ilə təsbit olunmuşdur. Müvafiq maddədə göstərilir ki, «qiymətləndirici tərəfindən obyektin qiymətləndirilməsi üçün əsas sifarişçi ilə bağladığı müqavilədir».

Mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda obyektin qiymətləndirilməsi məhkəmənin ekspertiza haqqında, o cümlədən təkrar ekspertiza haqqında qərarı əsasında da aparıla bilər. Belə hallarda məhkəmə qiymətləndirici seçməkdə tam müstəqildir. Göründüyü kimi, qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlanması üçün iki əsas mövcuddur.

1. tərəflər arasında bağlanan müqavilə;
2. məhkəmənin ekspertiza, o cümlədən təkrar ekspertiza haqqında qərarı.

Deməli, Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericilik sənədlərində əks olunduğu kimi, qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsinin əsas şərti tərəflər arasında bağlanan müqavilədir. Müqavilənin bağlanması və ona qədər aparılan əməliyyatlar hazırlıq mərhələsini təşkil edir. Qiymətləndirmənin aparılması üçün müqavilənin imzalanmasından əvvəl qiymətləndirici sifarişçi ilə qiymətləndirmənin məqsədini aydınlaşdırmalı, qiymətləndirmə obyektinə aid əsas sənədlərlə tanış olmalı, əmlakın tərkibini və onun xüsusiyyətlərini müəyyən etməlidir. Sifarişçidə olan sənədlərin qiymətləndirmə üçün kifayət etməsi və ya əlavə informasiyalara ehtiyac olması məsələsi də aydınlaşdırılmalıdır.

Beləliklə, mövcud əmlak üzrə qiymətləndirilmənin icrası müddəti, işin qiyməti və digər əsas şərtlər şifahi razılaşdırıldıqdan sonra Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə müvafiq olaraq, qiymətləndirmənin aparılması barədə rəsmi sənəd (müqavilə) imzalanır. Həmin müqavilə üzrə tərəflər - qiymətləndirici (qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirən) və sifarişçi (qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrindən istifadə edən hüquqi və fiziki şəxslər, sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olub-olmamasından asılı olmayaraq, hər bir mülkiyyətçilər) adlanır. Qüvvədə olan qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliklə qiymətləndiricinin hüquq və vəzifələri müəyyən edilmişdir ki, bu da eyni zamanda digər tərəfin, yəni sifarişçinin hüquq və vəzifələrini şərtləndirir. Birinci halda, sifarişçi qiymətləndiricini seçməkdə

tam müstəqildir. Belə ki, tərəflər bu Qanuna və digər qanunvericilik aktlarına (Mülki Məcəllə və s.) uyğun olaraq müqavilə bağlayır və müqavilənin şərtlərini (qiymətləndirmə işinin həyata keçirilməsi müddəti, ödəniləcək haqqın məbləği və s.) sərbəst şəkildə müəyyən edirlər.

İkinci halda isə (yəni məhkəmənin ekspertiza və təkrar ekspertiza haqqında qərarı olduqda), qiymətləndirici inzibati qaydada təyin olunur və burada sifarişçi əsasən hüquq mühafizə orqanları (məhkəmə, müstəntiq və s.) olurlar. Məhkəmə icraatı zamanı qiymətləndiricinin hüquqi statusu, hüquq və vəzifələri həm qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliklə və həm də prosessual qanunvericiliklə (Azərbaycan Respublikasının Mülki Prosessual Məcəlləsi, Cinayət Prosessual Məcəlləsi, “Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında” qanun və s.) tənzimlənir. Yəni, qiymətləndirici əmlakı qiymətləndirərkən qiymətləndirmə sahəsində mövcud qanunvericiliyə, norma və standartlara riayət edir, lakin onun hüquqi vəziyyəti prosessual qanunvericiliyə uyğun olaraq müəyyən edilir. Belə ki, məhkəmənin ekspertiza və yaxud təkrar ekspertiza haqqında qərarı olduqda, qiymətləndirici prosesə mütəxəssis və ya ekspert qismində cəlb olunur, mütəxəssis və ekspert üçün müəyyən olunmuş bütün hüquqlara malik olmaqla, vəzifələri icra edir. Qiymətləndirici məhkəmənin onun qarşısında qoyduğu və aydınlaşdırılmalı olduğu suallar əsasında və çərçivədə qiymətləndirməni həyata keçirməyə borcludur. Beləliklə, qiymətləndirici hər bir neqativ halların qarşısının alınmasına, korrupsiyaya qarşı mübarizəyə kömək etmiş olur.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün əsaslar mövcud olduqda, qiymətləndirici qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə (birinci mərhələ) başlayır. Qiymətləndirici sifarişçi tərəfindən onun qarşısında qoyulmuş məqsədlər üçün qiymətləndirməni həyata keçirir və razılaşdırılmış müddət ərzində qiymətləndirmənin nəticələrinə dair hesabatları tərtib edərək, sifarişçiyə təqdim edir. Bunun üçün qiymətləndirici qiymətləndirilən obyektə baxış keçirməlidir. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunun 3-cü maddəsinə görə, qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektini mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulan və sifarişçi tərəfindən zəruri hesab edilən hər cür əmlak ola bilər.

Qiymətləndirilən obyektə bilavasitə təmas olmadan, ona əyani şəkildə baxış keçirilmədən dəqiq və obyektiv qiymətləndirməyə nail olmaq mümkün deyildir. Bununla da, qiymətləndirici qiymətləndirilən obyektin növünü, yararlılıq vəziyyətini müəyyən edir, onun yerləşdiyi yeri və s. nəzərə almaq imkanı əldə edir.

**İkinci mərhələdə** qiymətləndirici qiymətləndirilən obyektin sənədləri (əmlaka mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədi, əmlakın texniki pasportu və onun barəsində məlumatları əks etdirən digər sənədləri) ilə tanış olur və qiymətləndirmə fəaliyyətində həmin məlumatlardan istifadə edir. Şübhəsiz ki, əmlakın sənədləri ilə tanışlıq onun barəsində ən etibarlı məlumat mənbələrindən biri kimi səciyyələndirilə bilər. Bu zaman əmlakın dövlət tərəfindən qoyulan inventar dəyəri, normativ qiyməti, yaradılma tarixi, yerləşdiyi torpağın növü və zonası və s. xüsusiyyətlər nəzərə alınır. Qeyd etmək lazımdır ki, ikinci mərhələ birinci mərhələni tamamlayır. Həmin mərhələlər qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektiv cəhətləridir. Bu, o deməkdir ki, qiymətləndirici faktlara istinadən obyekt barəsində kifayət qədər məlumat əldə edir. Qiymətləndirməyə aid müqavilə imzalandıqdan sonra, əsas hesablamalara başlamazdan əvvəl qiymətləndirici çoxsaylı informasiyaların toplanması və onun təhlili ilə məşğul olur. Qiymətləndirmənin reallığı və obyektivliyi istifadə olunan informasiyaların tamlığından və dəqiqliyindən asılı olduğuna görə, bu iş qiymətləndirməyə aid olan mərhələlər içərisində ən vacibi və məsuliyyətli sayılır.

Ən əvvəl obyektə peşəkarlıqla baxış keçirilməli, müəyyən ölçmələr aparılmalıdır. Daha sonra isə obyektə aid bəzi məsələləri xırdalıqlarına qədər aydınlaşdırmaq üçün sifarişçinin qiymətləndirmə obyektini barədə daha məlumatlı olan nümayəndəsi ilə fikir mübadiləsinin aparılması lazım gəlir. Bu mərhələdə qiymətləndirici sifarişçinin təqdim etdiyi layihə, smeta, mühasibat və digər sənədlərlə tanış olur. Həmin sənədlər və informasiyalara əsasən qiymətləndirmə obyektinin yerləşdiyi bölgə şəhər və rayon miqyasında obyektin qiymətinə təsir edən təbii, iqtisadi, sosial, ekoloji və digər amilləri xarakterizə edən məlumatların təhlili aparılır.

Əlavə informasiya bazası nəşr olunan cari mənbələr, internet, statistik məcmuələr, qiymətləndiricilərin və rieltorların xüsusi məlumat bazaları, Azərbaycan



Respublikasının qanunvericilik məcmuələri sayılır. Bəzən çatışmayan və olduqca zəruri olan informasiyaların müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarından, dövlət tabeli şirkətlərdən və hətta vaxtilə əmlakın taleyi ilə bağlı olan kənar təşkilatlardan da əldə edilməsi qiymətləndirmənin reallığına kömək edə bilər.

**Üçüncü mərhələdə** qiymətləndirici əldə etdiyi məlumatları təhlil edir, müqavilədə nəzərdə tutulmuş təyinat üzrə qiymətləndirməni həyata keçirir. Bu, qiymətləndirmənin subyektiv cəhətidir. Burada qiymətləndirici öz peşəkarlığı, təcrübəsi və əldə etdiyi faktiki informasiyalar daxilində əmlakın qiymətini müəyyən edir. Qiymətləndirici zəruri informasiyaları topladıqdan sonra daha yaxşı, daha səmərəli istifadə üzrə zəruri təhlillər apararaq, üç əhəmiyyətli yanaşmaların (məsrəf, müqayisə və gəlir yanaşmaları) bazasında qiymətləndirmə işinin qarşısında duran məqsəd və vəzifələrə müvafiq olan metodların seçilməsi, onlardan hansının tətbiqinin daha önəmli olması barədə düşünür. Hesablama prosesində əvvəlcə dəyərə təsir edən bütün amillər (hansı ki, onlar əvvəlcədən təhlil edilmişdir) nəzərə alınır. Təbii ki, hər bir yanaşma dəyərin səviyyəsini fərqli qaydada əks etdirəcəkdir. Ona görə də, onların hansının reallıqları daha düzgün, daha dəqiqliklə əks etdirəcəyi yönündə təhlil aparılır. Belə təhlil hər bir yanaşmanın üstünlüyünü və qüsurlarını müəyyən etməyə imkan verməklə, həm də alınan nəticənin razılaşdırılmasına, yəni qiymətləndirmə obyektinin yekun dəyərinin müəyyən edilməsinə imkan verir. Şübhəsiz ki, hesablanmış qiymət əmlakın real dəyərini ya tam ifadə edir, ya da obyektin dəyərini olduğundan az və ya çox əks etdirir. Ona görə də, qiymətləndirici sifarişçi və həm də, dövlət qarşısında qiymətləndirmənin düzgün və real aparılmasına görə məsuliyyət daşmalıdır. Qiymətləndirici və sifarişçinin məsuliyyəti “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunun 18-ci maddəsində təsbit olunmuşdur.

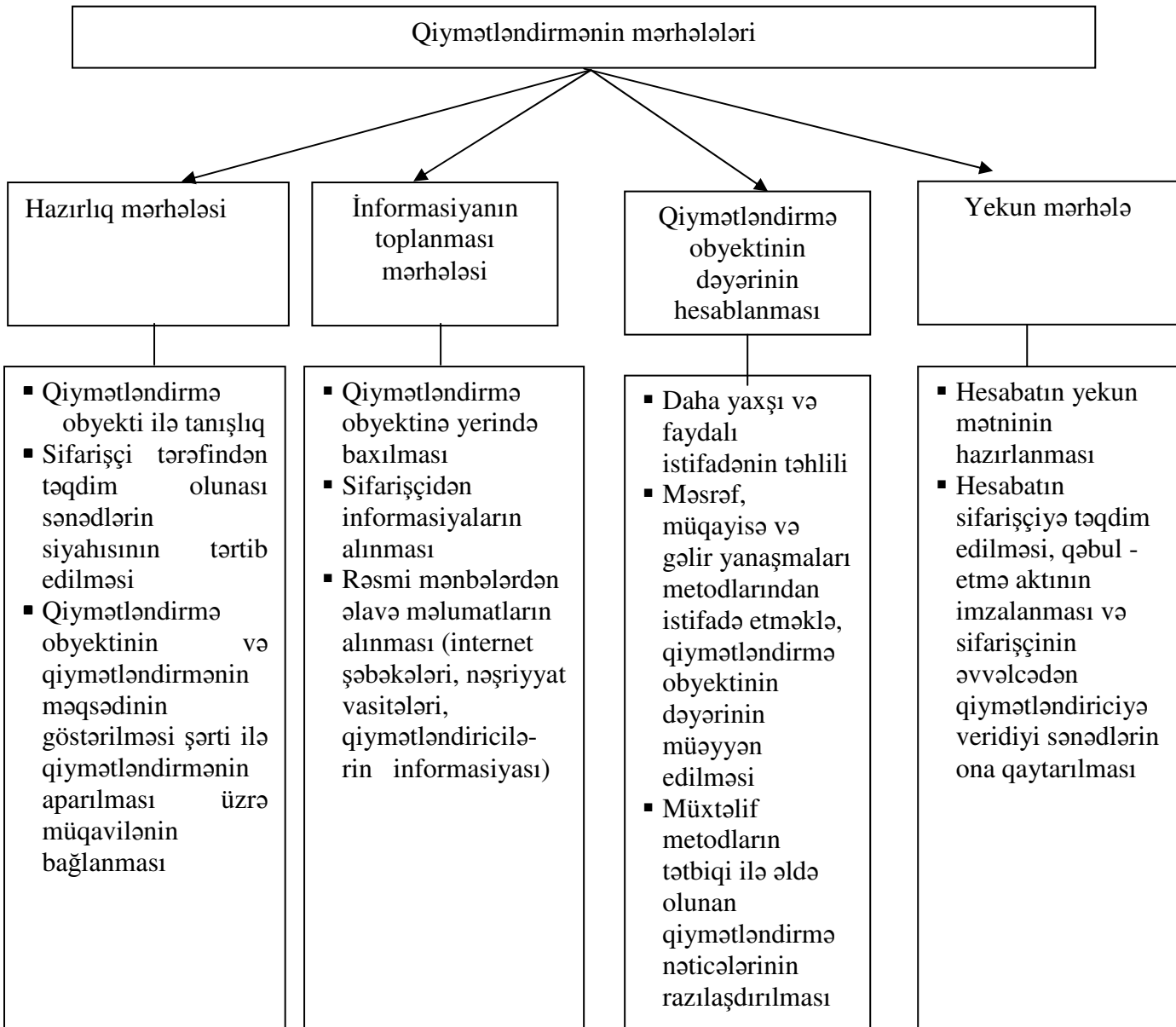
**Dördüncü mərhələ** qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinə dair hesabatların tərtib olunmasıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, sonuncu mərhələyə qədərki bütün fəaliyyəti ərzində qiymətləndirici sərbəstdir. Onun fəaliyyəti əvvəlki mərhələlərdə hüquqi cəhətdən tənzimlənməmişdir. O, obyektə də, sənədləri də istədiyi formada müşahidə edir və araşdırır. Qiymətləndiricinin müstəqilliyi “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında”

Azərbaycan Respublikası qanununun 17-ci maddəsində təsbit olunmuşdur. Orada göstərilir ki, sifarişçinin və digər maraqlı şəxslərin qiymətləndiricinin fəaliyyətinə müdaxilə etməsinə yol verilmir. Bu heç də o demək deyildir ki, o, istədiyi kimi hərəkət edə bilər. Qiymətləndirici qanunla icazə verilən hüquqları (9-cu maddə), vəzifələri (10-cu maddə) və qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün hazırlanmış standartlar və normalar çərçivəsində fəaliyyət göstərir. Lakin, burada qiymətləndiricinin məsuliyyətinin hərtərəfli açıqlanması, onun qanunvericiliklə əhatə edilməsi məsələsi tam açıqlanmamışdır. Sonrakı digər qanunlarda da, dövlət nəzarəti zamanı hüquqi və fiziki şəxslərin məsuliyyətinin konkretləşdirilməsi variantına rast gəlinmir. Ona görə, müasir Azərbaycan iqtisadiyyatında ən azı əmlakın qiymətləndirilməsi müqaviləsi üzrə qiymətləndiricinin məsuliyyətinin sığortalıması işinin təşkilinə böyük ehtiyac vardır.

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə uyğun qaydada tərtib olunmuş hesabat qiymətləndirməyə aid standartlara əsaslanaraq istifadə olunmuş ilkin məlumatların, faktların, hesablamaların, əsaslandırmanın şərhinin verilməsi şərti ilə yerinə yetirilmiş qiymətləndirmənin nəticələrini əks etdirən sənəddir. Qiymətləndirmə obyektinin bütün cəhətlərini, əlamətlərini və hesablamaları tam təsvir etməklə yanaşı, hesabat həm də bazarın vəziyyətini, qiymətləndirmə obyektinin analoqlarını, habelə onun vəziyyətinə təsir göstərə bilən digər amilləri də əhatə etməlidir. Hesabat qiymətləndirməni bilavasitə icra edən və ona məsuliyyət daşıyan mütəxəssis (qiymətləndirici) tərəfindən imzalanaraq qəbul etmə aktı ilə sifarişçiyə təhvil verilir. Qeyd etmək lazımdır ki, mövcud qanunvericiliyi bilmədən yol verilən hər hansı səhvlər qiymətləndiricini məsuliyyətdən azad edə bilməz. Hesabat sifarişçiyə təhvil verildikdən əvvəllər qəbul edilmiş bütün sənədlər də ona qaytarılmalıdır.

Beləliklə, qiymətləndirmənin mərhələlərinə aid deyilən ifadələr, şərhlər və izahlarla yanaşı, onu yığcam şəkildə və aşağıdakı qaydada nəzərdən keçirmək prosesin daha əyani olaraq yadda qalmasına kömək edir.

**Sxem 8.2**



Əvvəldə qeyd olunduğu kimi, qiymətləndirmənin mərhələləri bir-biri ilə sıx surətdə əlaqədardır və biri digərini şərtləndirir. Əlbəttə, bu bölgü özü də şərti xarakter daşıyır, çünki qiymətləndirmə tam və kompleks fəaliyyətdir. Bu bölgü yalnız və yalnız qiymətləndirmənin mahiyyətinin dərk edilməsi üçün idrakda aparılan bölgüdür.

Beynəlxalq təcrübədə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi iki mərhələdə aparılır. Birinci mərhələdə mütəxəssis oxşar obyektlərin regional və yerli bazardakı vəziyyətini tədqiq edir. Tədqiqat nəticəsində müəyyən vaxt ərzində hüquqi, fiziki, maliyyə və s. məhdudiyyətlər daxilində istehlakçıların verdikləri üstünlüklərin ümumi

xarakteri çərçivəsində daşınmaz əmlakdan ən yaxşı istifadə barədə rəy verilir. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlakdan istifadənin ən yaxşı variantı müəyyən müddət ərzində ən yüksək ümumi gəlirin təmin edilməsindən ibarətdir. Qiymətləndirmə obyektindən istifadənin əlverişli variantı müəyyən edildikdən sonra qiymətləndirmənin növbəti mərhələsi başlayır. Beləliklə, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi qiymətləndirilən obyektlər barədə informasiyaların toplanması, obyektlərin eyniləşdirilməsi, qiymətləndirmənin məqsədinin müəyyən edilməsi və qiymətləndirmə tarixinin qoyulması proseslərini əhatə edir.

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları*

1. *Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. B.: 2002*
2. *“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu 25 iyun 1998-ci il, № 510 – İQ*
3. *“Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu 16 may 2000-ci il, № 878-İQ.*
4. *Azərbaycan Respublikasının Mülki-Prosesual Məcəlləsi (Azərbaycan Respublikasının 28 dekabr 1999-cu tarixli 780 - IQ nömrəli Qanunu ilə təsdiq edilmişdir)*
5. *“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentin Fərmanı 28 sentyabr 1998 – ci il, № 774*
6. *“Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin ikinci Dövlət Programı” Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin 2000 – ci il 10 avqust tarixli, 383 №-li Fərman.*
7. *“Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında Əsasnamə” Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli 659 №-li Fərman.*
8. *“ Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyun tarixli, 107 №-li Qərar.*

9. *Müasir əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı. II elmi-praktik beynəlxalq konfransın materialları. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. İİN, ADİU, ASK Bakı 2001.*
10. *Правовое регулирование оценочной деятельности. Верхозина А.В. М.2003*

#### *Özünüyoxlama sualları*

1. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi formaları hansılardır?*
2. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazasını təşkil edən qanun və qərarların səciyyəsinə verin.*
3. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hansı mərhələləri fərqləndirilir?*
4. *Qiymətləndirmənin nəticələri üzrə hesabatda hansı tələblər qoyulur?*
5. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlanılmasını şərtləndirən əsaslar nədən ibarətdir?*
6. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsində qeyri-hökumət təşkilatlarının əsas funksiyası və vəzifələri*

## **Mövzu 6. Qiymətləndirmə standartları və normaları**

### **PLAN:**

#### **6.1. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları**

#### **6.2. İnkişaf etmiş ölkələrin milli qiymətləndirmə standartları**

#### **6.3. Avropa ölkələrinin qiymətləndirmə standartları**

#### **6.4. Azərbaycanın milli qiymətləndirmə standartları**

#### **6.5. Beynəlxalq maliyyə hesabatları standartları və qiymətləndirmə standartlarının qarşılıqlı əlaqəsi**

#### **6.1. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları**

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 - IVSC) 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 şərhı, 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 tövsiyyə 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 özü ilə əsaslanır.

Səciyyəvidir ki, beynəlxalq qiymətləndirmə standartları zamanın tələblərinə uyğun olaraq daim təkmilləşdirilir. Belə ki, 1 iyul 2000-ci ildə İVSC Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının həcmə 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 tövsiyyə daxil edilmişdir. Birinci tövsiyyədə 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 Bazəl 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.

## **6.2. İnkişaf etmiş ölkələrin milli qiymətləndirmə standartları**

Milli qiymətləndirmə standartlarında ölkənin daxili siyasəti və praktiki fəaliyyətin təşəkkül tapmış prinsipləri, ölkənin sosial-iqtisadi məqsədləri, milli adət və ənənələr, dil xüsusiyyətləri öz əksini tapır.

Milli qiymətləndirmə standartlarını onların işlənilməsi və tətbiqi sahəsində geniş təcrübəyə malik olan bir neçə xarici ölkənin təmsalında nəzərdən keçirmək olar. Belə ölkələrə əsasən ABŞ, Avropa ölkələri və Rusiya Federasiyası aid edilir.

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 şərtlər və əlavələr edilmişdir. Bu şərtlərdə 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.

### **6.3. Avropa ölkələrinin qiymətləndirmə standartları**

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 tövsiyyə 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 tövsiyyədən ibarətdir.

Standart 1, 2 və 3-də göstərilən standartların Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına uyğunluğu, qiymətləndiricinin ixtisası, səviyyəsi və peşə etikasına 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, obyektədən 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. dəyər in torpaq və tikililər arasında bölgüsü;
13. müxtəlif ölkələrdə qiymətləndirmənin xüsusiyyətləri.

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

Rusiya Federasiyasının qiymətləndirmə standartlarının hüquqi əsasları «Standartlaşdırma haqqında» Federal Qanunla müəyyənləşdirilmişdir. 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 sayılı Qərarı ilə təsdiq edilmişdir. Göstərilən standartlarda qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin əsas növlərinin açıqlanması, qiymətləndirməyə yanaşmalar və qiymətləndirmə metodları müəyyənləşdirilir. 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 əvəzolunma 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 müəyyənləşdirilir. 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 müəyyənləşdirilmişdir.

Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitədə (IVSC) 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 sənədləri 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.

#### **6.4. Azərbaycanın milli qiymətləndirmə standartları**

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 bazar ölkələrinin (o cümlədən MDB dövlətlərinin) bu sahədəki fəaliyyətləri dərinlən öyrənilməli, standartları hazırlayanların maariflənmələri təmin edilməlidir.

Azərbaycan Respublikasının qiymətləndirmə standartlarının və normalarının hazırlanması Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 20 aprel 2000-ci il tarixli 90s sayılı sərəncamı ilə əlaqədar nazirlik və təşkilatların, ictimai birliklərin təmsil olduğu işçi qrupa həvalə edilmişdir. Bu qrupun hazırladığı «Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları» Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 27 iyul 2000-ci il tarixli 107 sayılı Qərarı ilə təsdiq edilmişdir.

«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.



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

- normativ sənədlər sistemi;
- qiymətləndiricilərin Peşə Etikasını 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.

Artıq Standartların hazırlanması üzrə müvafiq addımlar atılmış, bu istiqamətdə dövlət orqanları ilə qiymətləndirici birliklərinin sıx əməkdaşlığı təmin edilmişdir. Yaxın zamanlarda milli qiymətləndirmə standartlarının bəzilərinin hazırlanaraq istifadəyə verilməsi nəzərdə tutulur. Standartların düzgün tətbiqi də, qarşıda duran vacib məsələlərdəndir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri, istər mülkiyyətçilər (əmlak sahibləri), istərsə də qiymətləndiricilər standartların seçilməsi və tətbiqi zamanı diqqətli olmalıdırlar. Ona görə də, nəinki qiymətləndirici mütəxəssislər, həm də müəssisələrin müvafiq mütəxəssisləri əmlakın qiymətləndirilməsi prosesindən məlumatlı olmalı, standartları bilməli və tətbiq etməyi bacarmalıdırlar.

**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 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.

## **6.5. Beynəlxalq maliyyə hesabatları standartları və qiymətləndirmə standartlarının qarşılıqlı əlaqəsi**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin bilavasitə, əsaslandığı normativ sənədlərdən biri qiymətləndirmə standartlarıdırsa, digəri isə maliyyə hesabatlarının qəbul edilməsi reallıqlarından irəli gəlir. Çünki, bunların hər ikisi biri-biri ilə üzvü surətdə əlaqədardır. Eyni zamanda zərurət kimi qəbul olunan bu gerçəkliyin həyata keçirilməsi həmin normativ sənədlərin eyni adlı beynəlxalq sənədlərlə əlaqələndirilməsini və tənzimlənməsini də tələb edir. Qeyd etmək lazımdır ki, bu istiqamətdə ölkəmizdə müvafiq tədbirlər görülür. Azərbaycanda Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartlarına (BMHS) keçid mühasibat uçotunda beynəlxalq standartlara uyğun islahat aparılmasına dair Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 18 iyul 2005-ci il tarixli qərarı ilə təsdiq edilmiş Proqram çərçivəsində həyata keçirilir. Təşəkkül tapmış hüquqi münasibətlər, sosial-iqtisadi şərait, habelə ölkənin dünya birliyində rolu və nüfuzu investisiya layihələrinin düzgün dəyərləndirilməsinə və uçotun təşkilinə həlledici təsir göstərir. Beləliklə, müstəqil sahibkarlıq prinsiplərinə əsaslanan bazar iqtisadiyyatı şəraitində uçot və hesabatların beynəlxalq standartlar əsasında qurulması, onlara istinad edərək, maddi və mənəvi dəyərlərin müəyyən edilməsi böyük əhəmiyyətə malikdir. Dünya təcrübəsində qiymətləndirmənin, auditin və mühasibat uçotunun müxtəlif modellərinin formalaşması bu deyilənləri bir daha təsdiqləyir.

Hər bir ölkənin iqtisadi və sosial inkişafının ümumi vəziyyəti araşdırılarkən məlum olur ki, beynəlxalq səviyyədə qəbul olunan müvafiq standartların nəzərə alınmasına böyük ehtiyac vardır. Belə dünyəvi normativ sənədlər sırasında Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartlarını (BMHS) və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarını (BQS) göstərmək olar. Qeyd etmək lazımdır ki, praktiklər tərəfindən birincinin adı bəzən Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları kimi səsləndirilir ki, bu da təbii qəbul olunur.

Dünyanın bəzi ölkələrində qeyd olunan standartlar olduğu kimi tətbiq edilir, digərlərində isə dövlət idarəetmə təsisatlarının quruluşu, xüsusiyyətləri, qanunvericilik təminatı bazası nəzərə alınmaqla milliləşdirilərək tətbiq edilir. Azərbaycanı da ikinci qrupa daxil olan ölkələr sırasına aid etmək olar. Şübhəsiz ki, həmin proses bu və ya digər ölkədə birdən-birə deyil, tədricən həyata keçirilir. Belə tədricilik yuxarıda qeyd olunan hər iki beynəlxalq standartların tətbiqi sahəsində respublikamızda da diqqəti cəlb etməkdədir. Bunu təkcə, zaman amili üzrə deyil, həm də ilkin mərhələdə onların tətbiqinin tövsiyə olunduğu dövlət və qeyri dövlət qurumlarının dəqiq müəyyənləşdirilməsində də müşahidə etmək olar.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2005-ci il 18 iyul tarixli (140 nömrəli) qərarı buna parlaq misaldır. Həmin qərara müvafiq olaraq 2008-ci ilin yanvar ayının birinə qədər BMHS-a əsasən uçotunu qurmalı və maliyyə hesabatlarını təqdim etməli olan ictimai əhəmiyyətli qurumların siyahısı müəyyənləşdirilmişdir. Həmin siyahıya daxil edilən müəssisə və təşkilatlar aşağıdakılardır:

1	“Azərenerji” Açıq Səhmdar Cəmiyyəti
2	“ Bakı Elektrik Şəbəkə” Açıq Tipli Səhmdar Cəmiyyəti
3	“AzerCell” Birgə Müəssisə
4	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkəti
5	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkətinin “Heydər Əliyev adına Bakı Neft Emalı” zavodu
6	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkətinin “Azneftyağ Neft Emalı” zavodu
7	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Kəmərləri İdarəsi
8	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkətinin “Marketing və İqtisadi Əməliyyat İdarəsi”
9	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkətinin “Azneft” istehsalat birliyi
10	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Dəmir Yolu İdarəsi
11	Bakı Metropoliteni
12	“Azərbaycan Hava Yolları” Dövlət Konserni
13	“Azərbaycan Hava Yolları” Dövlət Konserninə “Milli Aviasiya Şirkəti”
14	Dövlət Xəzər Dəniz Gəmiçiliyi
15	“Azəriqaz” Qapalı Səhmdar Cəmiyyəti
16	“Azəriqaznəql” İstehsalat Birliyi

17	“Azərsu” Açıq Səhmdar Cəmiyyəti
18	Azərbaycan Respublikasının Rabitə və İnformasiya Texnologiyaları Nazirliyinin “Aztelekom” İstehsalat Birliyi
19	“Azərkimya” Dövlət Şirkəti
20	“Azərkimya” Dövlət Şirkətinin “Etilen-Propilen” zavodu

Etiraf etmək lazımdır ki, həmin siyahının tətbiqi “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” və “Mühasibat uçotu haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunlarının tələblərindən irəli gəlmişdir.

Ölkə rəhbərliyi tərəfindən müəyyən olunan bu kimi mütərəqqi addımları, əmlak bazarının formalaşması və beynəlxalq standartlara müraciət edilməsi üzrə qarşıya qoyulan vəzifələr silsiləsində görmək olar. Həmin meyllər hələ 1990-cı illərin ortalarından özünü göstərməyə başlamışdır. 1998-ci ildə “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunun tətbiqi ilə əlaqədar olaraq ölkə rəhbərliyi tərəfindən aidiyyət icra hakimiyyəti orqanlarına müvafiq tapşırıqlar verildi. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 20 aprel 2000-ci il, 90s nömrəli sərəncamı ilə qiymətləndirmə standartları və normalarının işlənib hazırlanması tədbirləri müəyyən edildi. 27 iyun 2000-ci il tarixli 107 sayılı qərarı ilə Azərbaycan hökuməti qiymətləndirmə standartları və normaları, habelə peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması qaydalarını təsdiqlədi.

Mühasibat uçotu sistemində islahatlar apararkən yadda saxlamaq lazımdır ki, beynəlxalq standartlar tövsiyyə xarakteri daşıyır və onların kor-koranə təqlid edilməsi ölkə iqtisadiyyatına ciddi ziyan vura bilər. Azərbaycan belə riskləri nəzərə alaraq, həm uçot və həm də, qiymətləndirmə sisteminin təkmilləşdirilməsini müvafiq qaydaların işlənib hazırlanması və tətbiqi yolu ilə həyata keçirir. Milli Qiymətləndirmə Standartlarının (MQS) hazırlanması istiqamətində Azərbaycan hökumətinin diqqət və qayğıları bunu bir daha sübut edir.

BMHS-nin və BQS-nin tətbiqi ilə tərtib olunan maliyyə hesabatı xüsusi prinsiplər üzərində qurulur və müəyyən məqsədlər üçün nəzərdə tutulur. İqtisadiyyatın dinamik inkişafı uzun illərdən bəri sınaqdan çıxmış beynəlxalq standartlara düzgün əməl olunmasını tələb edir. Beynəlxalq ölçülərə nəzərən aparılan qiymətləndirmə və

uçot siyasətinin təşkili həmin sahələrin bir sıra aparıcı prinsiplərinə əsaslanmalıdır. Bunlara misal olaraq dolğunluq, düzgünlük, ehtiyatlılıq, məzmunun formadan üstünlüyü, ziddiyyətsizlik və səmərəlilik kimi prinsipləri göstərmək olar. Onların hər birinin özünəməxsus tətbiqi xüsusiyyətləri vardır.

Qərb uçot standartlarına əsaslanan uçot siyasəti və maliyyə hesabatı standartlarının əməli surətdə həyata keçirilməsinə mühasibat uçotunun təşkilinin aşağıdakı prinsipləri də kömək edir.

Mühasibat uçotu həm də, təsərrüfat fəaliyyətinin nəticələrinin pul ifadəsində təsvir edilməsi metodunu da müəyyənləşdirir. Həmin metod maliyyə hesabatlarının sanballı, asan anlaşılan və tərəfmüqabillərin hesabatları və ya müəssisənin özünün ötən illərə aid hesabatları ilə müqayisə olunmasına imkan verən müəyyən standartlara və qaydalara əsaslanır. Maliyyə informasiyası da dəqiq, müqayisə edilə bilən, vaxtında, rəhbərlərə təsərrüfat qərarları qəbul etmək imkanı verən şəkildə olmalıdır. Müvafiq prinsiplərdən təkəcə BMHS-də deyil, həm də BQS-də, yəni, onun milli iqtisadiyyatda tətbiqi prosesində istifadə edərkən ehtiyatlılıq ön plana çəkilməlidir. Bu baxımdan BQS-nın daha çox tətbiq edildiyi qiymətləndirmə fəaliyyəti istiqamətində uçot sistemi ilə bağlı olan bir sıra prinsiplərin nəzərdən keçirilməsi lazım gəlir.

Məlum olduğu kimi, mühasibat uçotunda əsas vəsait kimi uçota alınan hər bir şey həm də, ayrı-ayrı mülkiyyət sahiblərinin (dövlətin, bələdiyyənin, sahibkarın) əmlakıdır. Eyni zamanda əsas vəsaitlər müəssisədə uzun müddət saxlanılan və uçota alınan maddi dəyərlər kimi də qəbul olunur. Onlardan məhsulların istehsalı, saxlanılması, satışı və ya şirkətin məşğul olduğu əməliyyatlarda xidmətlərin göstərilməsi üçün istifadə edilir. Əsas vəsaitlərin tərkibinə torpaq, binalar, və nəqliyyat vasitələri və s. daxildir.

Klassik bazar ölkələrinin təcrübəsi sübut edir ki, əmlak bazarı bazar iqtisadiyyatının lokomotivi, sözün əsl mənasında, onun qan damarıdır. Onu da qeyd etmək olar ki, əmlak həmin funksiyanı yalnız onun düzgün dəyərləndirilməsi şəraitində yerinə yetirə bilər. Bu da aydındır ki, respublikamızın bütün müəssisələrində əsas fondların uçotu onun ilkin balans dəyəri üzrə aparılır. İllər ötdükcə, əsas fondların fiziki və mənəvi cəhətdən köhnəlməsi də təbii hesab edilir. Digər tərəfdən, mövcud normativ-

hüquqi sənədlərə istinad edən maliyyə və uçot institutlarında, cəmiyyətin müxtəlif təbəqələrində əmlakın uçotu aparılarkən müxtəlif dəyər növlərindən istifadə olunduğu da inkar edilməyən həqiqətlərdəndir. Bu dəyər müxtəlifliyi əmlakın özəlləşdirilməsində, vergitutma və sığorta olunmasında, girov qoyuluşunda, onların birləşdirilməsində, bölünməsində, məhkəmə icraatlarının yerinə yetirilməsində özünü göstərir. Dünya təcrübəsində obyektin dəyərinin müəyyən edilməsi məqsədindən və təyinatından asılı olmayaraq, onun qiymətləndirilməsində bazar dəyəri tətbiq edilir. Bir sıra MDB ölkələrində, o cümlədən, Qazaxıstanda, Belorusda, Rusiyada və s. əmlakın, eləcə də əsas fondların qiymətləndirilməsi bütün əməliyyatlar üzrə bazar dəyəri yanaşmaları əsasında aparılır ki, bu da hökumətin xüsusi qərarları ilə tənzimlənir.

Məlum olduğu kimi, heç bir şəraitdə və heç bir ölkədə inflyasiyanın səviyyəsi daim sabit qala bilməz. Xatırlatmaq olar ki, ölkəmizdə 1992-1994-cü illərdə inflyasiya 1800 %-ə qədər yüksəlmişdir. Şübhəsiz ki, bu, həmin illərdə quraşdırılan və ya əldə olunan əsas fondların dəyərinə təsir göstərməyə bilməzdi. Deməli, həmin illərdə yaradılan əmlakın (əsas fondların) dəyəri indiki real bazar dəyərindən qat-qat fərqləndiyi kimi, hazırda onlara hesablanan və məhsulun maya dəyərinə daxil edilən amortizasiya ayırmaları da müasir bazar gerçəkliklərindən əsaslı surətdə kənarlaşacaqdır.

Digər tərəfdən, belə bir vəziyyət inflyasiya nəticəsində amortizasiya ayırmalarının real vəziyyətdən kənarlaşmasına və bu da, öz növbəsində xidmət müddətinin dəyişməsinə (artmasına və ya azalmasına), daha sonra isə qalıq dəyərinin real bazar dəyərindən fərqlənməsinə gətirib çıxarır. Əmlakın (əsas vəsaitin) qalıq dəyəri yoxdursa, əmlak vergisi də hesablanmır. Bütün bunlar ümumi maliyyə təsisatlarının fəaliyyətinə öz mənfi təsirini göstərir.

Əsas vəsaitlərin gözlə görünməyən aktivlər kimi tanınan başqa bir növü də vardır. Məsələn, firmanın yaxşı adı (firmanın qudvilli və ya qiyməti). Hər bir firmanın qudvilli, onun istehsal etdiyi malları və ya göstərdiyi xidmətləri ilə müştərilərin tələbatının təmin edilməsi dərəcəsinə nəzərən xarakterizə olunur. Müştərilərin həmin firma ilə işgüzar münasibətləri davam etdirmək istəyi də bu amillərdən irəli gəlir.



Şirkətin alqı-satqısı zamanı qudvill öz dəyər ifadəsini taparaq, onun qiymətinin yüksəldilməsinə də öz müsbət təsirini göstərir.

BMHS-yə uyğun olaraq təşkilatın aktivləri, öhdəlikləri, öz kapitalı ilə yanaşı, gəlirləri və xərcləri də maliyyə hesabatının elementlərinə aiddir. Dövriyyə vəsaitləri müəssisədə qısa müddət ərzində qalan və pul vəsaitlərinə, məsələn, mal ehtiyatlarına, debitor borclarına, bank hesabındakı qalıqlara, nağd vəsaitlərə “çevrilməsi” mümkün olan cari aktivlərdir.

Şirkətin aktivlərini və öhdəliklərini müxtəlif metodoloji üsullardan istifadə etməklə qiymətləndirmək olar. Məsələn, BMHS aktivlərin əldə edilməsinin faktiki (ilk) dəyəri, cari və ya bərpa dəyəri, ehtimal edilən dəyər və gətirilmiş (diskont edilmiş) dəyər üzrə, həm də bazar dəyərini hesaba almadan qiymətləndirməyə yol verir. Azərbaycanın Milli qiymətləndirmə standartları qiymətləndirmə obyektlərinin bazar dəyərini onun açıq bazarda əqdin tərəflərinin bütün zəruri informasiyaya malik olaraq düşünülmüş hərəkət etdikləri, hər hansı fəvqəladə halların qiymət səviyyəsinə təsir göstərmədiyi rəqabət şəraitində özgəninkiləşdirilə bildiyi ən çox ehtimal olunan qiyməti kimi hesablamağa imkan verir.

Əmlakın qiymətləndirilməsi prinsiplərini, habelə, qiymətləndirmənin məqsəd və vəzifələrini nəzərə alaraq konkret obyektin qiymətləndirilməsinə yanaşmalar da fərqləndirilir. Bu da, təkcə qiymətləndirmə üzrə beynəlxalq standartların deyil, həm də, ölkəmizdə mövcud olan qanunvericilik aktlarının tələblərinə müvafiq gəlir. Həmin tələblər ölkənin sosial-iqtisadi inkişaf konsepsiyasının müddəalarından irəli gəlir. Məsələn, hər hansı obyektin qiymətləndirilməsi zamanı onun girovqoyma dəyəri ilə vergiyə cəlbətmə dəyəri üzrə yanaşmalar eyni ola bilməz. Ölkəmizdə fəaliyyət göstərən peşəkar qiymətləndiricilər də bunu təbii hesab edirlər. Bu zaman həm də, uçotun BMHS-na istinadən aparılmasının təşkili də böyük maraq doğurur. Lakin, həmin istiqamətlər üzrə qiymətləndirmə işində bir sıra qüsurların olduğu da, etiraf edilməlidir. Bu işdə mövcud olan, bir sıra neqativ hallar əmlak vergisi hesabına büdcə gəlirlərinin təminatına, sivil ipoteka bazarının inkişafına, bütünlüklə ahəngdar əmlak bazarının formalaşmasına mənfi təsir göstərir.

Azərbaycan Respublikasının Prezidenti cənab İlham Əliyev deyir: «Bir nömrəli məsələ də budur ki, bizdə əmlak vergisinin tutulması şəffaf deyildir. Yəni, əmlak vergisi var, amma əmlakın qiymətləndirilməsi məsələsi, hesab edirəm ki, lazımı səviyyədə deyildir. İnkişaf etmiş ölkələrdə hər bir mənzil sahibi, yaxud da ki, mülk sahibi ildə müəyyən əmlak vergisi verir. Ancaq o şərtlə ki, onun mülkiyyəti bazar qiyməti ilə qiymətləndirilir. Bizdə isə verilən məlumata görə, bu qiymət simvolikdir. Bu çox ciddi məsələdir. Bunun həlli, həm Azərbaycanda gedən proseslərlə uyğunlaşdırılır, həm də büdcəmizə əlavə gəlir mənbəyi yarada bilər... Azərbaycanda bütün əmlak gərək bazar qiyməti ilə qiymətləndirilsin.» («Azərbaycan» qəzeti, 22.07.2005).

Ölkə Prezidenti tərəfindən diqqətə çatdırılan həmin iradlar təkcə, büdcə gəlirləri baxımından deyil, həm də sosial və iqtisadi tərəqqiyə təkan verə bilən amillərin bütün elementləri arasında səmərəli üzvi əlaqənin yaradılması baxımından böyük rol oynayır. Ona görə də, Beynəlxalq və Milli qiymətləndirmə standartlarına müvafiq qaydada mövcud qiymətləndirmə yanaşmalarından düzgün istifadə edilməsi böyük əhəmiyyət kəsb edir. Beləliklə, qiymətləndirmə aparılarkən bir sıra yanaşmaların xüsusiyyətlərinin nəzərə alınması vacib bilinir.

Maliyyə kapitalı elementlərinin qiymətləndirilməsinin vacib cəhətlərindən biri maliyyə qoyuluşlarının qiymətləndirilməsidir. Azərbaycanın maliyyə qoyuluşlarının uçotu və qiymətləndirilməsi sahəsində BMHS-yə və BQS-yə keçilməsi ən əvvəl xarici təcrübə ilə ölkəmizin təcrübəsi arasında fərqli xüsusiyyətlərin aşkara çıxarılmasını və bunun əsasında ya milli uçot və qiymətləndirmə qaydalarının təkmilləşdirilməsini, ya da, beynəlxalq standartların qeyd-şərtsiz qəbul edilməsinə dair müvafiq addımların atılmasını tələb edir. Azərbaycanın uçot sistemi maliyyə qoyuluşlarını onların əldə edilməsi dəyəri üzrə qiymətləndirməyi nəzərdə tutur. Beynəlxalq standartlar isə, maliyyə alətlərinə qoyuluşların miqdarını maya dəyəri, yenidən qiymətləndirilmiş dəyər üzrə və maya dəyərinin kəmiyyəti ilə bazar dəyərinin kəmiyyəti arasında ən kiçik olan kəmiyyət üzrə qiymətləndirməyə icazə verir. Beynəlxalq təcrübədə qısamüddətli və uzunmüddətli maliyyə qoyuluşlarının fərqləndirilməsi uçotda öz əksini tapmışdır.

Belə ki, qısamüddətli qoyuluşlar uçotda bazar dəyəri üzrə və ya ən aşağı kəmiyyət üzrə əks oluna bilər, yaxud bazar dəyəri üzrə əks olunub sonra nəticə şirkətin mənfəətinə və ya zərərinə aid edilə bilər. Uzunmüddətli vəsait qoyuluşlarına gəlincə, onların maliyyə dəyəri azaldıqda balans dəyəri də azalır, bu isə maliyyə nəticəsinə təsir göstərir. Maliyyə qoyuluşlarının dəyərinin yenidən qiymətləndirmə nəticəsində artması səhmdar kapitalının miqdarına müsbət təsir göstərir.

“Maliyyə fəaliyyəti” və “investisiya fəaliyyəti” kimi anlayışlar da fərqli mənə kəsb edirlər. Məsələn, beynəlxalq standartlara görə, maliyyə fəaliyyəti öz kapitalının miqdarının dəyişməsi ilə bağlı olan fəaliyyətdir, investisiya fəaliyyəti isə uzunmüddətli aktivlərin əldə edilməsi və ya satılmasıdır. Bundan başqa, beynəlxalq uçot və qiymətləndirmə təcrübəsində istiqrazların pul vəsaitləri əldə edilməsi ilə nəticələnən emissiyası da maliyyə fəaliyyəti hesab olunur. Bizim respublikada isə qısamüddətli istiqrazların emissiyası maliyyə fəaliyyəti kimi, uzunmüddətli istiqrazların emissiyası isə investisiya fəaliyyəti kimi qəbul olunur. Bundan başqa, Azərbaycanda dövriyyədən kənar aktivlərə kapital qoyuluşları ilə bağlı fəaliyyət investisiya fəaliyyəti, qısamüddətli maliyyə qoyuluşları ilə bağlı fəaliyyət isə, maliyyə fəaliyyəti sayılır.

Yekun olaraq qeyd edilməlidir ki, uzun illər ərzində təcrübədən keçirilmiş beynəlxalq standartlardan (BMHS və BQS) istifadə edilməsi iqtisadiyyatda şəffaflığın, etibarlılığın, ölkələr arasında təcrübə mübadiləsinin mümkünlüyünün, etimadın yüksəlməsi və qarşılıqlı surətdə faydalı əməkdaşlığın həyata keçirilməsinin mühüm şərtlərindən biridir. Bu eyni zamanda Milli Maliyyə Hesabatları Standartlarının (MMHS) və Milli Qiymətləndirmə Standartlarının (MQS) formalaşmasına və tədricən daha da təkmilləşdirilməsinə səbəb olar.

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları*

1. *Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Sərəncamı 20 aprel 2000-ci il, № 90s*
2. “ *Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları*” *Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyun tarixli, 107 №-li Qərar.*
3. *Европейские стандарты оценки (Четвертое издание). РОО, ТЕГОВА. Москва 2003*
4. *Международные стандарты оценки. Международный комитет по стандартам оценки, РОО. Москва 2003*
5. *Международные стандарты. Москва. 2003*
6. *Международные стандарты учета и финансовой отчетности. Москва. 2003*
7. *Международные стандарты оценки 2003. М. 2004*
8. *Международные стандарты оценки. РОО. МКСО VI изд. Москва 2004*
9. *Международные стандарты оценки. РОО. МКСО VII изд. Москва 2005*
10. *Ф.Б.Рипол-Сарогоси. Основы оценочной деятельности.- М.: 2002*
11. *Карзаева Н.Н. Оценка и её роль в учётной и финансовой политике организации.- М.: Финансы и статистика, 2002.*
12. *Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997*

*Özünüyoxlama sualları*

1. *Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə nə vaxt yaradılmışdır və onun vəzifələri nədən ibarətdir?*

2. ABŞ-nin milli qiymətləndirmə standartlarının məzmunu, tərkibi və tələblərini şərh edin.
3. Avropa Qiymətləndirmə Standartlarının tərkibi və quruluşunu izah edin.
4. Avropa Qiymətləndirmə Standartlarına daxil edilən metodiki tövsiyələri şərh edin.
5. Rusiya Federasiyasında standartlaşma sisteminin hüquqi bazası və vəzifələri nədən ibarətdir?
6. Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin (RQC) standartlarının tərkibini və digər standartlardan fərqiini şərh edin.
7. Azərbaycan Respublikasında hansı Qiymətləndirmə Standartları tətbiq olunur?
8. Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə standartları və normalarının işlənilməsi qaydalarını izah edin.
9. Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin Vahid Tarif İxtisas Sorğu Kitabçasına əsasən qiymətləndiricilərin hansı dərəcələri vardır?

## **Mövzu 7. Qiymətləndirmə fəaliyyətində xərc yanaşması və onun metodları.**

### *PLAN:*

#### *7.1. Xərc yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri.*

#### **7.2. Xərc mövqeyindən qiymətləndirmənin aparılması**

#### **7.3. Bərpa yaxud əvəzlənmə dəyərinin qiymətləndirilməsi metodları**

#### **7.4. Qiymətləndirilən obyektin məcmu aşınmasının hesablanması metodları**

#### *7.1. Xərc yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri.*

Qiymətləndirmə yanaşmaları sırasında xərc (məsrəf) yanaşması mühüm əhəmiyyətə malikdir. Bu yanaşmadan obyektlərin sığorta, vergitutma məqsədləri üçün qiymətləndirilməsi, habelə ixtisaslaşdırılmış obyektlərin, yeni və uzun müddət aparılan tikililərin qiymətləndirilməsi, torpaqdan istifadənin ən yaxşı və ən səmərəli variantlarının müəyyənəndirilməsi, bina və qurğuların dəyərinin torpağın dəyərindən ayrı hesablanması tələb olunan hallarda, eləcə də passiv əmlak bazarı zamanı istifadə olunur. Xərc yanaşmasının çatışmamazlığı ondan ibarətdir ki, heç də bütün xərclər cari vaxt anlarında qiymətdə ifadə edilmir. Məsələn, daşınmaz əmlakın real qiyməti keçmiş tikinti xərclərinin uçotu ilə müəyyənəndirilən və balansda olan hərəkətsiz obyektlərin dəyərini özündə əks etdirmir. Bu yanaşmanın tətbiqi zamanı rəqabət qabiliyyətini itirmiş və köhnəlmiş obyektlər üçün yuxarı qiymətlər müəyyən edilə bilər, qiymətlər reallıqdan kənarlaşa bilər.

Xərc yanaşmasının əsasını əvəzetmə prinsipi təşkil edir. Həmin prinsipə əsasən investor daşınmaz əmlak obyektini boş torpaq sahəsində təyinatı və keyfiyyəti eyni olan analoji obyektin gecikdirmələrə yol verilmədən inşası üçün ödəyəcəyi məbləğdən artıq qiymətə almağa razı olmayacaqdır. Xərc mövqeyindən yanaşma zamanı daşınmaz əmlakın dəyəri torpağın dəyəri ilə bu sahədə aparılmış yaxşılaşdırmaların dəyərinin (onların köhnəlmə məbləği çıxılmaqla) cəminə bərabərdir.

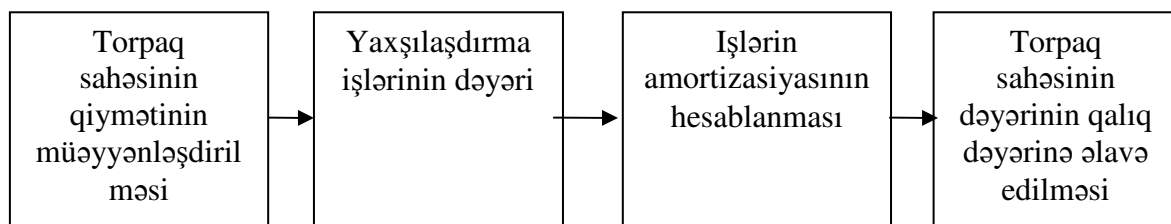
Xərc yanaşmanın əsas iki modifikasiyası var: resurs-texnoloji modellər əsasında və qiymətlər indeksinin dinamik silsiləsi əsasında (“trend yanaşması”) qiymətləndirmə. Bunlara yanaşmadaxili metodlar da deyilir.

Resurs-texnoloji modellər əsasında qiymətləndirmənin əsas problemləri modellərin qurulmasının mürəkkəbliyi, maşın, avadanlıq qruplarının və növlərinin çoxluğu, onların qiymətləri haqqında zəruri informasiyanın olmamasıdır.

Dövlət Statistika Komitəsinin müəyyənləşdirdiyi əmsallara istinad etməklə əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi “trend yanaşmasının” xüsusi hadisəsidir. Göstərilən yanaşmanın tətbiqi də məhz qiymətləndirmənin bu növü ilə məhdudlaşır. Onun başlıca qüsuru isə qiymətləndirmə zamanı kifayət qədər geniş maşın və avadanlıq qrupları üzrə daha iri orta qiymət indekslərindən istifadə olunmasıdır. Bu baxımdan, resurs-texnoloji və statistik modellərin birləşdirilməsi daha perspektivli hesab edilir.

Mülkiyyətin onun yaranmasına (inşasına) çəkilən xərclərin cəmi kimi qiymətləndirilməsi üçün əvvəlcə yaxşılaşdırma işlərinin qiyməti müəyyənləşdirilir, sonra amortizasiya hesablanır və alınan nəticəyə torpaq sahəsinin qiyməti əlavə olunur. Bu proses əsasən aşağıdakı sxemdə əks olunan 4 mərhələdə aparılır. Xərc yanaşması ilə əmlakın dəyərinin hesablanması əsas alqoritmləri.

### Sxem 11.1



Şübhəsiz ki, torpaq sahəsinin qiymətinin müəyyənləşdirilməsinə öncə başlamaq lazım gəlir. Daha sonra müvafiq dövr ərzində qiymətləndirmə obyektinin yaxşılaşdırma işlərinin yerinə yetirilməsi dəyərinin müəyyənləşdirilməsi tələb olunur. Çünki, fəaliyyətdə olan hər bir əmlakdan istifadə edildikdə, o bir tərəfdən köhnəlsə də, digər tərəfdən sahibkarın yaxşılaşdırma tədbirləri onun dəyərini artırır. Bu prosesdə yerinə yetirilən işlərin dəyərinin amortizasiyasının hesablanması və çıxılması da

özünə müvafiq rol oynayır. Son nəticədə isə, işlərin qalıq dəyərində torpaq sahəsinin dəyəri əlavə edilir.

Xərc yanaşması real bazar vəziyyəti, tələb və təklif nəzərə alınmadan mövcud əmlakın fərqli qiymətləndirilməsi üzrə metodların məcmusudur. Qeyd edək ki, bir sıra ədəbiyyatlarda və ya bəzi qiymətləndirici ekspertlər tərəfindən həmin yanaşmaya metod kimi müraciət olunur. Başqa sözlə, qiymətləndirmədə tətbiq olunan yanaşmalarla metodlar fərqləndirilmir. Bu da arzuolunmazdır. Ona görə ki, hər bir yanaşma çərçivəsində tətbiq olunan müvafiq metodun seçilməsi qiymətləndirmənin texniki məsələlərinə aiddir. Məsrəf yanaşması bir sıra qiymətləndirmə işlərində, məsələn, obyektin tikilməsində və istifadəyə verilməsində nisbətən düzgün nəticələr verir. Məsələn, son illərdə ölkəmizin paytaxtı Bakı şəhərində, eləcə də regionlarda gedən nəhəng tikinti-quraşdırma işlərinin qiymətləndirilməsində həmin metodun tətbiqi önəmli sayılır. Belə ki, bu yanaşma obyektlərin sığorta olunması, vergiyə cəlb etmə məqsədləri üçün qiymətləndirilməsində, eləcə də xüsusi təyinatlı obyektlərin qiymətləndirilməsində əsas fondların, xüsusilə yeni və ya davam etdirilən (uzun müddətli tikinti) tikintilərin qiymətləndirilməsində, torpaq sahəsindən daha yaxşı və səmərəli istifadə üsullarını müəyyənləşdirmək üçün və s. binanın və tikililərin dəyərinin torpaq sahəsindən ayrılması tələb edildiyi hallarda tətbiq edilir. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, hər bir yanaşmanın özünəməxsus daxili metod və üsulları mövcuddur. Bu eyni zamanda məsrəf yanaşmasına da aiddir. Ona görə də, qiymətləndirici məsrəf yanaşmasından istifadə edərkən, bu kimi metodlara müraciət edir. Eyni zamanda qiymətləndiricinin məqsədindən və qiymətləndirmə obyektinin hansı dəyərinin hesablanmasından asılı olaraq tətbiq edilən metodlar dəyişdirilə bilər. Deyilənlərə misal olaraq, bu yanaşma üzrə daşınmaz əmlakın bərpa (əvəz etmə) dəyəri hesablanarkən aşağıdakı sxemdə əks etdirilən metodlardan istifadə olunur.

Metodlardan birincisi qiymətləndirmə obyektinin və ya onun oxşarının hazırlanmasına və inkişafına sərf olunan real məsrəflərə istinad edərək qiymətləndirilməsidir. Digəri isə, tikintinin dəyərinin ümumiləşdirilərək iriləşdirilmiş göstəricilərə əsasən hesablanmasıdır. Üçüncü metod işin növü və ya binanın (tikintinin)



hissələri üzrə iriləşdirilmiş element göstəricilərinə əsaslanaraq hesablamaların aparılmasıdır. Sonuncu metodlar isə obyektin hissələrinin fərdi qiymətləndirilməsi metodlarıdır ki, bu zaman bazis-indeks və ya resurs metodlarından istifadə olunur.

Qeyd edək ki, bu metodlardan hansının tətbiq edilməsinin xüsusi şərtlərinə də əməl olunmalıdır. Əgər qiymətləndirmə obyektinin və ya onun oxşarının ilkin dəyəri barədə məlumat (istismara verildiyi tarix) varsa, onun bərpa dəyərinin hesablanması birinci metoddan istifadə olunur. Bu zaman qiymətləndirmə obyektinin təkmilləşdirilməsi və yeniləşdirilməsi, habelə onun genişləndirilməsi məqsədilə kapital qoyuluşunun kəmiyyətinə dair məlumatlardan istifadə olunması da lazım gəlir. Qeyd edildiyi kimi, məsrəf yanaşması bina və tikilinin tam bərpa dəyəri, tikinti-quraşdırma işlərinin cari qiymətləri, material və konstruksiyaların dəyəri, ticarət əlavələri və nəqliyyat tarifləri nəzərə alınmaqla tikililərin ilkin görkəminə (əvvəlki layihə üzrə) uyğun tam bərpası üçün lazımı vəsaitlərin dəyərini özündə əks etdirir. Daha doğrusu, bu metoddan istifadə edərkən qiymətləndirici tikintinin smeta dəyərində bütün xərc maddələri üzrə məsrəflərin, eləcə də əlavə kapital qoyuluşu məsrəflərinin nəzərə alındığına tam əmin olmalıdır.

Elə hallar olur ki, obyektin qiymətinin dəqiq müəyyənəşdirilməsi və hesablamaların aparılması üçün daha sərfəli olan metodun tətbiqi mümkün olmur. Daha aydın desək, informasiya qıtlığı buna imkan vermir. Ona görə də, obyektin tikintisində çəkilən xərclər barədə kifayət qədər məlumatlar olmadıqda, yaxın vaxtlarda tikilmiş eyni obyektin satış məlumatlarından istifadə etmək tövsiyyə olunur. Bu zaman obyektlərin eyniliyi və oxşarlığı şərtlərinə (amillərinə) düzgün əməl edilməsi mühüm rol oynayır. Beləliklə, mövcud obyektlərin eyniliyi və oxşarlığı dedikdə, bir sıra amillərin nəzərə alınması məqsədəuyğun bilinir. Bunlardan birincisi obyektədən istifadənin səmərəliliyi amilinin qiymətləndirmə obyektini üçün səciyyəviliyi və uyğunluğudur. İkinci mühüm amil tələb və təklif arasındakı kənarlaşma həddidir (miqyası). Üçüncüsü isə tikinti altında olan torpaq sahəsinin dəyərinin kifayət qədər dəqiq müəyyən edilməsi mümkünlüyüdür. Çünki, bəzən obyektin yerləşdiyi torpaq sahəsinin dəyərinin dəqiq hesablanması işində müəyyən problemlər mövcud olur.

Qeyd edildiyi kimi, tikintiyə aid layihə-smeta sənədləri olmadığı təqdirdə, obyektin bərpa dəyəri ümumiləşdirilmiş indekslərlə hesablanır. Obyektin dəyəri məsrəf yanaşması ilə müəyyənləşdirilərkən aparılan hesablamalara artırılmış indekslər praktiki olaraq tətbiq edilmir. Ona görə ki, belə indekslər yalnız eynitipli sənaye obyektlərinə tətbiq edilə bilər. Əks təqdirdə, bu obyektlərin özünəməxsus xüsusiyyətlərinin təsiri altında ciddi kənarlaşmalar baş verər.

Bəzən bir neçə il əvvəl inşa edilmiş oxşar binalardan birində kiçik zirzəminin tikilməsi əlavə xərc tələb etmişdirsə də, ola bilsin ki, bu zirzəmi mövcud alıcı üçün arzuolunan deyil. Beləliklə, artırılmış indekslər, heç də həmişə obyektin real bərpa dəyərini düzgün əks etdirə bilmir. Ona görə də, bəzən obyektin dəyərini məsrəf yanaşması ilə müəyyənləşdirmək üçün 1984-cü ilin Qiymətlər Toplusundan istifadə olunur. Buna istinad edərək, qiymətləndirilən obyektin tikintisinə dair smeta sənədləri hazırlanır. Daha sonra alınan dəyəri ilkin səviyyəyə (1991-ci ilin qiymətləri) gətirərək, ilkin smeta dəyərini bazar metodlarına və iqtisadiyyatın yeni idarəetmə üsullarına keçidlə əlaqləndirilməsi işi aparılır. Eyni zamanda o, infilyasiyanın təsiri ilə əlaqədar materialların, tikinti - quraşdırma işlərinin başlanma dinamikasını əks etdirən uyğun əmsala vurulmaqla, qiymətləndirmə tarixinə obyektin məsrəf yanaşması ilə hesablanmış dəyəri müəyyən edilir.

Təcrübə göstərir ki, obyektin bərpa dəyərini Bərpa Artım İndeksleri Toplusu (BAİT) üzrə daha tez müəyyənləşdirmək olar. Tələb olunan şərtlər təmin edildikdə, qiymətləndirici üçün həmin topludan istifadə edilməsi daha önəmli olur. Bu topludan, qiymətləndirilən obyektin oxşarı və müqayisə vahidi seçilir (1 m<sup>2</sup> yaşayış sahəsi, 1m<sup>3</sup> həcm, 1 dayanacaq və s.), onun əsasında hesablanan ilkin dəyər qiymətləndirmə tarixinin cari dəyərinə keçirilir. Beləliklə, daha sonra qiymətləndirici tərəfindən araşdırmalar aparılaraq, obyektin ümumi həcmində (%-lə) xüsusi çəkiyə malik, ayrı-ayrı konstruktiv tikinti elementləri (özül, divarlar, örtüklər, dam və s.) üzrə bina və tikililərin fiziki aşınması hesablanılır.

Peşəkar qiymətləndiricilər əmlakın bərpa dəyərini hesablanması işi ilə məşğul olarkən “tərəzi”nin digər tərəfi kimi həmin obyektin smeta dəyərini də nəzərdən

qaçırmırlar. Bu qayda ilə qiymətləndirici, qiymətləndirilən bina və tikililərin qiymətləndirmə anındakı bərpa dəyərini obyektin orta fiziki aşınma əmsalı nəzərə alınmaqla, onun smeta dəyəri kimi hesablamış olur. Başqa sözlə desək, bu qayda ilə bərpa dəyərinin müəyyən edilməsi aşınmanın nəzərə alınması kimi başa düşülə bilər. Şübhəsiz ki, bu da qiymətləndirmə obyektinin mövcud real dəyərinin əldə edilməsinə kömək edir. Məsrəf yanaşmasının ən mürəkkəb cəhəti məcmu köhnəmələrin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Bu məsələnin şərhini köhnəmələdən bəhs edən mövzularda tam izahını tapmışdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, məsrəf yanaşması üzrə aparılan qiymətləndirmə konkret obyekt dairəsində müştərinin gələcək arzuları ilə bağlı sualları cavablandırma bilmir. Doğrudur, bu yanaşma yalnız mövcud olan aktivlərə şamil edildiyinə görə, bir qədər mücərrədliyə malik olmaqla qəbul edilən sayılır. Lakin, qiymətləndirilən obyektin gələcəyinin (perspektivinin) nəzərə alınması, daha çox əmək tutumluluğu, habelə qiymətləndirilən obyektin gəlirliliyi barədə təsəvvürün yaranmaması baxımından digər yanaşmalara nisbətən qeyri-mükəmməl hesab olunur.

Qiymətləndirici işə başlayarkən sadalanan problemlərin həlli ətrafında hərtərəfli düşünülməlidir. Eyni zamanda bərabər satış bazarı məhdud olan, görünüşünə və təyinatına görə bənzəyişli, yeni istifadəyə verilən tikililər və habelə müştərilərin tələbi və ehtiyacı baxımından o qədər də üstün əhəmiyyət kəsb etməyən obyektlərin qiymətləndirilməsində bu yanaşma tətbiq edilir və onun əhatə çərçivəsində lazım olan metod və üsullardan istifadə edilir.

Hər bir metod üzrə aparılan hesablamalar zamanı onların nəticələri arasındakı ziddiyyətlər baxımından daha ehtiyatlı olmaq lazım gəlir. Təcrübə göstərir ki, qiymətləndirmə obyektinin tam bərpa dəyəri – tikinti-quraşdırma işlərinin, materialların, konstruksiyaların qiymətlərinin, ticarət əlavələrinin, nəqliyyat tariflərinin cari səviyyələri nəzərə alınmaqla, köhnə layihə üzrə ilkin vəziyyətə gətirmək üçün onların tam bərpasına lazım olan vəsaitlərin dəyəridir. Həm beynəlxalq və həm də milli standartlara istinad edərək, aparılan hesablamalar bunu bir daha təsdiq edir.

Təcrübədən aydın olur ki, bəzən tikinti-layihə sənədlərindəki texniki qüsurlar və hətta sənədlər olmadıqda, obyektin bərpa dəyəri iriləşdirilmiş göstəricilər əsasında hesablanmalı olur. Obyektə vizual baxış keçirdikdən sonra bina və qurğuların ayrı-ayrı konstruksiya inşaat elementlərinin (bünövrə, divarlar, örtüklər, dam və s.) obyektin ümumi həcmində xüsusi çəkisi (faizlə) və onların fiziki köhnəlməsi müəyyən olunur və orta fiziki köhnəlmə əmsalı hesablanır. Beləliklə, qiymətləndirilən bina və qurğuların bərpa dəyəri qiymətləndirilmənin keçirildiyi vaxt obyektin orta fiziki köhnəlmə əmsalı nəzərə alınmaqla, smeta dəyəri kimi müəyyən edilir. Başqa sözlə, bu metod obyektin köhnəlmə dəyəri çıxılmaqla, bərpa dəyərinin qiymətləndirilməsini əks etdirir ki, bunu da təbii hesab etmək olar.

Digər tərəfdən xərc mövqeyindən yanaşma bütün yekun köhnəlmənin kəmiyyətini çıxmaqla obyektin yeni bərpa dəyərinin hesablanmasıdır. Bu yanaşmanın üstünlüyünü artıran amillərdən biri də tikinti xərcləri üzrə məlumatların kifayət qədər dəqiq və dürüst olmasıdır. Yanaşmanın mənfi tərəfi isə, köhnəlmənin bütün formalarının dəqiq qiymətləndirilməsinin mürəkkəbliyidir. Beləliklə, təcrübəli satıcılar və alıcılar öz qərarlarının qəbul edilməsində tikinti xərclərinə ciddi istinad etdikləri hallarda xərc yanaşmasından istifadə olunması daha münasibdir. Digər üstünlüklərdən biri də ondan ibarətdir ki, bu yanaşmanın tətbiqi konkret proqnoz məlumatları ilə bağlı olduğundan və qiymətləndirmə tarixinə real dəyəri əks etdirdiyinə görə, kifayət dərəcədə əsaslandırılmış dəyər göstəricisi əldə etməyə imkan yaradır. Qeyd oluna bilər ki, yerli bazarda tikinti materiallarının mövcud olan yüksək qiymətləri, habelə anbar kimi istifadə üçün təklif edilən sahələrin çoxluğu potensial alıcılara yeni tikintini artıq hazır olan obyektlərin alternativini kimi nəzərdən keçirməyə imkan vermir. Bununla bərabər, xərclər metodu növünə və təyinatına görə nadir, bazarı olmayan obyektlər yaxud köhnəlməsi cüzi olan obyektlərin qiymətləndirilməsində daha səmərəli olur.

Xərc mövqeyindən yanaşma yeni obyektin inşası xərclərinin mövcud obyektlərin alınmasına gəlirlilik, yaxud müqayisə metodu ilə müəyyənləşdirilmiş xərclərdən xeyli az olmasını göstərərsə, bu fakt investoru yeni tikinti variantını seçməyə sövq edə bilər.

Beləliklə, məlumatlandırılmış investorun hərəkətlərinə müəyyən dərəcədə təsir göstərdiyinə görə xərc yanaşması ilə əldə olunmuş nəticələri nəzərə almamaq olmaz.

Xərc mövqeyindən yanaşma daşınmaz əmlakın dəyərinin tikili kimi qiymətləndirilməsinə əsaslanır. Həmin dəyər binanın dəyəri (onun modernləşdirilməsi və ya bərpası) ilə ehtimal olunan, yaxud müəyyənləşdirilmiş fiziki və mənəvi köhnəlmə arasındakı fərqi üzərinə torpaq sahəsinin dəyərinin əlavə edilməsi yolu ilə hesablanır.

Qeyd edək ki, Azərbaycanda sosial-iqtisadi inkişaf proqramının uğurla həyata keçirilməsi nəticəsində torpaq alıcıları artır. Bazar məzənnəsi sürətlə dəyişir. Bu da, torpağın qiymətinə daha diqqətlə yanaşmanı tələb edir. Qiymətləndirmə obyektinin dəyəri müəyyən edilərkən bərpa və modernləşdirmə dəyərləri bir-birindən fərqləndirilməlidir.

Modernləşdirmə, yaxud bərpa dəyəri müəyyənləşdirilərkən istifadə olunmuş materialların dəyəri, əmək məsrəfləri, işlərin texniki təşkili üzrə xərclər, inzibati xərclər nəzərə alınmalıdır. Hesablama prosesini sadələşdirmək üçün iri şəhərlərdə bərpa dəyəri 1m<sup>2</sup> sahənin bərpasının dəyəri kimi müəyyənləşdirilir. Modernləşdirmənin dəyəri inşaat materiallarından və texnologiyalardan istifadə olunmaqla inşa edilmiş oxşar obyektin dəyəri əsasında müəyyənləşdirilir.

Hesablama üsulu kimi xərclərin təhlili daşınmaz əmlakın idarə olunması baxımından müəyyən üstünlüklərə malikdir. Bu üsul şirkətə xalis gəlirin məbləğinin asılı olduğu obyektin köhnəlmə səviyyəsi və sığorta haqqının miqdarı amillərini dəqiq qiymətləndirmək imkanı verir. Bu cür qiymətləndirmənin dəqiqliyi, bütövlükdə köhnəlmə dərəcəsinin düzgün hesablanmasından və torpağın müqayisəli dəyərinin müəyyənləşdirilməsindən asılıdır. Kifayət qədər məlumata malik olan alıcı heç vaxt daşınmaz əmlak obyektinə eyni xərclə əldə edə biləcəyi oxşar obyektə görə tələb olunan məbləğdən artıq vəsait ödəmək (ödənişin vaxtında yerinə yetirilməsi şərti ilə) niyyətində olmur.

Xərc mövqeyindən yanaşma metodu tipik alıcının daşınmaz əmlak obyektinə görə eyni dəyərli torpaq sahəsi alıb, onun üzərində analoji faydalılığı olan bina və qurğuların inşa edilməsinə sərf edəcəyi vəsaitdən artıq qiymət ödəməyə

razılaşmayacağı barədə müddəaya əsaslanır. Müqayisə və gəlir mövqeyindən yanaşma metodları ilə müvafiq obyektin dəyərini müəyyən etmək imkanlarının bəzən məhdudluğundan, Azərbaycanda xərc yanaşması daha geniş yayılmışdır. Təcrübə göstərir ki, satışların müqayisəsi, yaxud gəlirin kapitallaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilməsi çətin olan bir sıra daşınmaz əmlak qrupları mövcuddur. Belə qiymətləndirmə obyektlərinə əsasən sosial təyinatlı binaları (məktəb, xəstəxana, poçt binalarını və s.) aid etmək olar. Bu cür obyektlərlə müqayisə olunan obyektlərin satışı barədə məlumat tapmaq çox çətinidir. Bu onunla bağlıdır ki, həmin obyektlərin dövriyyəsi gəlir əldə etmək məqsədini güdmür.

Ümumi iqtisadi tənəzzül nəticəsində bazar fəallığının zəifləməsi dövründə satış kəskin aşağı düşür. Daşınmaz əmlakdan əldə olunan gəlirlər də kəskin azalır. Belə şəraitdə ilkin məlumatların kifayət qədər yaxud adekvat olmaması nəticəsində, satışların müqayisəsi və gəlirin kapitallaşdırılması metodlarından istifadə olunması çətinləşir, yaxud ümumiyyətlə, önəmli olmur. Məhdud hallarda satılan, yaxud ümumiyyətlə, satılmayan nadir obyektlər bazarında analoji vəziyyət yarana bilər. Ona görə də, belə hallarda obyektin bazar dəyəri barədə təsəvvür yaradılmasının yeganə yolunu xərc yanaşmasının tətbiqində görmək olar.

Beləliklə, daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsinə xərc yanaşması bir tərəfdən bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi prosedurunun vacib elementi, digər tərəfdən isə daşınmaz əmlakın dəyəri barədə təsəvvür əldə etməyin yeganə yolu sayılır. Obyektin xərc yanaşması ilə qiymətləndirilməsi bir tərəfdən layihə tərtibatı və funksional təyinatına görə analoqu olan obyektin inşasına nəzərdə tutulan minimal məbləğdən artıq vəsait xərcləmək istəməyən alıcının münasibəti, digər tərəfdən isə tikintiyə sərf etdiyi vəsaitləri geri qaytarmaq niyyətində olan tipik satıcının davranışı (rəftarı) ilə səciyyələnir.

Xərc yanaşmasının tətbiqi analoji obyektin təkrar istehsalının məqsədəuyğun amilləri ilə məhdudlaşır. Bütün məhdudiyyətlərinə baxmayaraq, bu cür yanaşma bazar vəziyyətinin təhlili zamanı faydalı ola bilər. Xərc yanaşması ilə alınan nəticələri bazar dövriyyəsində olan oxşar obyektlərin dəyəri ilə müqayisə etməklə, bazarın inkişaf

yaxud tənəzzül mərhələsində olduğunu görmək mümkündür. Bu zaman məsrəf yanaşmasının həm üstünlükləri və həm də qüsurları özünü biruzə verə bilər.

Qeyd etmək lazımdır ki, obyektin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi təcrübəsində məsrəf yanaşmasından çox nadir hallarda istifadə olunmasına təsadüf edilir. Bunun da əsas səbəbi bu və ya digər obyektin qiymətləndirilməsində məsrəf yanaşmasından istifadənin yararlı olub-olmaması, onun tətbiqi xüsusiyyətləri, düzgün nəticələrin alınub-alınmaması gerçəklikləri ilə izah edilməlidir. Bu məqsədlə də aşağıdakı sxemi nəzərdən keçirmək məsləhət bilinir.

Qiymətləndirmə obyektinə aid olan yanaşma və metodların dəqiq müəyyənləşdirilməsinə, habelə lüzumsuz və artıq hesablamalardan qiymətləndiricinin azad olmasına kömək edir. Həm də, bu cür münasibət təkcə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyərinin deyil, digər dəyər növlərinin də, düzgün müəyyənləşdirilməsinə imkan verir.

Belə yanaşmadan həmçinin torpaq sahəsinin səmərəliliyinin təhlili, yeni tikintinin texniki-iqtisadi təhlili, dövlət obyektlərinin qiymətləndirilməsi, fəallığı zəif olan bazarların təhlili və əmlakın sığorta məqsədilə qiymətləndirilməsində istifadə olunması məqsəduyğundur.

Qiymətləndiricini narahat edən problemləri dörd mühüm qrupa bölmək olar. Bunlardan birincisi, yaxşılaşdırma və ya bərpa ilə əlaqədar xərclərin bütün hallarda bazar dəyərinə ekvivalent olmamasıdır. Bu, tikinti materiallarının qiymət dəyişkənliyi amili ilə bağlıdır. İkincisi, isə köhnə tikililəri təkrar inşa etmək və köhnəlmə dərəcəsini müəyyənləşdirməklə əlaqədardır. Bunun da əsas səbəbi köhnəni bərpa etməklə köhnəlmə dərəcəsinin hesablanması prosesində baş verən fikir ayrılıqları ilə izah oluna bilər. Üçüncüsü, tikilinin torpaq sahəsindən ayrılması təcrübəsində tez-tez təsadüf olunan qeyri-mümkünlük yaxud problemlərin həllinin çətinliyidir. Dördüncüsü isə Azərbaycanda torpağın qiymətləndirilməsi ilə bağlı bir sıra obyektiv amillərin nəticəsi olaraq qarşıya çıxan çətinliklərdir. Qeyd edək ki, bu qəbildən olan problemlərə bütün MDB ölkələrində hətta klassik bazar ölkələrində də rast gəlmək olar.

## **7.2. Xərc mövqeyindən qiymətləndirmənin aparılması**

Yanaşmalar haqqında nəzəri müddəalarla bərabər, həm də qarşılıqlı əlaqəlilik, məsələlərin həllinə aydınlıq gətirən cəhətlər, qiymətləndirmə obyektinin növünə və dəyərinə müvafiq olaraq, yanaşmanın seçilməsi məharəti kimi zəruri şərtlərə də, aydınlıq gətirilməlidir. Elə ona görə də, bu mövzuda bir sıra məsələlərin cüzi mürəkkəbliyi müşahidə olunarkən onların sadə cədvəllər, düsturlar və sxemlər vasitəsilə əyaniləşdirilərək asanlaşdırılması variantlarından istifadə edilmişdir. Qiymətləndirmə problemi ilə məşğul olan peşəkar mütəxəssislərin və ekspertlərin münasibətləri, mövcud fikir ayrılıqları tədqiq edilmiş və önəmli bilinən müddəalara üstünlük verilmişdir.

Bilavasitə qiymətləndirməyə aid olan ədəbiyyatda, eləcə də, bu problem üzrə yerli və beynəlxalq konfranslarda, konqreslərdə və seminarlarda, habelə cari mətbuatda qeyd olunan fikirlər barədə daha ətraflı diskusiyalardan sonra mübahisəli müddəaların köklərinin daha dərinlikdə olması faktı təkrarən müşahidə olunur və təsdiqlənir. Eyni zamanda, uzun illər boyu problemin öyrənilməsi və araşdırılması, ona münasibətdəki məsuliyyət ölçülərinin ağırlığı, birbaşa problemə bağlılıq, həm də bu mübahisələrin həddinin tezliklə dərk ediləcəyinə də şübhələri azaldır, inamı qat-qat artırır.

Məsələn, son illərə (2000-ci il) qədər qiymətləndirmə standartları MDB ölkələrindən heç birinin qiymətləndirici mütəxəssislərinə tam bəlli deyildi. Onlar ancaq qısa şərhərdən (başqa dillərdə) və məlumatlardan istifadə etmək imkanına malik idilər. Bazar ölkələrindən isə Amerika, Almaniya, o cümlədən digər Avropa ölkələrindən bəzilərinə qiymətləndirmə standartları və normalarının “əlifbası” bizə bəlli idi.

Qeyd etmək lazımdır ki, hətta mövcud olan yanaşmaların hər birinin tətbiqində hansı ardıcılıqlardan istifadə edilməsi məsələsi bir qədər mücərrəd idi. Hazırda bir sıra ölkələrdə bu yanaşmalardan hər birinin tətbiqində hansı ardıcılıqdan istifadə edilməsi qətiləşdirilərək standart səviyyəsində təsdiqlənmişdir. Əvvəldə qeyd edildiyi kimi, bütün hallarda qiymətləndiricinin səlahiyyətlərinə toxunmazlıq (qanunvericilik üzrə) məsuliyyətin pərakəndəliyinin qarşısını alır. Həm də, qiymətləndiricilərin istənilən dildə və beynəlxalq yönümdə ortaq məxrəcə gəlməsinə imkan verir.



Qeyd olunan fikirlərin davamı kimi bəhs olunan məsrəf yanaşmasına nümunə olaraq, yaxşılaşdırma işi aparılan obyektin dəyərinin müəyyən edilməsi ardıcılığını aşağıda verilən sxem vasitəsilə nəzərdən keçirək.

Qeyd olunan ardıcılığın birinci mərhələsində bina və qurğuların yaxşılaşdırılmaları üzrə bərpa və ya əvəzolunma dəyəri hesablanır.

İkinci mərhələdə həmin bina və qurğular üzrə yaxşılaşdırmaların ümumi köhnəlməsi müəyyənləşdirilir.

Ardıcıl olaraq üçüncü mərhələdə yaxşılaşdırmaların real dəyərinin hesablanması vəzifəsinin icrasına başlanılır. Ona görə də, bərpa dəyəri ümumi köhnəlmə məbləğində azaldılır.

Dördüncü mərhələdə isə, qiymətləndirmə obyektinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin dəyəri (torpaq sahəsindən istifadə hüququnun dəyəri) hesablanır.

Beşinci mərhələ qiymətləndirmə obyektinin yerləşdiyi torpaq sahəsinin (torpaq sahəsindən istifadə hüququnun) dəyəri ilə köhnəlmə nəzərə alınmaqla yaxşılaşdırmaların dəyərinin toplanması yolu ilə obyektin real dəyərinin müəyyən edilməsi mərhələsidir.

Nəhayət, altıncı mərhələdə qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyərinin hesablanması prosesini əhatə edir. Beləliklə, son nəticədə daşınmaz əmlakın bazar dəyəri müəyyən edilir. Bu da, torpaq sahəsinin dəyəri ilə bina və qurğuların dəyərinin (köhnəlmə çıxılmaqla) toplanması qaydasında reallaşdırılır.

Xərc yanaşması ilə qiymətləndirmə obyektin bərpa dəyərinin iki növündən biri, yəni bərpa və ya əvəzolunma dəyəri əsasında aparıla bilər. Dəyərin bu növlərindən hər birinin özünəməxsus rolu vardır.

Xərc yanaşmasından istifadə edərkən, yaxşılaşdırmaların ilkin vəziyyətə gətirilməsi lazım gəlir. Bu məqsədlə də, sərf olunan cari xərclərin tərkibi və quruluşu müəyyənləşdirilməlidir.

Məqsədli qiymətləndirmələrin əksəriyyətində bərpa dəyərinin, yəni tam analoqun təkrarının qiymətləndirilməsinə üstünlük verilir. Nəzərə almaq lazımdır ki, məqsədli alıcıların qərarı qəti və həm də, bir qədər inamlı olur.

Bəzən isə əksinə, xüsusilə də nəzəri baxımdan əvəzolunma dəyərində üstünlük verilir, çünki, kiminsə 5-10 yaşı olan binanın ona xas funksional çatışmamazlıqlarla bərabər tam təkrarını yaratmaq istəməsi ehtimalı çox aşağıdır. Elə onun nəticəsidir ki, son qərar qiymətləndirmə subyektlərinin (alıcı, satıcı, qiymətləndirici) fikirlərinə istinad etməklə, qəbul edilməli olur. Çünki, hansı dəyərin müəyyən edilməsindən asılı olmayaraq, nəticələr hesabatda əks olunmalıdır. Eyni zamanda seçimin səbəbləri və məqsəd yekunda tərtib olunan qiymətləndirmə hesabatında əsaslandırılmalıdır.

Məsrəf metodu ilə qiymətləndirmənin aparılması zamanı işin gedişində hansı dəyərdən (əvəzolunma, bərpa) istifadə edilməsindən asılı olmayaraq son nəticənin dəqiq müəyyənləşdirilməsi olduqca əhəmiyyətlidir. Yəni, qiymətləndirilən obyektin tikinti konstruksiyalarının və inşa üsullarının köhnəlməsi səbəbindən onun tam oxşarının inşasının dəyərini müəyyənləşdirmək mümkün olmayan hallarda əvəzolunma dəyərindən istifadə məqsədəuyğundur. Bu prinsip bütün subyektlər üçün önəmli sayılır.

Beləliklə, bina və tikililərin dəyəri onların inşasının başa çatdırılması şərti ilə qiymətləndirilməlidir. Alınan nəticə tikintinin gələcək xərclərinin fərz edilən smetasına ekvivalent olmaya da bilər. Bununla belə, eyni sahəsi olan analoji binanın (qurğunun) müasir texnologiyalardan və materiallardan istifadəsi nəzərə alınmaqla, hesablanmış əvəzolunma dəyəri mövcud bina və qurğuların bərpa dəyərindən aşağıdırsa, hesablamalar üçün əvəzolunma dəyərinin qəbul edilməsi məqsədəuyğundur.

Təcrübə göstərir ki, əgər müasir texnologiyaların tətbiqi sayəsində eyni həcmdə məhsul buraxılışını, yaxud xidmət göstərilməsini nisbətən kiçik ölçülü müasir binada təmin etmək mümkündürsə, hesablamalar üçün əvəzolunma dəyərini qəbul etmək olar.

Çox zaman analoji məsələlərin həllində mülkiyyət və ona sahibkarlıq amili də rol oynayır. Bu, əsasən mövcud qanunvericiliyin tələblərindən irəli gəlir. Məsələn, dövlət tərəfindən qorunan tarixi və ya memarlıq dəyərli abidə kimi qeydiyyatdan keçmiş binaların əvəzolunma dəyəri tikilinin, yaxud onun bir hissəsinin saxlanması üzrə qanunvericiliyin tələblərinə uyğunlaşdırılmalıdır. Eyni zamanda bərpa yaxud əvəzolunma dəyərində tikinti ilə bağlı bütün xərclər, o cümlədən sahənin işlənilib hazırlanmasına, mühəndis infrastrukturunun yaradılmasına və qanunvericilik aktlarının

tələblərinə uyğun olaraq quraşdırılmalı olan ekoloji təyinatlı avadanlığa çəkilən xərclərin də, daxil edilməsi lazım gəlir. Qiymətləndirmənin hansı dəyərlə hesablanmasından asılı olmayaraq (bərpa yaxud əvəzolunma), tikinti ilə bağlı bütün xərclər hesablamalarda əks etdirilməlidir. Bəzən qanunvericilik aktlarına müvafiq olaraq lisenziyaların alınması, ekspertizaların (o cümlədən, ekoloji ekspertizanın) keçirilməsi ilə bağlı xərclər nəzərdən qaçırılır. Bu da nəticələrin dəqiqliyinə xələl gətirə bilər.

Bərpa yaxud əvəzolunma dəyəri müəyyənləşdirilərkən ixtisaslaşdırılmış normativ baza və qiymətləndirmə üzrə sorğu kitablarının məlumatlarından düşünülmüş qaydada istifadə edilməlidir. Qiymətləndirmə tarixində qiymətləndirilən obyektin tam oxşarının yaxud eyni faydalılığı olan əvəzedici obyektin inşası üçün zəruri olan xərclərin hesablanması da vacib şərtlərdən biridir. Bu zaman analoji əmlak bazarı şəraitinin mövcudluğu da mühüm rol oynayır. Çünki, bazar şəraitində analoji obyektlərin inşası üzrə bağlanmış tikinti müqavilələrinin dəyəri qiymətləndirmənin nəticələri üzrə təsdiqedicə amillərdən biri ola bilər.

Beynəlxalq təcrübədə qiymətləndirmə obyektinin dəyəri xərclər metodu ilə müəyyənləşdirilərkən əsasən aşağıdakı düsturdan istifadə olunur:

$$D = D_{\text{yaxşılaşdırma}} + D_{\text{torpaq}} \quad (11.1.)$$

Burada:

- $D_{\text{yaxşılaşdırma}}$  - köhnəlmə nəzərə alınmaqla yaxşılaşdırmaların dəyəri;
- $D_{\text{torpaq}}$  - torpaq sahəsinin yaxud torpaq sahəsindən istifadə hüququnun dəyəri.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin müəyyən edilməsində xərclərin (birbaşa və dolay), həm də sahibkarın mənfəətinin ayrı-ayrılıqda dəqiq hesablanması mühüm rol oynayır.

*Birbaşa xərclərə (buna müstəqim xərclər də deyilir) bilavasitə tikinti ilə bağlı olan aşağıdakı xərclər aiddir:*

- materialların, məmulatların və avadanlığın dəyəri;
- tikintidə çalışan fəhlələrin əmək haqqı;
- inşaat maşınlarının və mexanizmlərinin (amortizasiya ayırmaları formasında) dəyəri;
- müvəqqəti binaların və qurğuların dəyəri, təhlükəsizlik texnikası üzrə tədbirlərə çəkilən xərclər, nəqliyyat-anbar xərcləri və yerli bazarda qəbul edilmiş başqa normativ xərclər;
- podratçının mənfəəti və əlavə xərcləri.

Xüsusi olaraq qeyd edilməlidir ki, birbaşa xərclərin hesablanması konkret üsulunun seçilməsi nəticələrin dəqiqliyi üçün əsas şərt hesab olunur. Buna misal olaraq mövcud layihə-smeta sənədlərinin olması və onların məzmunca dolğunluğunu, habelə qiymətləndirilən obyektin konstruksiyası barədə əlavə məlumatların əldə edilməsinin fiziki mümkünlüyünü göstərmək olar. Eyni zamanda qiymətləndirmə üzrə tapşırıqın xüsusiyyətlərinə, qiymətləndirmənin nəticələrinin razılaşdırılması zamanı xərclər metodu ilə alınmış nəticələrin əhəmiyyətli dərəcəsinə də diqqət yetirilməlidir.

Layihə-smeta sənədlərinin tam həcmdə və yerinə yetirilmiş işlərin həcmi və konstruksiya məsələləri bu sənədlərə müvafiq olduqda, birbaşa xərclər bazis-indeks metodu ilə müəyyənləşdirilir. Belə hallarda tikinti məhsulunun qiymətinin əmələ gəlməsinin bazis sistemləri (1955, 1969, 1972, 1984 yaxud 1991 və 1995-ci illərin) əsasında hesablanmış tikintinin smeta qiymətlərinin bahalaşma indekslərinin köməyi ilə qiymətləndirmə tarixinin cari qiymətlərinə çevrilməsi mümkün olur. Bu zaman keçmiş tikinti materiallarının qiymətlərinin və mövcud qiymətləndirmə obyektinin dəyər göstəricilərinin üzvü əlaqələndirilməsi texnikasından istifadə edilir.

Əgər sənədlər natamamdırsa, onda birbaşa xərclərin müəyyənləşdirilməsi üçün ölçmə işləri aparılmalı, tikinti-quraşdırma işlərinin həcmi hesablanmalıdır. Tikinti-quraşdırma işlərinin həcmi hesablanması dəqiqlik səviyyəsi qiymətpoyma üzrə tətbiq olunan normativ bazadan asılıdır.

*Dolay xərclər (qeyri-müstəqim xərclər)* binanın inşasına sərf edilən, lakin tikinti-quraşdırma işlərinin tərkibinə daxil olunmayan məsrəflər, daha doğrusu,

layihələşdirmənin, texniki nəzarətin, geodeziya nəzarətinin dəyəri, həmçinin məsləhət, hüquq, mühasibat, audit xidmətlərinin ödənilməsi, reklama, marketinqə, obyektin satılmasına çəkilən xərclər, sifarişçinin inzibati və sair xərcləri aid edilir.

Dolayı xərclər də, bazarda mövcud olan və formalaşma istiqamətləri görünə bilən qiymətlər (tariflər) barədə məlumatlardan daha çox asılı olur.

Sahibkarın mənfəəti onu tikinti layihəsinə investisiya qoymağa sövq edən bazar normasıdır. Mənfəətin həcmi bazar məlumatları əsasında, ekspert qiymətləndirilməsi metodu ilə müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirmə obyektinin xərc mövqeyindən yanaşma metodları barədə danışmadan əvvəl müvafiq parametrləri nəzərdən keçirmək əhəmiyyətlidir.

Kəmiyyət təhlili əsasında qiymətləndirmə tikinti-quraşdırma işləri üzrə xərc smetasının tərtibini və podratçının mənfəətinin hesaba alınmasını nəzərdə tutur. Bu, obyektin qiymətləndirilməsində və təhlilin dəqiqliyi baxımından ilkin və həm də əsas addım sayılır. İkinci parametr olan konstruksiya elementlərinin dəyəri əsasında qiymətləndirmə inflyasiya şəraitində qiymətlərin yenidən hesablanması səbəbindən işlərin əməktutumlu olduğuna görə geniş miqyasda yəni, kütləvi qaydada deyil, yalnız zəruri hallarda tətbiq edilir.

Göründüyü kimi, üçüncü parametr tikinti analoqunun göstəricisi vahidinin dəyəri əsasında qiymətləndirmənin aparılmasıdır. Bu metodla qiymətləndirmə işinin konstruktiv həllinə, istifadə olunan materiallara və digər amillərə görə qiymətləndirilən obyektə analoji olan obyektin göstəricisi vahidinin (poqon/metr, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>) dəyərinə əsaslanır. Əldə edilən nəticələrin dəqiqliyi baxımından bu, ən geniş istifadə olunan üsullardandır.

Analoji funksional təyinatı olan obyektin dəyəri əsasında (əvəzolunma prinsipi) hesablamaların aparılması öz məzmununa görə tikinti analoqunun göstəricisi vahidinin dəyəri üsuluna bir qədər yaxındır. Onun tətbiqi səriştəli alıcının obyektə görə eyni faydalılığı olan başqa mülkiyyət obyektinin alınmasına çəkəcəyi xərcdən artıq pul ödəməyəcəyi barədə müddəaya əsaslanır. Funksional analoq kimi nəzərdən keçirilən obyekt, qiymətləndirilən obyektədən memarlıq-inşaat parametrlərinə görə fərqlənə bilsə

də, faydalılığına görə (ticarət sahəsi, anbarların sahəsi, yerlərin sayı və faydalılığı əks etdirən başqa göstəricilər) onunla eyni olmalıdır. Analoji funksional təyinatı olan obyektin dəyərində əsasən qiymətləndirilən obyektin ilkin vəziyyətə gətirilməsi, onun bərpası məqsədəuyğun olmadıqda tətbiq edilir. Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə prosesinin daha mürrəkkəbliyi hallarında ekspertlər bu parametərə daha çox müraciət edirlər.

Bir sıra obyektiv və həm də subyektiv amillərlə bağlı olaraq bəzən layihə -smeta sənədlərindən istifadə olunur. Ona görə də, obyektin layihə üzrə smeta dəyərində indeksləşdirilməsi qaydası tikinti layihəsinin bir hissəsi olan smeta mövcud olduqda tətbiq olunur. Smeta, onun tərtib olunduğu tarixin qiymətlərindən asılı olaraq seçilən indeksləşdirmə əmsallarına uyğun olaraq hesablanır ki, bu da alınan nəticənin dəqiqliyinə əhəmiyyətli təsir göstərə bilər.

Obyektin tikintisinə çəkilən birbaşa xərclərin indeksləşdirilməsi üzrə aparılan hesablama qiymətləndirilən obyektə podrat tikinti işlərinin ödənilməsi haqda mühasibat cədvəlləri əsasında aparılır. Bu qaydadan əsasən təmir işlərinin qiymətləndirilməsi zamanı istifadə edilir.

Nəzərə almaq lazımdır ki, göstərilən parametrlərə dəqiq əməl olunması qiymətləndirmə metodlarının da tətbiqinin səmərəliliyinə əhəmiyyətli təsir göstərir.

Daha sonra bir sıra hədlərin cəmi kimi hesablanan tam bərpa dəyərində müəyyən edilməsi zərurəti yaranır. Həmin hədlərdən birincisi, birbaşa xərclər (materialların, müvəqqəti tikililərin, qurğuların, mühəndis şəbəkələrinin, kommunal xidmət, tikintidə işləyən fəhlələrin əmək haqqı və s.), ikincisi memarların, layihəçilərin peşəkar xidmətləri haqqının ödənilməsi üçün dolaylı xərclər, müstəqim xərclər, tikinti üçün alınmış ssudalar üzrə faizlər və s, üçüncüsü isə sahibkarın gəliri investorun layihəni həyata keçirmək üçün riskləri və müqayisə olunan obyektlər üzrə gəlirliliyi nəzərə almaqla, çəkdiyi xərclərdən əlavə əldə etmək istədiyi məbləğdir. Sahibkarın mənfəəti tikintini aparanın (developerin) mənfəəti də adlandırılır. Beləliklə, tikintinin tam bərpa dəyəri aşağıdakı düsturla müəyyən edilir:

$$TD=D_t + R_s + D_s \quad (11.2.)$$

Burada:  $T_D$  - tikintinin tam bərpa dəyərini,  $D_t$  - tikintinin dəyərini,  $R_s$  - sahibkarın gəlirini,  $D_s$  - torpağın dəyərini əks etdirir.

Yuxarıda göstərilən bütün müddəalardan ardıcıl olaraq istifadə etməklə, məsrəf yanaşması vasitəsilə obyektin bərpa və ya əvəz olunma dəyərini hesablanmasında tətbiq olunması zəruri bilinən metodlardan istifadə edilməsinə əlverişli şərait yaranır.

### **7.3. Bərpa yaxud əvəz olunma dəyərini qiymətləndirilməsi metodları**

Xərc yanaşması vasitəsilə bərpa və əvəz olunma dəyərini hesablanmasında istifadə olunan metodlar aşağıdakı sxemdə öz əksini tapmışdır.

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanununa və digər qanunvericilik aktlarına müvafiq olaraq qiymətləndirici öz öhdəliklərini bilməli və məsuliyyətini hiss etməlidir. Eyni zamanda o, qiymətləndirmənin məqsədindən, obyektin tipindən asılı olaraq, bu və ya digər metodun seçilməsində müstəqildir. Ona görə də, məsrəf yanaşmasına aid olan hər bir metodun tam təfəsilatı ilə nəzərdən keçirilməsi nəticəsində mövcud problemin vacib və prinsipial xüsusiyyətlərini mənimsəmək mümkün olar.

Qeyd edildiyi kimi, məsrəf yanaşması əsasında qiymətləndirmə prosesində müqayisə vahidi metodunun tətbiqi bir neçə mərhələdən keçir. Birinci mərhələnin tələblərinə uyğun olaraq analoji obyektlərin inşasına çəkilən xərclər əsasında tikinti işləri üzrə xərc normativləri (binanın  $1m^2$ -i,  $1m^3$ -i üzrə) hazırlanır. Bu məqsədlə nümunəvi bina qismində, yaxın dövrdə inşa olunmuş, podrat işlərinin kontrakt dəyəri məlum olan bina daha münasibdir. Əgər belə obyektin tapılması çətinlik törədirsə, onda binaların səciyyəvi tipləri üzrə tikinti məhsulunun istehlak vahidinin dəyərini bazis səviyyəsi göstəriciləri əks olunmuş bərpa dəyərini iriləşdirilmiş göstəricilərindən (BDİG-dən) istifadə etməklə, hesablanması zərurəti yaranır.

İkinci mərhələdə isə, mövcud normativ üzrə xərclərin xüsusi çəkisi binanın ümumi sahəsinə, yaxud həcminə hasil olunur. Bu da, qiymətləndiricinin şəxsi seçimindən asılıdır. Növbəti, yeni üçüncü mərhələdə qiymətləndirilən binanın xüsusiyyətləri və baza analoqundan fərqlərinə görə düzəlişlər və təshihlər aparılır. Bu

prosesin davamı olaraq əmsallara hasil edilərkən nəticələrin daha səlistliyinə kömək edər. Nəhayət, sonuncu və həlledici mərhələ olan, dördüncü mərhələdə inflyasiya prosesləri və bazar təsərrüfatçılığı metodlarına keçidlə bağlı olan amillərə müraciət olunur. Yəni, daha dəqiq desək, tikinti-quraşdırma işlərinin, əmək haqqının, dolayı xərclərin dəyərinin dəyişməsinə əks etdirən əmsalların köməyi ilə cari dəyərə (qiymətləndirilmə tarixinin qiymətlərinə) çevrilməsi təmin edilməklə son nəticə alınır.

BDİG toplularında müxtəlif funksional təyinatlı binalar və qurğuların  $1m^3$ , yaxud başqa ölçü vahidinin bərpa dəyəri (tikintinin smeta dəyəri) barədə məlumatlar verilir.

Əmlakın qiymətləndirilməsində və ya yenidən qiymətləndirilməsində, eləcə də yenidən qiymətləndirmə əmsallarının müəyyən edilməsində iriləşdirilmiş göstəricilərin böyük əhəmiyyəti vardır. Bunlara başlıca olaraq bütün ümumi və xüsusi inşaat işlərinin, o cümlədən sanitariy-texniki qurğuların (mərkəzləşdirilmiş qızdırıcı, ventilyasiya, qaz təminatı, su kəməri, kanalizasiya, zibil toplayıcılar və s.), elektrik və aşağı cərəyanlı qurğuların (elektrik işıqlandırılması, telefon, lift və s.) bərpa dəyəri göstəriciləri aid edilir.

Bərpa dəyəri göstəricilərində tikinti-quraşdırma işlərinin dəyərini təşkil edən birbaşa xərclər, dolayı xərclər və planlı yığımlar, habelə, qış vaxtı qiymət bahalaşmaları daha sonra müvəqqəti bina və qurğuların tikintisinə, işçilərə mükafatların verilməsinə, layihə-axtarış işlərinə və müəllif nəzarətinə, tikilən müəssisənin idarə heyətinin saxlanılmasına, nəzərdə tutulmayan işlərin görülməsinə çəkilən xərclərdən ibarət sair xərclər nəzərə alınır. Qeyd edək ki, təcrübədə iriləşdirilmiş göstəricilər cədvəllər şəklində tərtib olunur və onların tərkibinə qiymətləndirmə obyektinin bir sıra xassələri, yəni bina yaxud qurğunun adı, onun kapitallıq qrupu, əsas konstruksiyaların təsviri, mərtəbələrin sayı, rayonun iqlim şəraiti üzrə bir çox ərazi qurşağı üçün dəyər göstəriciləri, binaların ayrı-ayrı konstruktiv elementlərinin faizlə xüsusi çəkisi daxil edilir.

Qeyd olunanları sadə misallarla izah etmək daha yaxşı olar. Fərz edək ki, 4 mərtəbəli inzibati binanın bərpa dəyərini qiymətləndirmək lazım gəlir.



Qiymətləndirmə obyektini ümumi sahəsi 2177,4 m<sup>2</sup>, tikinti həcmi 8150m<sup>3</sup> olan inzibati binadır. Binanın ekspertizası zamanı mühəndis təminatı göstəriciləri sırasında sanitariya-elektrotexniki qurğuların mövcud olması müəyyənləşdirilmişdir ki, bunlara su kəməri, kanalizasiya, mərkəzləşdirilmiş isitmə, elektrik işıqlandırılması, telefon və cəirəni aid etməkdir.

Binanın əsas tikinti konstruksiyaları dedikdə, özüllər, xarici divarın qalınlığı, arakəsmələr, aşırımlar və örtüklər, qapılar, daxili tərtibat, xarici tərtibat, layihənin tipi və sairə nəzərdə tutulur.

BDİG sorğu sistemində analoqun düzgün seçilməsi üçün binanın bütün inşaat xüsusiyyətlərinin və konstruksiyalarının dəqiq müəyyənləşdirilməsi zəruridir.

Binanın həndəsi parametrləri onun Texniki Pasportundan, layihə sənədlərindən götürülər, yaxud ölçmə işlərinin yerinə yetirilməsi yolu ilə müəyyənləşdirilə bilər. Qiymətləndirici obyektin ekspertizasını apararkən, bütün hallarda obyektin sənədlərinə uyğunluğunu (yenidən planlaşdırılma işlərinin aparılması, əlavə elementlərin quraşdırılması, konstruksiyaların dəyişdirilməsi və s. mümkündür) yoxlamalıdır.

Hesablamanın əsasını tikintinin 1m<sup>3</sup> baza dəyərini materialların və tikinti-quraşdırma işlərinin bahalaşması dinamikasını əks edən müvafiq əmsala vurmaqla, ardıcıl surətdə 1969-cu ilin qiymətləri səviyyəsindən (BDİG bazası) 1984-cü ilin qiymətlərinə, sonra 1991-ci ilin səviyyəsinə, daha sonra isə 2004-cü ilin səviyyəsinə çevrilməsi metodikası təşkil edir.

Hesablamalar üçün bərpa dəyərinin iriləşdirilmiş göstəricilərinin 28 saylı, “Yaşayış, ictimai və məişət xidmətinin kommunal binaları” toplusundan istifadə olunur. Həmin toplusunun 92-ci cədvəlinə əsasən həcmi 8000m<sup>3</sup> olan 4 mərtəbəli binanın 1 m<sup>3</sup>-nin bərpa dəyəri 2-ci ərazi qurşağı (Azərbaycan, Bakı) üçün 28,7 manatdır.

1984-cü ilin qiymətləri səviyyəsinə keçid 1969-cu ilin səviyyəsindəki qiymətlərin C<sub>1969</sub> SSRİ Dövlət Tikinti Komitəsinin 11.05.1983-cü il tarixli, 94 saylı qərarında göstərilən məlumatlara əsasən qəbul olunan İ<sub>1969/1984</sub> dəyərin dəyişməsi

indeksinə hasil olunmaqla yerinə yetirilir. Qiymətləndirilən obyektin sahə mənsubiyyəti və ərazi əmsalı nəzərə alınmaqla indeksin kəmiyyəti  $I_{1969/1984} = 1,15$  olacaqdır.

$$C_{1984} = C_{1969} \times I_{1969/1984} = 28,7 \times 1,15 = 33,00 \text{ manat}$$

1991-ci ilin qiymətləri səviyyəsinə keçid 1984-cü ilin qiymətləri səviyyəsinin SSRİ Dövlət Tikinti Komitəsinin Qərarında göstərilmiş  $I_{1984/1991}$  dəyərin dəyişməsi indeksinə hasil olunmaqla yerinə yetirilir.

$$I_{1984/1991} = 1,67$$

$$C_{1991} = C_{1984} \times I_{1984/1991} = 33,0 \times 1,67 = 55,11 \text{ manat}$$

Qiymətləndirmə tarixindəki qiymətlərin səviyyəsinə keçid 1991-ci ilin qiymətlərinin bina və qurğuların səciyyəvi konstruksiya sistemləri üzrə tikinti-quraşdırma işlərinin qiymətlər indeksinin  $I_{1991/2004}$  qiymətləndirmə tarixindəki vəziyyətinə hasil olunmaqla yerinə yetirilir. İndeks kəmiyyəti yaşayış binalarının və qurğularının vergiqoyma bazasının müəyyənləşdirilməsinə analoji qəbul edilir.

Konstruktiv həll baxımından qiymətləndirilən binaya analoji olan (inzibati bina) obyektlər üçün Bakıda aparılan tikinti şəraitində ƏDV nəzərə alınmadan indeks  $I_{1991/2004} = 42700$  olacaqdır. (bu əmsal AR NK-nin 110 sayılı Qərarına əsasən tətbiq edilmişdir). Qiymətləndirici nəzərdən keçirilən bölgədə podrat təşkilatlarının müqavilə qiymətləri əmsalının tədqiqi yolu ilə bu indeksin orta kəmiyyətini özü müəyyənləşdirə bilər. Qiymətlər hesablanarkən rubl/manat arasında 90-cı illərdə qəbul olunmuş 0,1 nisbəti nəzərə almaq lazımdır.

$$C_{2004} = C_{1991} \times I_{1991/2004} \times 0,1 = 235,36 \text{ manat}$$

Alınan dəyəri binanın həcminə hasil edirik:

$$C_{2004} = 235,36 \times 8150 = 1918184 \text{ manat}$$

Bu yolla alınmış kəmiyyətə əlavə olunur:

- podratçının mənfəəti – 8 %;
- ƏDV – 18 %.

İnzibati binanın tam bərpa dəyərinin son kəmiyyəti (ƏDV nəzərə alınmadan) 2071639,0 min manat olacaqdır.

Inzibati binanın tam bərpa dəyərinin (yəni 2071639,0 manat) olduğunu nəzərə alsaq onda, bu eynilikdən podratçının mənfəətini müəyyən etmək olar. Bunun üçün binanın tam bərpa dəyərindən (ƏDV-siz) onun tikilməsi xərclərini (1918184 man) çıxmaq lazımdır.

Beləliklə, podratçının mənfəəti (2071639,0 -1918184) 153455 manat təşkil edəcəkdir.

Misal: Birmərtəbəli yaşayış binasının bərpa dəyərini BDİG vasitəsilə müəyyən etmək tələb olunur.

Qiymətləndirilən obyektin müxtəsər təsviri

Bina – 1 mərtəbəli, tikinti daşından

Ərazi qurşağı - 2

İqlim bölgəsi - 4

Seysmiklik - 9 bal.

Obyektin adı (təyinatı) : Zirzəmi olan yaşayış binası

Obyektin əsas parametrləri (TİB-nun texniki pasportunun və obyektin tədqiqinin məlumatlarına əsaslanır):

Mərtəbələrin sayı	1, zirzəmi,
Ümumi sahəsi	116,2 m <sup>2</sup>
Xarici ölçü üzrə həcmi	320 m <sup>3</sup>
Kapitalıq qrupu	2
İstismara verildiyi il	1991

Əsas elementlərin konstruktiv həlli:

Özülləri	Daş, beton
Divarları	Tikinti daşından
Örtükləri	Taxta, dikt
Damı	Taxta
Dam örtüyü	Polad təbəqə
Döşəmələrin əsas tipi	Taxta, diktlə üzlənmiş
Binanın xarici tərtibatı	Suvanmışdır

Mühəndis avadanlığı və abadlaşdırma

- İsitmə sobası ilə (qaz sobası)

- Soyuq su təchizatı;
- Kanalizasiya;
- Elektrikləşdirmə;
- Qaz təchizatı.

Qiymətləndirilən obyektin bərpa dəyəri analoji binanın qiymətləndirilmə tarixindəki qiymətlərlə inşa olunmasının dəyəri kimi müəyyənləşdirilir. Analoji bina qismində funksional təyinatına, həcm-planlaşdırıma və konstruksiya həllinə görə qiymətləndirilən obyektə bənzəyən tipik bina nəzərdən keçirilir.

Ümumi halda qiymətləndirmənin ardıcılıığı aşağıdakı kimidir:

- normativ məlumatlar bazasından (BDİG toplularından) analoji obyektin seçilməsi;
- qiymətləndirilən obyektə fərqləri nəzərə alınmaqla, analoji obyektin dəyər vahidi göstəricisinin təshih olunması;
- qiymətləndirilən obyektin dəyərinin istifadə olunan normativ bazanın bazis qiymətləri səviyyəsində müəyyənləşdirilməsi;
- dəyər istifadə olunan məlumatlar bazasının bazis qiymətləri səviyyəsindən qiymətləndirmə tarixindəki qiymətlərə çevrilməsi;

Analoji binanın inşasının bərpa dəyərinin 1970-1972-ci illərdə əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi məqsədləri üçün hazırlanmış bina və qurğuların bərpa dəyərinin iriləşdirilmiş göstəricilərinin (BDİG) məlumatları əsasında hesablanması qəbul edilmişdir.

Dəyər göstəriciləri BDİG-nin tətbiqi üzrə göstərişlərə və izahatlara uyğun olaraq təshih olunmuşdur.

Qiymətləndirilmə tarixindəki qiymətlərə keçid bina və qurğuların səciyyəvi konstruksiya sistemləri üzrə tikinti-quraşdırma işlərinin qiymət indeksindən istifadə olunmaqla, bölgələr nəzərə alınmaqla yerinə yetirilir.

Müvafiq hesablamalar üçün məlumat mənbələri aşağıdakılardır:

1. Büdcədən maliyyələşdirilən idarə və təşkilatların, bina və qurğularının bərpa dəyərinin iriləşdirilmiş göstəriciləri toplularının ümumi hissəsi.

2. Əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi üçün bina və qurğuların bərpa dəyərinin iriləşdirilmiş göstəricilərinin 28 sayılı toplusu (BDİG N 28).

3. “Tikintilərin icmal smeta hesablamalarının yenidən hesablanması üçün tikinti-quraşdırma işlərinin və ərazi əmsallarının dəyişmə indekslərinin təsdiq olunması haqqında” SSRİ Tikinti Komitəsinin 11.05.1983-cü il tarixli, 94 sayılı Qərarı.

4. Yaşayış binası üzrə əsas vəsaitlərin (bina və qurğuların) uçotu üçün 1991-cı ildən, yəni respublikamızın müstəqilliyinin elan olunduğu tarixdən etibarən tərtib olunan inventar vərəqəsi (Texniki Pasport) .

5. Obyektə texniki baxış keçirilməsi barədə sənədlərin məlumatları.

Ümumi metodikaya uyğun olaraq, əvvəlcə analoji obyekt seçilir. Bu məqsədlə də, qiymətləndirilən bina üçün analoji obyekt qismində, konstruksiya elementləri baxımından ona daha yaxın olan aşağıda göstərilən tərkibdə tipik bina seçilmişdir.

Bina	1 mərtəbəli, kərpicdən
Kapitallıq qrupu	2
Özüllər	Lentvari beton, dəmir-beton (monolit)
Divarların əsas tipi	Kərpicdən
Arakəsmələr	Kərpicdən
Aşırmalar	Taxtadan, (suvaqlanmamış)
Daxili tərtibat	Sadə
Dam	Taxtadan
Döşmələrin əsas tipi	Taxta
Oyuqlar	Taxta
Xarici tərtibat	Suvaqlanmış

2-ci ərazi qurşağında, 4-cü iqlim rayonunda yerləşən, seysmikliyi 9 bal, hesablanma həcmi 500 m<sup>3</sup>-dək olan binanın 1m<sup>3</sup>-nin 1969-cu il qiymətləri ilə dəyəri 25,1 manatdır. (BDİG, 28 sayılı toplu, cədvəl 1, variant 1).

BDİG-nin müvafiq cədvəlinin məlumatlarına görə, konstruksiya elementlərinin xüsusi çəkilişi aşağıdakı kimidir:

Qiymətləndirilən binanın (qurğunun) seçilmiş analoji obyektədən bir sıra fərqləri vardır və bu, dəyər göstəricisinin təshih olunması yolu ilə nəzərə alınmalıdır.

Analoji obyektin dəyər göstəricisinin qiymətləndirilən obyektin xüsusiyyətləri ilə müqayisədə ayrı-ayrı tikinti elementlərinin fərqlənməsinə görə təshih olunması BDİG toplusundan götürülən ilkin dəyər göstəricisinin təshihin ümumi əmsalına vurulması yolu ilə yerinə yetirilir.

Ümumi təshih əmsalı bütün təshih əmsallarının bir-birinə hasil olunması vasitəsilə müəyyənləşdirilir.

Analoji obyektlə qiymətləndirilən obyektin xüsusiyyətlərinin müqayisəsi və təshihedici əmsalların kəmiyyətləri aşağıdakı cədvəldə göstərilmişdir:

Ayrı-ayrı tikinti elementlərinin mövcudluğuna yaxud yoxluğuna görə dəyər göstəricisinin ümumi təshih əmsalı 0,73 –dür.

1969-cu ilin qiymətləri ilə 1 m<sup>3</sup> dəyərinin təshih olunmuş göstəricisinin kəmiyyəti 18,33 manatdır.

Binanın ayrı-ayrı elementlərinin mövcudluğuna, yaxud yoxluğuna görə təshih qiymətləndirilən binanın konstruksiya elementləri toplusundan, mühəndis sistemlərindən və abadlaşdırmalarından asılı olaraq aparılır. Təshihedici əmsal qiymətləndirilən binada konstruksiya elementlərinin, mühəndis sistemlərinin və abadlaşdırmaların xüsusi çəkirlərinin cəminin 100%-ə (yəni analoji binanın elementlərinin xüsusi çəkirlərinin cəminə) nisbətə müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirilən obyektin konstruksiya elementlərinin, mühəndis sistemlərinin və abadlaşdırmanın xüsusi çəkirlərinin cəmi analoji obyektlə müqayisədə 94,9% təşkil edir. Bu baxımdan, binanın 1m<sup>3</sup>- nin təshih edilmiş (dəqiqləşdirilmiş) bərpa dəyəri müvafiq olaraq, 17,39 manat olacaqdır.(18,33x0,949) (8.3.)

Qiymətləndirilən obyektin həcmnin 320,069 m<sup>3</sup> olduğunu nəzərə alaraq, analoji binanın 1969-cu ilin qiymətləri ilə dəyəri aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$S = C \times V = 17,39 \times 320,069 = 5566 \text{ manat} \quad (8.3.)$$

burada: C – analoji obyektin 1 kub metrinin təshih olunmuş (dəqiqləşdirilmiş) dəyəri (17,39 manat);

V – qiymətləndirilən obyektin hesablanmış həcmidir (320,069 m<sup>3</sup>).

Qiymətləndirilən binanın qiymətləndirmə tarixindəki qiymətlər səviyyəsindəki bərpa dəyəri ( $C_{2004}$ ) müvafiq əmsallardan və indekslərdən istifadə etməklə, tikintinin 1969-cu ilin qiymətləri səviyyəsindəki dəyərinin əvvəlcə 1984-cü ilin səviyyəsindəki qiymətlərə, sonra 1994-cü ilin və qiymətləndirmə tarixinin səviyyəsindəki qiymətlərə çevirməklə müəyyənləşdirilir.

1984-cü ilin qiymətləri səviyyəsinə keçid dəyərin 1969-cu ilin qiymətləri səviyyəsindəki dəyərin ( $C_{1969}$ ), SSRİ Tikinti Komitəsinin 11.05.1983-cü il tarixli, 94 sayılı Qərarında göstərilən dəyərin dəyişməsi indeksinə ( $I_{1969/1984}$ ) hasil olunması yolu ilə yerinə yetirilir. Qiymətləndirilən obyektin sahə mənsubiyyətinə müvafiq olaraq, indeksin kəmiyyəti ərazi əmsalı nəzərə alınmaqla, 1,15 -dir ( $I_{1969/1984} = 1,15$ ).

1991-ci ilin qiymətləri səviyyəsinə keçid 1984-cü il qiymətləri səviyyəsindəki dəyərin ( $C_{1984}$ ) SSRİ Tikinti Komitəsinin Qərarında göstərilən dəyərin dəyişməsi indeksinə ( $I_{1984/1991}$ ) hasil olunması yolu ilə yerinə yetirilir. ( $I_{1984/1991} = 1,67$ )

Qiymətlərin qiymətləndirmə tarixindəki səviyyəsinə keçid 1991-ci il qiymətləri səviyyəsindəki dəyərin bina və qurğuların səciyyəvi konstruksiya sistemləri üzrə tikinti-quraşdırma işlərinin qiymətləndirmə tarixindəki qiymətləri indeksinə ( $I_{1991/2004}$ ) hasil edilməklə yerinə yetirilir. İndeksin kəmiyyəti yaşayış binalarının və qurğularının vergiqoyma bazasının müəyyənləşdirilməsi qaydasına analoji qəbul olunur.

Konstruksiya həlli baxımından qiymətləndirilən binaya (yaşayış binası) analoji olan obyektlər üçün Bakı şəhəri şəraitində ƏDV nəzərə alınmamaqla, indeksin kəmiyyəti 42700 –dür ( $I_{1991/2004} = 42700$ ). Nəzərdən keçirdiyimiz halda bu əmsal Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 110 sayılı Qərarına əsasən tətbiq olunmuşdur. Qiymətləndiricinin nəzərdən keçirilən regionda podrat təşkilatlarının müqavilə qiymətlərinin təhlili əsasında bu indeksin orta kəmiyyətini müəyyənləşdirmək hüququ vardır.

Dəyərin bu yolla alınmış kəmiyyətinə aşağıdakılar əlavə olunur:

- 15% həcmində əlavə dolaylı xərclər (DX);
- 8% həcmində podratçının mənfəəti (PM);
- 18 % həcmində ƏDV;

- Sair bahalaşmalar.

İstifadə olunan zirzəmiyə görə bahalaşma:

$C_{zirzəmi, 2004} = (C_1 \times V_{zirzəmi} \times 1,00 \times I_{1969/1984} \times I_{1984/1991} \times I_{1991/2004}) \times 0,1 + DX + PM + \Theta DV = 12018,4$  manat olacaqdır.

Burada  $C_1$ - analoji obyektin 1 kub metrinin təshih əmsalına hasil olunanadək dəyəridir.

Qiymətləndirilən binanın qiymətləndirmə tarixindəki qiymətlərlə yekun dəyəri:

$C_{2004} = C_{1969/1981} \times I_{1969/1984} \times I_{1984/1991} \times I_{1991/2004} + DX + PM + \Theta DV + C_{zirzəmi, 2004} = (5566 \times 1,15 \times 1,67 \times 42700) \times 0,1 + 15\% + 8\% + 12018,4 = 66910,6$  min manat təşkil edəcəkdir.

**Sahibkarın (developerin) mənfəəti.** Torpaq sahəsinin alınması, onun üzərində abadlaşdırma aparılması və sonradan istifadə olunması (yaxud satılması), mükafatlandırılması tələb olunan xüsusi biznesdir. Bu mükafat tikintinin ekspertizasını aparan və inşaat ilə bağlı riskləri üzərinə götürən sifarişçinin mənfəətini əks etdirir.

Bakıda aparılan təhlillərin nəticələri göstərir ki, developerin mənfəətinin minimum səviyyəsi tikintinin dəyərinin 20-40% həcmindədir. Qeyri-rəsmi məlumatlara görə, 2005-cü ildə tikintidə əsas fəaliyyətin rentabelliyyəsinin orta səviyyəsi 35,6% olmuşdur.

Növbəti hesablamalarda qiymətləndirici sifarişçinin mənfəət normasını tikintinin göstərilən həcmi üçün daha tipik olan 30% həcmində qəbul etmişdir.

Developerin mənfəəti nəzərə alınmaqla tikintinin dəyəri 86983,8 min manat (66910,6 x 1,3) olmuşdur.

Məsrəf yanaşmasında qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin hansı metodla hesablanmasının ən mühüm fərqi işin icra olunması ardıcılığı ilə bağlıdır. Ona görə də, elementlər üzrə hesablama metodunun tətbiqi ardıcılığını nəzərdən keçirmək lazım gəlir.

Birinci və əsas bölgü binanın ayrı-ayrı elementlərə (özüllər, divarlar, karkaslar, dam və s.) ayrılmasıdır. Daha sonra, yəni ikinci mərhələdə tikilən binada quraşdırılması



tələb olunan konkret elementin cari qiymətlərlə quraşdırılması ilə bağlı xərclər hesablanır. Bu məqsədlə həcm vahidinin inşası üçün zəruri olan birbaşa və dolayı xərclərin məbləği müəyyənləşdirilir. Adətən, bu metodla aparılan hesablamalarda 10%-dək xəyata və ya kənarlaşmalara yol verilməsi təbii qəbul olunur.

**Misal:** Tikinti daşından olan divarın  $1\text{m}^2$ -nin dəyəri tikinti daşının, bərkidici məhlulun dəyərindən, fəhlələrin əmək haqqından və s. ibarətdir. Dəyər vahidini sahəyə vurmaqla, bütün elementin quraşdırılmasına çəkilən xərclər müəyyənləşdirilir. Podratçının, sifarişçinin mənfəəti və başqa xərclər adətən, bütün hesablamaların sonunda nəzərə alınır.

Qalınlığı 40 sm. olan, tikinti daşından tikilmiş divarın  $1\text{m}^2$ -nin dəyərini müəyyənləşdirək. Material kimi tikinti (mişar daşının) məsrəfi 25 ədəddir. 1 tikinti daşının qiyməti 0,5 manatdırsa, ümumi dəyəri 12,5 manat olacaqdır. Bərkidici məhlulun həcmi tikinti materiallarının məsrəf normalarına əsasən müəyyənləşdirilir və hörgünün ümumi həcmnin təqribən 12-14%-nə bərabərdir.

Beləliklə, bərkidici məhlulun həcmi  $0,048\text{m}^3$ -dir  $[(25 \text{ əd.} \times 0,2 \times 0,2 \times 0,4) \times 0,12]$ . Bərkidici məhlulun 1 kub metrinin dəyəri orta hesabla 60 manatdırsa, məsrəflər 2,88 manat olacaqdır. Bərkidici məhlulun dəyərini onun tərkibinə daxil olan maddələrin (səment + qum + su + hazırlanma xərcləri) dəyəri əsasında da müəyyənləşdirmək olar.

İnşaat şirkətlərinin və təşkil olunmamış işçi qüvvəsi birjalarının məlumatlarına əsasən, qalınlığı 40 sm. olan adi hörgü işlərinin 1 kv. metrinin orta dəyəri (fəhlələrin əmək haqqı) 2,5-4 manatdır. Beləliklə, qalınlığı 40 sm. olan divarın adi hörgü işlərinin 1 kv. metrinin dəyəri 19,28 manat  $(12,5 + 2,88 + 4,00)$  olacaqdır. Bu dəyər (təqribi) sonrakı hesablamalar üçün əsas kimi götürülə bilər. Əlbəttə ki, bazar qiymətləri dəyişdikcə, alınan dəyər təshih olunmalıdır.

Binanın başqa elementləri üzrə dəyər vahidləri də bu metodla müəyyənləşdirilə bilər.

Alınmış kəmiyyətə mənzilin sahəsinə uyğun olan torpaq sahəsinin dəyəri əlavə olunur. Nəticədə, obyektin elementlərə ayırma metodu ilə müəyyənləşdirilmiş tam bərpa dəyəri alınır. Qeyd olunmalıdır ki, sahibkarın (developerin) mənfəəti və torpağın

bazar dəyəri nəzərə alınmaqla, adətən yeni tikintinin müəyyənləşdirilən dəyəri bütün obyektin bazar dəyəri göstəricisinə çox yaxın olur.

Resurs metodu qiymətləndirmə obyektinin tikintisində istifadə olunmuş bütün material və əmək sərfinin dəyərinin hesablanmasına istinad edir. Bu metod əsas tikinti materiallarının cari qiymətlərlə hesablanmış (kalkulyasiya olunmuş) dəyərinin üzərinə əməyin ödənilməsinin dəyərinin, maşın və mexanizmlərin istismarı xərclərinin, müstəqim xərclərin, podratçının mənfəətinin və sair göstəricilərin əlavə edilməsinə əsaslanır.

Obyektin konstruksiya elementlərinin tipi, materiallar, onların faktiki həcmi barədə məlumatlar obyektlərin tədqiq edilməsi yolu ilə layihə-smeta sənədlərindən, sahibkardan yaxud podratçıdan əldə olunur. Digər metodlar kimi resurs metodunun da özünə xas olan bir sıra üstünlükləri vardır. Müasir şəraitdə bunlardan ən mühümü həmin metodun tətbiqinin tikintinin layihələşdirilməsində daha məqsəduyğunluğu ilə izah oluna bilər.

Əsas materialların dəyərinin hesablanması. Materialların dəyərinin hesablanması tikinti materialları bazarının təhlili əsasında əldə olunmuş qiymətləndirilmə tarixinin qiymətləri ilə yerinə yetirilir.

Materialların dəyərinin hesablanması üçün tikinti materialının hər bir növünün ölçü vahidi, miqdarı, bir vahidinin qiyməti əsasında ümumi dəyəri hesablanır. Əsas və sair material növləri üzrə alınmış kəmiyyətlər qiymətləndirici tərəfindən tərtib olunan müvafiq cədvəldə əks etdirilir və ümumiləşdirilir.

Dəmir-betonun (qum-sement-çınqıl-armatur poladı) və daş (kərpic) hörgünün (tikinti daşı və bərkidici məhlul) tərkib hissələrinin nisbəti qüvvədə olan normativ sənədlərin, inşaat fəaliyyəti təcrübəsinin ümumiləşdirilməsi yolu ilə müəyyənləşdirilir.

Obyektin bərpa dəyərinin hesablanması məqsədilə tikinti - quraşdırma işlərinin yerinə yetrilməsinə çəkilən birbaşa xərclər, müstəqim xərclər, podratçının mənfəəti (planlı yığılmı), sair xərclər və nəzərdə tutulmamış (görülməyən) xərclər ayrı-ayrılıqda müəyyən edilərək toplanır. Göstərilən xərclər birbaşa, yaxud obyektin dəyərində onların xüsusi çəkisini əks etdirən əmsallara görə müəyyən edilə bilər.

Alınan kəmiyyətə mənzilin sahəsinə müvafiq olan torpaq sahəsinin dəyəri əlavə olunur. Nəticədə obyektin resurs metodu ilə müəyyənləşdirilmiş bərpa dəyəri müəyyən edilir.

Kəmiyyət (yaxud smeta üzrə hesablama) metodunun üstünlüyü ondan ibarətdir ki, qiymətləndiricinin daha çox öz iş otağında oturub işləməsinə imkan verir. Bu metod tikinti-quraşdırma işlərinin tam siyahısı və işlərin hər bir növü üzrə xərclər göstərilməklə obyektin tikintisinin layihə-smetasının tərtib olunmasını nəzərdə tutur. Digər tərəfdən kəmiyyət metodu əməktutumlu olsa da, yüksək dərəcədə dəqiqlik (yalnız 5 faizə qədər xəta ilə) tələb edir. Metodun tətbiqi texnikası qiymətləndirilən obyekt üçün qiymət vahidlərindən istifadə etməklə, tam smetanın işlənilib hazırlanmasından, yaxud qiymətləndirici tərəfindən daşınmaz əmlak obyektinin mövcud smetalarının təhlili və yenidən işlənməsindən ibarətdir. Metodun tətbiqi üçün obyekt üzrə tikinti-quraşdırma işlərinin həcmi barədə məlumatlar əsas götürülür. Bu metod smeta işinin incəliklərindən öyrənilməsinə tələb etdiyinə görə, smetaçı-mütəxəssislərin cəlb olunması tələb olunur. Qiymətləndirmə obyektinin dəyəri kəmiyyət metodu ilə hesablanarkən o digər metodlarda tələb olunmayan bir sıra sənədlərin də əldə edilməsi lazım gəlir.

Şübhəsiz ki, kəmiyyət metodu layihə-smeta dəyərinə əsaslandığına görə, birinci olaraq smeta normativləri lazım gəlir. Daha sonra bərpa dəyərinin iriləşdirilmiş göstəriciləri (BDİG), tikinti materiallarından istifadə normaları, inşaat kataloqları, habelə bina və qurğuların köhnəlməsinin müəyyənləşdirilməsi normaları və qaydaları və tikintinin smeta dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üzrə mövcud proqramların əldə olunması zəruridir.

Digər tərəfdən, metodun əməktutumlu olması müvafiq hesablamaların aparılmasında xeyli vaxt sərfinə və buna müvafiq olaraq qiymətləndiricinin yerinə yetirdiyi işə görə aldığı haqqın artmasına səbəb olur. Bu işə, bir çox hallarda sifarişçini qane etmir.

Smetalar müvafiq indekslərdən istifadə edilməklə, bazis qiymətləri (1969, 1984, 1991, 1995-ci illər) səviyyəsində, yaxud cari bazar qiymətləri əsasında tərtib olunur.

#### **7.4. Qiymətləndirilən obyektin məcmu aşınmasının hesablanması metodları**

Daşınmaz əmlakın köhnəlməsi amilinin dəyərə təsirinin müəyyənləşdirilməsi qiymətləndirilmənin düzgün nəticələr verməsinin əsas şərtlərindəndir.

Köhnəlmə (depreciation) - daşınmaz əmlakın faydalığının azalması, potensial investor üçün cazibədarlığının itirilməsi, müxtəlif amillərin təsiri nəticəsində dəyərinin aşağı düşməsidir.

Nəzəri baxışdan tikililərin köhnəlməsi prosesi onların istismara verilməsi anından etibarən başlayır və obyektin ləğvi ilə bitir. Başqa sözlə, istismar prosesində bina və qurğularda köhnəlmənin toplanması baş verir.

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

Toplanmış köhnəlmə daşınmaz əmlakın köhnəlməsinin bütün növlərini özündə birləşdirir və qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri ilə təkrar istehsalının (bərpa) yaxud əvəz olunma dəyəri arasındakı fərq kimi ifadə olunur.

Dəyərin itirilməsi səbəblərindən asılı olaraq, köhnəlmənin aşağıdakı 3 tipi fərqləndirilir:

- fiziki köhnəlmə;
- funksional köhnəlmə;
- iqtisadi köhnəlmə.

Fiziki köhnəlmə (physical depreciation) - 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 (yaxud vahidə) nisbətə ifadə olunan aşağı düşməsidir.

Obyektin elementinin köhnəlmə dərəcəsi – daşınmaz əmlakın tərkibinə daxil olan elementin dəyərinin yeni elementin dəyəri ilə müqayisədə faizlə (yaxud vahidlə) ifadə olunan nisbi aşağı düşməsidir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində binaların fiziki köhnəlməsi aşağıdakı metodlarla hesablanır:

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

Normativ metodu (normal method) 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:  $K_{\text{fiziki}}$  - binanın fiziki köhnəlməsi (%);

$K_i$  -  $i$  konstruksiya hissənin fiziki köhnəlməsi (%);

$\Theta_i$  -  $i$  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 istehsalının (bərpa) dəyərindəki xüsusi çəkisi adətən yaşayış binalarının təkrar istehsalının (bərpa) dəyərinin iriləşdirilmiş göstəriciləri əsasında, bu göstəricilər olmadıqda isə smeta dəyəri əsasında müəyyənləşdirilir.

Fiziki köhnəlmənin normativ metodu əsasında hesablanmasına nümunə 2-ci cədvəldə göstərilmişdir.

Fiziki köhnəlmənin müəyyənləşdirilməsinin 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 dəyər metodu əsasında hesablanmasına nümunə 2-ci cədvəldə göstərilmişdir:

Fiziki köhnəlmənin ömür müddəti metodu (age life method) ilə müəyyənləşdirilməsi binanın səmərəli yaş dövrü və iqtisadi ömür müddəti göstəriciləri arasındakı nisbətin hesablanmasına əsaslanır.

Bu metodun mahiyyətini izah etmək üçün bəzi anlayışların açıqlamasını nəzərdən keçirək.

Fiziki ömür müddəti (physical life) - binanın əsas konstruksiya hissələrinin vəziyyətinin müəyyən meyarlara (etibarlıq, fiziki uzunömürlük və sair) cavab verdiyi dövrdə istismar müddətidir. Binanın fiziki ömrü onun inşası zamanı müəyyənləşdirilir və binanın sökülməsi ilə başa çatır.

Iqtisadi ömür (economic life) - obyektin istismarından gəlir əldə olunduğu dövrdür. Bu dövrdə obyektin təmirinə, yenidən qurulmasına, modernləşdirilməsinə qoyulan vəsaitlər onun dəyərini artırır. Obyektin iqtisadi ömür müddəti onun fiziki ömür müddətindən qısadır.

İqtisadi ömür müddətinə təsir göstərən əsas amillər aşağıdakılardır:

- fiziki amillər: binanın fiziki tərkib hissələrinin köhnəlmə templəri, obyektin təyinatı, yerləşdiyi ərazinin iqlim şəraiti;

- funksional amillər: inşaat texnologiyalarının təkmilləşdirilməsi templəri, memarlıqda baş verən meyillər, tikinti layihələrinin səmərəliliyi;

xarici və ya iqtisadi amillər: tələb və təklifin qısamüddətli və uzunmüddətli dinamikası, regionun və ya konkret ərazinin inkişaf dərəcəsi, maliyyələşdirilmə şərtləri.

Həqiqi (xronoloji) yaş (actual age) - binanın inşasının tamamlandığı vaxtdan keçən müddətdir.

Səmərəli yaş (effective age) - binanın texniki vəziyyəti və qiymətləndirilən obyektin dəyərində təsir göstərən iqtisadi amillər nəzərə alınmaqla, onun həqiqi yaşı

əsasında hesablanır. İstismar şəraitindən asılı olaraq, binanın səmərəli yaşı həqiqi yaşından az, çox yaxud bərabər ola bilər. Məsələn təmir işləri nəticəsində həqiqi yaşı 30 il olan binanın səmərəli yaşı 10 il ola bilər (yəni bina zahirən 10 yaşlı təsiri bağışlayır). Əksinə, istismar qaydaları pozulduqda səmərəli yaş həqiqi yaşdan çox ola bilər. Normal qaydada istismar olunmuş binanın səmərəli və həqiqi yaşları isə adətən eynidir.

İqtisadi ömürün qalığı (remnant of economic life) - binanın qiymətləndirildiyi vaxt ilə onun iqtisadi ömrünün başa çatması vaxtı arasındakı müddətdir.

Daşınmaz əmlak obyektinin ömrünü sxematik şəkildə aşağıdakı kimi təsvir etmək olar:

Bu anlayışları nəzərdən keçirdikdən sonra binanın fiziki köhnəlməsini ömür müddəti metodu ilə hesablamaq üçün aşağıdakı düsturdan istifadə etmək olar:

$$K \text{ fiziki} = (SY : FÖ) \times 100 = [SY : (SY+FÖQ)] \times 100$$

Burada:

K fiziki - fiziki köhnəlmə (%);

SY - binanın yaxud onun hissələrinin texniki vəziyyəti əsasında müəyyənləşdirilən səmərəli yaşı;

FÖ - binanın tipik fiziki ömrü;

FÖQ - fiziki ömrün qalıq müddətidir.

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 isə 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 baxışdan əlverişsiz olan dağılmasıdır.

Aradan qaldırılması mümkün olmayan fiziki köhnəlmənin hesablanması nəzəri əsası inşaat konstruksiyaları və materiallarının istehlak xassələrinin istismar

müddətində xətti azalmasıdır. Yəni, bu konstruksiyalar və materiallar xidmət müddətində istehlak xassələrini tamamilə itirməlidirlər.

Qiymətləndirmə təcrübəsində aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsi olan bina və qurğuların hissələri «qısa müddət xidmət edənlərə» və «uzun müddət xidmət edənlərə» bölünür.

Qısa müddət xidmət edən hissələrin istismar müddəti binanın istismar müddəti ilə müqayisədə azdır. Qısa müddət xidmət edən hissələrin aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsi aşağıdakı ardıcılıqla müəyyənləşdirilir:

- köhnəlmənin hesablama bazası hissənin təkrar istehsalının (bərpa) yaxud əvəzolunma dəyəri ilə aradan qaldırılan fiziki köhnəlmənin dəyəri arasında fərq kimi hesablanır;

- aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlmə dərəcəsi hissələrin faktiki istismar müddətinin normativ istismar müddətinə nisbəti kimi hesablanır;

- fiziki köhnəlmə dərəcəsi köhnəlmənin hesablanma bazasına hasil edilməklə, aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlmənin miqdarı müəyyənləşdirilir. Məsələn:

Qısa müddət xidmət edən hissələrin normativ istismar müddəti müxtəlif təyinatlı bina və qurğuların təmiri və istismarı üzrə müvafiq sorğu materiallarından götürülür.

Uzun müddət xidmət edən hissələrin aradan qaldırılmayan köhnəlməsi aşağıdakı ardıcılıqla hesablanır:

- köhnəlmənin hesablanma bazası hissənin təkrar istehsalının (bərpa) yaxud əvəzolunma dəyəri ilə onun aradan qaldırılan fiziki köhnəlməsinin dəyəri və qısa müddət xidmət edən hissələrin təkrar istehsalının (bərpa) dəyəri arasındakı fərq kimi hesablanır;

- aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlmə dərəcəsi bina və ya qurğunun faktiki istismar müddətinin normativ istismar müddətinə nisbəti kimi hesablanır;

fiziki köhnəlmə dərəcəsi köhnəlmənin hesablanma bazasına hasil edilməklə, aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsinin miqdarı müəyyənləşdirilir, məsələn:

Funksional köhnəlmə (functional obsolescence) - 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, funksional çevikliyinə itirilməsi, 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. Bu növ funksional köhnəlmə onun aradan qaldırılması üçün tələb olunan xərclərin məbləği ilə ifadə olunur.

Aradan qaldırılan funksional köhnəlmənin səbəbləri aşağıdakılardır:

- hissələrin əlavə olunmasını tələb edən qüsurlar;
- hissələrin dəyişdirilməsini yaxud modernləşdirilməsini tələb edən qüsurlar;
- «həddən artıq yaxşılaşdırılma» ilə bağlı qüsurlar.

Hissələrin əlavə olunmasını tələb edən qüsurlar bina yaxud qurğuda mövcud olmayan və buna görə də onun müasir standartlara uyğun istismarına imkan verməyən hissələrlə bağlıdır. Bu mövqə üzrə köhnəlmə həmin hissələrin əlavə olunması, o cümlədən quraşdırılmasına çəkilən xərclərin məbləği ilə ölçülür.

Hissələrin dəyişdirilməsini yaxud modernləşdirilməsini tələb edən qüsuralara hələlik öz funksiyalarını yerinə yetirən lakin, müasir standartlara cavab verməyən hissələr aiddir. Bu cür köhnəlmə dəyişdirilməsi yaxud modernləşdirilməsi tələb olunan hissələrin köhnəlmə nəzərə alınmaqla dəyəri və onların sökülüb-yığılması xərclərinin cəmindən geri qaytarılan hissələrin dəyərinin çıxılması yolu ilə hesablanır. Geri qaytarılan materialların dəyəri söküldükdən sonra başqa obyektlərdə istifadə üçün yararlı olan materialların və avadanlığın dəyəri kimi qəbul edilir.

“Həddən artıq yaxşılaşdırılma” ilə bağlı qüsurlar binada müasir bazar standartlarının tələblərinə cavab verməyən hissələrin və avadanlığın mövcudluğu nəticəsində meydana çıxır. Məsələn, mənzilin əvvəlki sahibi arakəsmə qoymaqla, bir böyük

otağı iki kiçik otağa çevirirsə yaxud hamamxananı kiçiltmək hesabına mətbəxi genişləndirirsə, tavana müxtəlif formada bəzək vurursa, görülən işlər alıcının tələblərinə və zövqünə uyğun olmaya bilər. Bu zaman mənzilin yeni sahibi arakəsmənin sökülməsinə, hamamxana ilə mətbəxin əvvəlki ölçülərinin bərpasına, bəzəklərin sökülməsinə, otağın öz zövqünə uyğun rənglənməsinə əlavə xərclər çəkəcəkdir.

Funksional köhnəlmənin bu növü “həddən artıq yaxşılaşdırılma” ilə bağlı olan hissələrin fiziki köhnəlmə çıxılmaqla dəyəri və onların sökülməsi xərclərinin cəmindən, söküldükdən sonra istifadəyə yararlı materialların və avadanlığın dəyəri çıxılmaqla hesablanır.

Aradan qaldırılmayan funksional köhnəlmə - qiymətləndirilən obyektin həcm-planlaşdırma göstəricilərinin yaxud konstruksiyasının müasir tikinti standartlarına uyğunsuzluğu yəni, hissələrin əlavə olunmasının zəruriliyi yaxud “həddən artıq yaxşılaşdırmaların” mövcudluğu nəticəsində yaranır. Bu növ funksional köhnəlmənin əsas əlaməti qüsurların aradan qaldırılması üçün vəsait qoyulmasının iqtisadi baxımdan səmərəsizliyidir.

Aradan qaldırılmayan funksional qüsurlara aşağıdakılar daxildir:

- tikintinin smetasına daxil edilməmiş lakin, zəruri hissələrlə əlaqədar olan;
- tikintinin smetasına daxil edilmiş, lakin lazımsız hissələrin mövcudluğu ilə əlaqədar olan.

Zəruri lakin, tikintinin smetasına daxil edilməmiş hissələrlə bağlı funksional köhnəlmə icarə haqqında itkilərin kapitallaşdırılması metodu ilə müəyyənləşdirilə bilər. Bu metoda əsasən əvvəlcə göstərilən qüsurla əlaqədar olaraq icarə haqqının azalmasının məbləği binalar üçün kapitallaşdırma norması üzrə kapitallaşdırılır və çatışmayan hissələrin əlavə edilməsi üçün zəruri xərclər hesablanır. Sonra bu iki kəmiyyət arasındakı fərq hesablanaraq, aradan qaldırılmayan funksional köhnəlmənin məbləği müəyyənləşdirilir.

Məsələn, sahəsi 3500 kv.m. olan anbarda avtomatik yanğınsöndürmə avadanlığı quraşdırılmamışdır. Bazarın öyrənilməsi nəticəsində belə qurğular olan anbarların

sahəsinin 1 kv.metrinin icarə haqqının 0,3 şərti vahid artıq, binalar üçün kapitallaşdırma əmsalının 10% olduğu müəyyənləşdirilmişdir. Cari vaxtda bu cür avadanlığın quraşdırılması üçün 32000 şərti vahid xərc tələb olunur.

Bu şərtlər daxilində aradan qaldırılmayan funksional köhnəlmə aşağıdakı ardıcılıqla hesablanacaq:

Hesablamalardan göründüyü kimi, cari bazar şəraitində bu cür avadanlığın quraşdırılması iqtisadi baxımdan əlverişsizdir. Bu qüsurun aradan qaldırılmasının iqtisadi baxımdan əlverişli olması və aradan qaldırılan funksional köhnəlməyə çevrilməsi üçün sözügedən anbarların icarə haqqındakı fərq ən azı 1 şərti vahid olmalıdır.

Tikintinin smeta dəyərində daxil edilmiş lakin, lazımsız hissələrlə bağlı funksional köhnəlmə binanın istismarına çəkilən əlavə xərclərin kapitallaşdırılması metodu ilə hesablanır. Bu metod yeni binanın tikintisinin cari dəyərindən göstərilən hissələrin fiziki köhnəlməsinin dəyərini və onların mövcudluğu ilə əlaqədar yaranan əlavə xərclərin çıxılmasına əsaslanır.

Məsələn, bazarda sahəsi 100 kv. metrədək olan mənzillərə tələb formalaşdığı halda, sahəsi 120-150 kv. metr olan mənzillərin təklifi sonuncuların aradan qaldırılmayan funksional köhnəlməsi ilə nəticələnəcəkdir. Bu köhnəlmənin səbəbi bazar tələbindən artıq olan sahənin mövcudluğu, onun sökülməsinin isə qeyri-mümkün və iqtisadi baxımdan səmərəsizliyidir. Hesab edək ki, mövcud olan 120 kv. metrlik mənzilin cari təkrar istehsalının (bərpa) dəyəri 25875 şərti vahid, eyni istehlak xassələri olan 98 kv. metrlik mənzilin cari təkrar istehsalının (bərpa) dəyəri isə 22730 şərti vahiddir. Bazar tələbindən «artıq» olan sahənin illik istismar xərcləri (istilik, işıq, su, kanalizasiya, sığorta ödənişləri, vergilər, s.) 145 şərti vahiddir. Bu tip mənzillər üzrə xərclərin kapitallaşma əmsalı 10%, mənzilin fiziki köhnəlmə dərəcəsi 20%-dir.

İqtisadi köhnəlmə (economic obsolescence) - xarici mühitin yəni, bazar şəraitinin, qanunvericilik bazasının, ərazinin ekoloji vəziyyətinin dəyişməsi, əmlakın öhdəliklərlə yüklənməsi səbəblərindən obyektin dəyərini azalması nəticəsində yaranır.

Daşınmaz əmlakın iqtisadi köhnəlməsinin aradan qaldırılması mümkün olmasa da, bəzi hallarda onu doğuran səbəblərin pozitiv dəyişməsi nəticəsində onlar «özünə yoxa çıxma» bilər.

İqtisadi köhnəlmənin qiymətləndirilməsi üçün aşağıdakı metodlardan istifadə oluna bilər:

- icarə haqqında itkilərin kapitallaşdırılması metodu;
- satışların müqayisəsi metodu;
- iqtisadi ömür müddəti metodu.

İqtisadi köhnəlmənin icarə haqqında itkilərin kapitallaşdırılması metodu ilə hesablanması qaydası aradan qaldırılmayan funksional köhnəlmənin hesablanması eynidir.

Satışların müqayisəsi metodu qiymətləndirmə tarixinə yaxın dövrdə satılmış anoloji obyektlərin qiymətləri barədə məlumatların təhlilinə əsaslanır. Bu zaman qiymətləndirilən və anoloji obyektin bir-birindən iqtisadi köhnəlmənin yalnız aşkar olunmuş səbəbləri ilə fərqləndiyi ehtimal olunur. Məsələn, dəmir yoluna yaxınlığı göstəricisinə görə biri-birindən fərqlənən iki anbarın satış qiymətləri və digər göstəriciləri əsasında uzaqda yerləşən anbarın iqtisadi köhnəlməsini hesablayaq. Anbarların yerləşdiyi ərazidə torpaq sahəsinin qiyməti daşınmaz əmlakın ümumi dəyərinin 25% həcmindədir.

İqtisadi ömür müddəti metodu - iqtisadi köhnəlməni müxtəlif səbəblər üzündən (sürüşmə zonasında yerləşməsi, magistral kəmərlərin çəkilməsi və s.) binanın yaxın dövrdə sökülməsi ilə bağlı olaraq, fiziki ömrünün kəskin azalması əsasında hesablamağa imkan verir.

Belə hallarda qiymətləndirmənin məqsədi qiymətləndirilən obyekt üzərində tam mülkiyyət hüquqlarını deyil, onun fiziki ömrünün qalan müddətində qısamüddətli icarə hüquqlarını qiymətləndirməkdir. İqtisadi köhnəlmənin bu metodla hesablanmasını misal ilə izah edək.

Əvvəllər kafe, son dövrdə isə anbar kimi istifadə olunan obyekt

qiymətləndirmək lazımdır. Qiymətləndirmə tarixində binanın fiziki köhnəlməsi 60%-dir. Binaanın yerləşməsi, ərazinin infrastrukturun inkişaf səviyyəsi obyektə potensial investorların cəlb olunması üçün qaneedicidir. Lakin, avtomobil yolunun çəkilişi planlarına görə, bina qiymətləndirmə tarixindən sonrakı 5 il ərzində sökülməlidir.

Obyektə baxış keçirilərkən ekspert - qiymətləndirilən binanın səmərəli yaşının (SY) 10 il, iqtisadi ömrünün qalıq müddətinin (İÖQ) - 25 il olması barədə məlumatlar əldə etmişdir.

İqtisadi köhnəlmə amilinin təsiri nəzərə alınmadan toplanmış köhnəlmə faizi aşağıdakı kimi hesablanacaq:

$$K = [SY : (SY + İÖQ)] \times 100 = [10 : (10 + 25)] \times 100 = (10 : 35) \times 100 = 28,6\%$$

İqtisadi köhnəlmə amilinin təsirini nəzərə almaqla köhnəlmə faizi:

$$K = [(10 : 28,6\%)] \times 100 = 85\%.$$

Beləliklə, nəticə çıxarmaq olar ki, toplanmış köhnəlmənin 34,9%-i xarici amillərin (iqtisadi köhnəlmənin) təsiri nəticəsində yaranmışdır.

Obyektin təkrar istehsalının (bərpa) dəyəri, habelə toplanmış köhnəlmə növləri əsasında xərclər mövqeyindən yanaşmaqla daşınmaz əmlakın yekun qiyməti müəyyənləşdirilə bilər.

#### *Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları*

- 1. Azərbaycan Respublikası Vergilər Məcəlləsi 2001-ci il.*
- 2. Əmlakın qiymətləndirilməsinin aktual məsələləri. Bakı "Mütərcim" 1997*
- 3. Методы основы оценки стоимости имущества. Институт Профессиональной оценки. Национальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклама. Москва 2003*
- 4. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама 2003.*

5. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имущественный подход.- М.: Дело
6. Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997

### *Özünüyoxlama sualları*

1. Qiymətləndirmə fəaliyyətində yanaşma dedikdə nə başa düşülür?
2. Əmlakı hansı mövqedən yanaşmalar əsasında qiymətləndirirlər?
3. Xərclər mövqeyindən yanaşmanın əsas xüsusiyyətləri hansılardır?
4. Obyektin dəyərinin xərc yanaşması ilə müəyyən olunması ardıcılığı və prosedurunu şərh edin.
5. Tikintinin tam dəyəri necə hesablanır?
6. Bərpa, yaxud əvəzolunma dəyərinin qiymətləndirilməsi metodları hansılardır?

## **Mövzu 8. Müqayisə yanaşması əmlakın qiymətləndirilməsində**

### **PLAN:**

#### **8.1. Müqayisə yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri**

#### **8.2. Əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri**

#### **8.1. Müqayisə yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri**

Qiymətləndirmə fəaliyyətində müqayisə yanaşmasının özünəməxsus rolu və yeri vardır. Bəzən bu yanaşmaya «bazar satışlarının müqayisəsi» və yaxud da, «müqayisəli yanaşma» da deyirlər. Müqayisə yanaşması normal bazar şəraitində oxşar obyektlər haqqındakı sövdələşmələrə və satışa aid məlumatlara istinad edərək, qiymətləndirmə obyektinin dəyərini müəyyən etməyə imkan verir.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin müəyyən edilməsinə müqayisə mövqeyindən yanaşmaya qiymətləndirilən obyektin analoqları ilə aparılmış alqı-satqı əməliyyatları barədə kifayət qədər bazar məlumatları olduğu hallarda istinad olunur. Yəni satışların müqayisə olunması yolu ilə qiymətləndirmə zamanı qiymətləndirilən obyektə müqayisə oluna bilən analoji obyektlərin satışları barədə məlumatlardan istifadə edilir. Qiymətləndirmə obyektinin satışları barədə bazar məlumatları qiymətləndirilən obyektin analoji obyektlərdən fərqli xüsusiyyətlərini dəqiq müəyyən etməyə və nəzərdən keçirilən obyektin bazar dəyərini qiymətləndirməyə imkan verir. Müqayisə yanaşması hər bir qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin onun qiymətləndirilməsi tarixinə qədər dövriyyədə olan (bu zaman yalnız bazar dövriyyəsi nəzərdə tutulur) müvafiq analoji obyektlərin kəmiyyət və keyfiyyətlərini, onların mühüm fiziki və iqtisadi xassələrini, aparıcı dəyər amillərini özündə əks etdirən göstəricilərə əsasən müəyyən edilməsi deməkdir. Müqayisə yanaşmasından, onun birbaşa təyinatından əlavə, ondan eyni zamanda köhnəlmə dəyərinin, icarə haqlarının, habelə yeni tikilən obyektlərə çəkilən xərclərin müəyyən edilməsində də istifadə olunur. Şübhəsiz ki, bu

da qiymətləndiricinin özünəməxsus olan qiymətləndirmə təhlillərinin aparılması xüsusiyyətlərindən asılı olur. Qeyd etmək olar ki, ilk baxışdan sadə görünən bu yanaşmanı tətbiq edərkən bir sıra çətinliklər meydana çıxır. Eyni zamanda müqayisə mövqeyindən yanaşmanın bir sıra üstünlükləri vardır. Bunlardan ən başlıcası odur ki, digər yanaşmalardan fərqli olaraq müqayisə yanaşmasında əsasən bazar məlumatlarına istinad olunur. İkincisi isə, konkret bazar şəraitində onun alıcıların və satıcıların real cari təcrübəsini əks etdirməsidir. Üçüncü və ən başlıcası ondan ibarətdir ki, alıcı və satıcıların bazarda yaranan konyunkturaya cavab reaksiyası bu yanaşmada qeyd - şərtsiz olaraq özünü göstərir.

Müqayisə yanaşmasının əsas çatışmazlıqları analogi obyektlər üzrə məlumatların əldə olunması ilə bağlıdır, bəzən hər hansı təshihlərin aparılması zərurəti problemlər yaradır. Bundan başqa, müqayisə yanaşması keçmiş hadisələrə əsaslandığına görə, gələcək ehtimalları da nəzərə almır. Qiymətləndirilən obyektin tam oxşarının praktiki baxımdan mövcud olmaması, onlar arasındakı fərqlərin dəqiq müəyyənləşdirilməsinə imkan vermir. Bu yanaşmanın digər çatışmazlıqlarından biri də ondan ibarətdir ki, oxşarların seçilməsində olduğu kimi, qiymətləndirmənin özündə də subyektin payı kifayət qədərdir. Ona görə də, qiymətləndiricilərin rəylərində çox böyük fərqlər olur. Bazarda oxşar obyekt nə qədər az olursa, bu qaydaya istinad etməklə qiymətləndirmənin reallığı da bir o qədər azalmış olur. Deməli, müqayisə yanaşmasının başlıca şərtləri mövcud əmlak bazarının inkişaf səviyyəsi, onun cari vəziyyəti ilə müqayisədə inkişaf perspektivlərinin dəqiq müəyyənləşdirilməsi, obyektlərin alınması və satılması əməliyyatları barədə daha dəqiq məlumatların əldə edilməsi imkanlarının reallığı vəziyyətidir.

Müqayisə oluna bilən analogi obyektlər barədə kifayət qədər və dürüst bazar məlumatları olduğu hallarda satışların müqayisəsi metodundan istifadə olunması daha münasibdir.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin dəqiq müəyyənləşdirilməsində digər yanaşmalar vasitəsilə mümkün olmayan hər hansı prosesi müqayisəli yanaşmadan istifadə etməklə, tamamlamaq mümkün olur. Daha doğrusu, müqayisəli yanaşmadan



istifadə etməklə qiymətləndirmə dəyərin indikatoru olan məsrəflər və ya aralıq hesablamalar tələb edən parametrlər vasitəsilə deyil, birbaşa dəyərin müəyyən edilməsinə imkan verir. Müqayisə yanaşması dedikdə, praktiki reallıqda satışların müqayisəsi nəzərdə tutulur. Bu zaman müqayisə obyektlərinin düzgün seçilməsi həlledici rol oynayır. Rəsmi razılaşma və müvafiq müqavilələr əsasında qiymətləndirmə işini aparan mütəxəssis özü də, yanaşmanın dürüst müəyyən edilməsində olduqca maraqlıdır. Çünki o, öhdəlik götürür. Əks təqdirdə, qiymətləndirmənin yerinə yetirilməsi gözlənilən iqtisadi səmərəni təmin edə bilən ehtiyatların sahibkarın əlindən çıxmasına səbəb ola bilər.

Sahibkarın obyektinin qiymətləndirilməsi ona gəlir gətirməlidir. Adətən, kapitalın iştirakçıları tərəfindən ayrılan sərmayə qoyuluşu ilə əlaqəli olmayan, lakin investisiyada artım ilə nəticələnən və hesabat dövrü ərzində aktivlərin artması, öhdəliklərin azalması şəklində iqtisadi səmərəlilik yüksəlməlidir.

Əmlak bazarının inkişafı şəraitində bazar subyektləri oxşar razılaşmalar barədə məlumatlara istinad edərək alqı-satqı əməliyyatlarını həyata keçirirlər. Deməli, sözün əsl mənasında bu yanaşma qiymətləndirmənin əsas prinsipi olan əvəzetmə prinsipinə əsaslanır. Həmin prinsipə görə, heç bir səriştəli alıcı satışa çıxarılan daşınmaz əmlak obyektinə, keyfiyyət və yararlılıq səviyyələri üzrə oxşar digər obyektin dəyərindən daha çox vəsait ödəməyə razı olmaz.

Qiymətləndirmə obyektinin oxşarı dedikdə, müvafiq məkanda və bazar şəraitində əsas iqtisadi, maddi, texniki xassələri üzrə eyni olan obyektlər nəzərdə tutulur.

Müqayisəli yanaşmanın tətbiqinin başlıca şərti qiymətləndiricinin mövcud bazarda qiymətləndirmə obyektinin oxşarı olan obyektlərin alqı-satqısı, habelə ümumi sövdələşmələr barədə müvafiq informasiyalar əldə edə bilməsidir. Müqayisəli yanaşma ilə qiymətləndirmənin bazar dəyərinə uyğunluğunu təmin etmək üçün bir neçə oxşar obyektin müvafiq informasiyalarından istifadə edilməsi zəruridir. Bəzən əldə edilmiş yekun göstəricinin bazar dəyərinə uyğunluğunu təmin etmək üçün qiymətləndirici tərəfindən müəyyən düzəlişlərə də ehtiyac duyulur.

Xərc yanaşmasında olduğu kimi, müvafiq qiymətləndirmə prosesində müqayisə

yanaşmasının da özünə xas olan bir sıra üstünlükləri və qüsurlu cəhətləri mövcuddur. Bu da, həmin yanaşmanın tətbiqi zamanı aşağıdakı xüsusiyyətlərin nəzərə alınmasını zəruri edir.

Qeyd etmək lazımdır ki, bu yanaşma digərlərinə nisbətən daha az əməktutumludur. O, qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin real bazar qiymətlərinə daha da uyğunlaşdırılmasına imkan verir.

Yuxarıda qeyd olunan bütün araşdırma və bazarın tam öyrənilməsi müqayisə üçün analoji obyektin seçilməsi mərhələsinə keçid yaradır. Həmin vəzifə icra olunduqdan sonra qiymətləndirilən və bu məqsədlə seçilən analoji obyektlər arasında fərqlər təhlil olunur.

Beləliklə, əmlakı bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirən mütəxəssis (qiymətləndirici) müvafiq təshihlərin hesablanması üçün əsasən iki metoddan yəni kəmiyyət və keyfiyyət metodlarından istifadə edir.

Müqayisə yanaşmasından istifadə olunarkən bir sıra müddəaların nəzərə alınması vacibdir. Ən əvvəl bazarı öyrənmək vəzifəsi qarşıya çıxır. Çünki bazarı öyrənərkən təkcə ümumi iqtisadi təhlillərə əsaslanmaq kifayət deyildir. Eyni zamanda qiymət və gəlirlilik göstəriciləri mütləq təhlil edilməli, onların məkan və vaxt bölgüsü, eləcə də, onlara təsir edən mühüm amillər, maliyyələşmə şərtləri, rəqabət səviyyəsi, bazar subyektinin səciyyəsi, tələb və təklifin nisbəti göstəriciləri nəzərə alınmalıdır. Bunlarsız heç bir peşəkar qiymətləndirici və hətta ən sivil bazarın mövcudluğu şəraitində məqbul nəticələr əldə edə bilməz. Ona görə ki, bu məlumatlısız qiymətləndirmə obyektini onun oxşarının müqayisə amillərini, onların dəyərə təsirini dəqiq müəyyən etmək mümkün deyil. Digər tərəfdən, müqayisə yanaşmasını tətbiq edərkən qiymətləndirilən əmlaka mülkiyyət hüququ növlərinin dəqiq müəyyən edilməsi olduqca vacibdir. Çünki bəzən obyekt qiymətləndirilərkən sifarişçinin binaya və onun yerləşdiyi torpaq sahəsinə mülkiyyət (sahiblik və ya icarə) hüquqları fərqlənir. Bu da son nəticənin reallığı üçün çox mühüm rol oynayır. Ona görə də, hesablamalar prosesində belə hallara nəticəyə qüsür gətirə bilən amillər kimi baxmaq lazımdır.

Müqayisə yanaşması obyektin qiymətləndirilməsi zamanı müvafiq obyektlər üzrə

satış bazarı və təkliflər barədə məlumatlar yığımını özündə birləşdirir. Oxşar obyektləri bir-birindən fərqləndirən parametrlər nəzərə alınmaqla obyektlərin qiymətlərinə düzəlişlər edilir. Düzelisərdən sonra bu qiymətlərdən mülkiyyət obyektinin bazar dəyəri ilə qiymətləndirilməsində istifadə edilə bilər. Xüsusilə, qeyd olunmalıdır ki, bu yanaşma təcrübədə olduqca riskli hesab olunur. Belə ki, əldə edilən dəyər çoxsaylı amillərdən asılı olaraq təəddüd edir. Həmin dəyərdən obyektin təcili reallaşdırılmasında, girov qoyulmasında və s. istifadə etmək olar.

Eyni zamanda qiymətləndirmənin nəticələrinin düzgünlüyünə əsaslı təsir edən bir sıra amillər də mövcuddur. Bunlardan biri də, bazarın məhdudluğu amilidir. Elə ona görə də, iqtisadçılar arasında və hətta Qərb ədəbiyyatlarında bəzən müqayisə yanaşmasına “oxşarlar yanaşması” da deyirlər. Bu baxımdan da, əmlak bazarının fəallığından və obyektlərin dövriyyəsiindən asılı olaraq iki bazar növünü, yəni zəngin əmlak bazarlarını və məhdud əmlak bazarlarını diqqətə gətirmək lazımdır.

Zəngin əmlak bazarı dedikdə, başlıca olaraq bazar satışları prosesində əmlakın dövriyyəsi nəzərdə tutulur. Çünki təyinatlı əmlak dövriyyəsiindən (məsələn, özəlləşdirmə, müflisləşmə, mübadilə olunma yolu ilə baş verən əmlak dövriyyəsi müqayisə yanaşmasının predimeti ola bilməz) kənardakı digər dövriyyələr məqsədin realizə olmasına imkan vermir.

Məhdud əmlak bazarı isə özünəməxsus obyektiv və subyektiv amillərdən asılı olaraq potensial alıcıların çox kiçik hissəsini özünə cəlb etmiş olur. Belə bazarlarda müqayisə yanaşması yolu ilə əmlakın qiymətləndirilməsi imkanları da məhdud olur.

Obyektin qiymətləndirilməsi müqayisə edilən obyektlərin tam eyni olmadığından müvafiq düzəlişlər oxşar bazar satışları qiymətlərinin birbaşa müqayisəsi yolu ilə aparıla bilər. Birbaşa müqayisənin təhlili obyektin bazar dəyərinin qiymətləndirilməsinin elə bir qaydasıdır ki, oxşar obyektlər üzrə qeyri-bərabər razılaşmaların təbii nəticələri də nəzərə alınır. Müqayisə yanaşması ilə obyektin qiymətləndirilməsi təcrübəsində təkə oxşar (analoq) obyektlər anlayışı deyil, həm də “ideal oxşar” obyektlər məfhumu da mövcuddur.

Qiymətləndirilən müəssisə ilə eyni istiqamətdə (istehsal və xidmətin konkret

sahələrində) fəaliyyət göstərən, oxşar əməliyyatlar aparan, eyni çeşiddə, eyni həcmdə məhsul istehsal edən və eyni iqtisadi amillərin təsiri dairəsində olan obyektlər ideal oxşar obyektlər sayılır. Belə müqayisələr üçün yalnız bir və yaxud iki analoqun olması kifayət etmir. Aparılan qiymətləndirmənin dəqiqliyi üçün, ən azı 5-7 oxşar obyekt barədə məlumatların əldə edilməsi məqsədəuyğundur. Çünki oxşar obyektlərin sayı hətta 5 –dən artıq olduqda da, müqayisə edilən analoqlar hər bir halda cüzi də olsa, fərqləndiyindən, qiymətləndirici müvafiq bazar qiymətlərinə uyğun düzəlişlər etməkdə əlavə məlumatlara yenə də ehtiyac duyur.

Müqayisəli yanaşmanın da özünəməxsus müqayisəlilik səciyyəsi mövcuddur. Belə xüsusiyyətlər barədə fikir söyləyərkən, əsasən bu yanaşmanın tətbiqi zamanı mövcud olan qüsurları və üstünlükləri nəzərdə tutulur. Bunlara misal olaraq, qiymətləndirilən obyektin hüquq, daha səmərəli istifadə, yerləşdiyi ərazi fərqləri, bir sıra fiziki xassələr, köhnəlmənin həcmi, müqayisənin miqyası, sövdələşmənin əsasları, şərtləri və s. göstərilə bilər. Deyilənləri bir qədər açıqlayaq. Fərz edək ki, iki ofisin əksər cəhətləri bir-birinə oxşardır. Lakin bunlardan biri çoxmərtəbəli binaya bitişikdir, digəri isə tam əlahiddə şəkildə yerləşməklə, həm də qarşısında işgüzar fəaliyyət məqsədilə avtomaşınların rahat dayanması, sərbəst qayıdışı üçün şərait də vardır.

Qeyd edilənlər və qiymətləndirmədə zəruri olan digər şərtlər olduğu kimi nəzərə alınmazsa, müqayisəli yanaşma qaydasında aparılan qiymətləndirmənin reallığına əsaslı surətdə şübhə yarana bilər. Həm də bu şübhələrin qiymətləndirmənin son nəticəsində özünü biruzə verəcəyi də mütləqdir. Deməli, bu yanaşmanın sadəliyi və üstünlükləri ilə yanaşı, onun həm də bir sıra qüsurları və mürəkkəblikləri də vardır.

Tərəflərin davranışlarının tənzimlənməsi, danışıq aparma bacarığı, razılaşmanın şərtləri, ödənişin nağd, hesablaşma və ya kredit yolu ilə aparılması alıcı tərəfindən dəyərin qeyri-maddi aktivlər şəklində ödənilməsi, mövcud bazardakı texnologiyalara yiyələnmək və s. kimi amillərin təsiri nəticəsində obyektin müqayisə yanaşması ilə hesablanan qiyməti real razılaşma əməliyyatı qiymətindən, yəni satış qiymətindən fərqlənə bilər. Bu da, həmin yanaşmanın özünəməxsus xarakterik cəhətlərindən biridir. Qeyd edilənlər təsdiqləyir ki, digər yanaşmalara nisbətən burada əsasən bazar yönümlü

(real həyatda) məlumatlara istinad edilməsi, habelə alıcı və satıcıların ən yeni, son ənənələrə əsaslanması bu yanaşmanın müsbət və önəmli cəhətidir.

Müqayisə yanaşmasının qeyd olunan üstünlükləri ilə yanaşı, onun müəyyən qüsurlarını da bir daha qeyd etmək zərurəti yaranır. Məsələn, əldə olan məlumatlara istinad etməklə zəruri düzəlişlərin dəqiq aparılması, bu yönümdə lazımi məlumatların toplanması, yaxud da informasiyaların gələcəyi deyil, yalnız keçmişi əks etdirməsi müqayisə yanaşmasının qüsurlu cəhətləridir. Təcrübə göstərir ki, qiymətləndirici hər bir yanaşmanın mahiyyətini, daha doğrusu, onun fəlsəfəsini dərinlən bilməli, qiymətləndirmə prosesində onlardan birinin qüsurunun digərinin üstünlükləri ilə tənzimlənməsinə və balanslaşdırılmasına nail olmağı bacarmalıdır. O cümlədən, müqayisəli yanaşmanın üstünlüklərinin qiymətləndirmədə öz əksini tapa bilməsi və onun çatışmamazlıqlarının isə qiymətləndirmənin nəticələrinə mənfi təsirinin aradan qaldırılması və ya azaldılması qiymətləndiricinin bu sahədəki təcrübəsindən, onun peşəkarlığından asılı olacaqdır.

Deyilənləri nəzərə alaraq, belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, qarşıya çıxan qüsurlar və çətinliklər əsasən informasiyalarla bağlı olur. Yuxarıda qeyd olunduğu kimi, müqayisə yanaşmasının əsas problemi informasiya əldə olunmasında, qiymətləndirilən və ona bənzər obyektlərin tərkibinin müxtəlifliyi dərəcəsinin və xüsusiyyətlərinin kəmiyyət göstəricilərinin eyni olmamasını nəzərə almaqla, analoqun seçilməsində qarşıya çıxan çətinliklərdir.

Təcrübə göstərir ki, daşınar əmlakın, yəni maşın və avadanlıqların təkrar bazarının (“second hand”, yəni istifadə olunmuş maşın və avadanlıqlar bazarı) inkişafı bu metoddan istifadənin informasiya bazasını genişləndirir və eyni zamanda analoq kimi götürülən təkrar satış obyektlərinin dəyərini və aşınma dərəcəsinə nəzərə almaqla, müvafiq təshihlər aparılması imkanı yaradır. Deməli, daşınar əmlak növlərinin qiymətləndirilməsində bu amilin nəzərə alınması nəticələrin reallığına olduqca müsbət təsir göstərə bilər. Bir sözlə, hər hansı obyektin qiymətləndirilməsində kifayət qədər informasiya olduqda, müqayisə yanaşması çərçivəsində obyektin orta qiymətinin onun texniki xüsusiyyətlərinin tərkibindən və göstəricilərindən asılılığını ifadə edən statistik

modellər və qiymətləndirmənin parametrik modellərinin qurulması və istifadə olunması özünü doğruldur. Bu modellərin araşdırılması məqsədilə onların parametrlərinin proqnozlaşdırılmasına yol verilir. Qiymətləndirilən dəyərin kəmiyyətinə müxtəlif bazar amillərinin (məsələn, bazar konyunkturası, satış şərtləri və həcmi, əmtəə markası və s.) təsirinin nəzərə alınmasına gəldikdə isə, buna ilk növbədə həmin modellərə müvafiq təshih əmsallarının tətbiqi sayəsində nail olmaq mümkündür. Lakin yuxarıda qeyd edildiyi kimi bütün hallarda qiymətləndirmənin məqsədi, obyektin təyinatı və digər amillər mütləq nəzərə alınmalıdır. Bazar satışlarının birbaşa müqayisəsi üsulu yaşayış binalarının qiymətləndirilməsi zamanı daha çox tətbiq edilir. Bu da, digər yanaşmaların tətbiqinin alıcıların tipik istəklərini nəzərə almağa imkan verməməsi səbəbləri ilə izah oluna bilər. Bu və ya digər problemlərin aradan qaldırılması məqsədilə təcrübədə müqayisə yanaşmasının iki mühüm alqoritmini fərqləndirmək lazım gəlir. Bunlardan biri qiymətləndirilən obyektə və onunla müqayisə edilə bilən digər obyektlərlə əlaqədar, diqqəti cəlb edə bilən məlumatların toplanması və işlənilib hazırlanması, ikincisi isə, qiymətləndirilən obyektin müqayisə parametrləri üzrə ölçülməsi və mövcud olan fərqlərə müvafiq düzəlişlərin edilməsi prosesidir.

Adətən oxşarların müqayisəsi zamanı nəzərə alınması vacib olan aşağıdakı 4 amili ayırırlar: 1) satış tarixi; 2) yerləşdiyi yer; 3) fiziki səciyyəsi; 4) satış şərtləri (ödəniş forması və s.).

Satışların birbaşa müqayisəli təhlili metodundan müqayisəli obyektlər bazarında fəallıq mövcud olan hallarda istifadə etmək daha əlverişlidir.

Sadə dildə desək, metod subyektlərin alqı-satqı əməliyyatlarını analoqa əsasən, yəni bənzər sövdələşmələr haqqında bazar məlumatlarına istinad etməklə həyata keçirmələri prinsipinə əsaslanır. Metodun əsasını səriştəli alıcının satışa çıxarılmış daşınmaz əmlaka görə keyfiyyəti və faydalılığı eyni olan başqa daşınmaz əmlakın alınması üçün ödəyəcəyi məbləğdən artıq vəsait xərcləməyəcəyi barədə müddəa təşkil edir. Həmin metoddan istifadə edilməsi qiymətləndirilən obyektə bənzəyən daşınmaz əmlak obyektlərinin satış bazarı və təklif olunan qiymətlər haqqında məlumatları özündə birləşdirməsi kimi qəbul edilməlidir. Sonradan obyektləri bir-birindən fərqləndirən

parametrlər nəzərə alınmaqla, analoji obyektlərin qiymətləri təshih olunur. Digər tərəfdən metodun çox riskli cəhətləri də vardır. Çünki müəyyən olunan dəyər bir çox amillərdən asılı olaraq, müxtəlif istiqamətlərdə dəyişməyə meyllidir. Ona görə də, obyekt bu metodla təcili satılarkən, girov qoyularkən və s. hallarda qiymətləndirilə bilər. Satışların birbaşa müqayisəli təhlili metodu daşınmaz əmlakın sərbəst, rəqabətli bazar şəraitində əmələ gələ bilən qiymətini ən yüksək dərəcədə əks etdirir. Eyni zamanda burada da, müqayisəli təhlilə əsaslanılır, yəni qiymətləndirilən obyektin dəyəri bazarda oxşar əmlak obyektlərinin mövcud qiymətlərinin təhlili yolu ilə müəyyənləşdirilir. Bu zaman maraq doğuran əsas məsələ obyektin satış vaxtı, yerləşməsi, ərazisi, sahənin ölçüsü, istifadə olunmuş materiallar, obyektin mənsub olduğu zona, fiziki vəziyyəti və s. parametrlər baxımından ona bənzər olan obyektlərlə müqayisə olunmasıdır.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin bazar yanaşması, yəni satışların müqayisəsi yolu ilə müəyyən edilməsi zamanı yarana bilməsi gözlənilən və son nəticəyə xələlgətirmə ehtimalı daha böyük olan çətinliklər müqayisə üçün qəbul olunan satışların düzgün seçilməməsidir. Çox vaxt təhlil apararkən satılan obyektin yerləşdiyi ərazidən, satış vaxtından, ölçülərindən və digər amillərdən asılı olaraq təshihlər aparmaq zərurəti meydana çıxır. Bu metoddan kifayət qədər məlumat malik olan alıcının nöqtəyi-nəzərindən təhlil aparıldıqda istifadə etmək olar. Eyni zamanda qiymətləndirici çox vaxt, xüsusilə də, gəlir gətirən əmlakı qiymətləndirilərkən tam və dəqiq məlumat əldə etməkdə çətinliklərlə üzləşir. Lakin peşəkar qiymətləndirici üçün ən çətin məqamlarda belə həll olunmayan heç bir problem indiyə qədər bəlli olmamışdır.

Obyektlərin təyinatının həlledici əhəmiyyət kəsb etdiyini nəzərə alaraq, bu cür təhlilin aparılması üçün məlumatları eyni tipli binaların satışı daha çox olan fərdi yaşayış binalarının yerləşdiyi sahələrdə toplamaq daha asandır. Belə seçim isə, qiymətləndiricinin arzu və istəklərindən asılı olmur. Yəni sahibkar nəyi sifariş edirsə, qiymətləndirici də həmin obyektə qiymətləndirməli olur. Bu da bir həqiqətdir ki, çoxmənzilli binalar, ticarət mərkəzləri, inzibati binalar və tibbi təyinatlı binalar üzrə isə

məlumatların toplanılması qiymətləndiricini xeyli çətinliklərlə üzləşdirir.

Qiymətləndirmənin mərhələləri ilə əsaslı surətdə tanış olarkən müşahidə edilir ki, analogi obyektlərin satışı barədə bir neçə faktın toplanılması hələ kifayət deyil. Digər tərəfdən obyektlər müqayisə olunarkən, ilk növbədə, onlar arasındakı oxşar cəhətlərə deyil, fərqlərə diqqət yetirilməlidir. Belə amillər cari təhlilin keçirildiyi obyektə müqayisə olunmalıdır. Məsələn, ümumi sahəsi uyğun olaraq 2400 kv.metr və 4700 kv. metr olan iki inzibati binanı bir-biri ilə müqayisə etmək düzgün hesab edilə bilməz. Hər bir təcrübəli sahibkar əmlak almaqda seçimini edərkən təsadüflərin təsiri altına düşmək istəmir. O, seçimini etməzdən əvvəl mümkün qədər çox obyektə tanış olmağa çalışır.

Çünki ən vacib məqamlardan biri analogi obyektlərin satışları barədə mümkün qədər çox məlumat toplamaqdan ibarətdir.

Müqayisə yanaşması bazarda satılan analogi daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətlərinin təhlil olunmasına əsaslanmaqla, həm də digər amillərə, məsələn, analogi obyektlərin satılma vaxtı, yerləşməsi, ərazisi (sahəsinin ölçüləri), istifadə olunan materiallar, mənsub olduğu zona, fiziki vəziyyəti və s. xüsusiyyətləri baxımından müqayisə və təhlillərin aparılması lazım gəlir.

### **13.2. Əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri**

Qiymətləndirmənin bazar satışlarının müqayisə yanaşması ilə aparılması zamanı tələb olunan ardıcılıqlar qruplara bölünərək, mərhələlərlə yerinə yetirilir. Bəzi ədəbiyyatlarda bu mərhələlərin sayı beş, digərlərində isə altı və daha artıq göstərilir.

Satışların müqayisəsi qiymətləndirilən obyektə analogi olan obyektlərin alqı-satqısı barədə kifayət qədər, həm də çox real və dürüst bazar məlumatları olduqda tətbiq edilir. Bu zaman müqayisə üçün obyektlərin seçilməsinin meyarı obyektlərdən ən yaxşı və ən səmərəli istifadə olunması imkanları qəbul edilir. Bu da, prosesin hansı ardıcılıqla yerinə yetirilməsindən daha çox asılı olur. Ona görə də, qiymətləndirmə aparılarkən işin hansı ardıcılıqla qurulması üzrə verilmiş sxemi nəzərdən keçirmək məqsədəuyğun sayılır.



Bir qrup iqtisadçılar müqayisə yanaşmasının tətbiqi ilə əmlakın qiymətləndirilməsinin müəyyən qədər fərqli mərhələlər üzrə aparılmasını təklif edirlər. Həmin mərhələlər ardıcıl olaraq aşağıdakılardan ibarətdir.

- Qiymətləndirmənin məqsədini müəyyən etmək;
- Müqayisə vahidinin seçilməsi;
  - Qiymətləndirilən obyektə müqayisə olunacaq obyektin seçilməsi;
  - Əsas kəmiyyət və keyfiyyət xassələri üzrə fərqlərin müəyyən edilməsi;
- Qiymətləndirmə obyektinin yekun dəyəri barədə rəy.

Təklif olunan birinci variant məqsədindən asılı olmayaraq qiymətləndirmənin bir qədər ümumiləşdirilmiş mərhələlərlə aparılmasını nəzərdə tutur. İkinci variantda məqsədin seçilməsi kimi ciddi addımın atılmasından fərqli olaraq, oxşar obyektlərin parametrlərindəki fərqə görə düzəlişlərin (təshihlərin) aparılmasının təklif olunmaması son nəticədə obyektin dəyəri göstəricisinin təhrif olunmasına səbəb ola bilər.

Bizə məlum olduğu kimi, torpaq özünün iqtisadi dəyərindən əlavə həm də, bəşəriyyətin həyatı və mövcudluğu üçün olduqca zəruridir. O, elə bir əvəzolunmaz sərvətdir ki, daim təkcə iqtisadçıların deyil, həm də təbiətşünasların, bioloqların, coğrafların, hüquqşünasların, astronomların, sosioloqların diqqət mərkəzində olur. Qeyd olunan sahələrin hər birində elmin inkişafının torpaq və onun istifadəsi ilə əlaqəli olduğuna görə, ona münasibət bəşəriyyətin hər bir üzvünün taleyinə çevrilməkdədir.

Burada torpaqla əlaqədar fikirlərin genişlənməsi qiymətləndirmə, xüsusilə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində torpaq amilindən istifadə edilməsi zərurəti ilə izah oluna bilər.

Müqayisə yanaşmasının tətbiqi ilə qiymətləndirmə prosesinin əsas mərhələlərini nəzərdən keçirək.

Birinci mərhələ aparılan alqı-satqı əməliyyatları, qiymətləndirilən obyektə analogi olan daşınmaz əmlak obyektlərinin təklifi və satılması barədə məlumatların toplanılması məqsədilə bazarın tədqiqini əhatə edir. Bu zaman məlumat mənbələri kimi qiymətləndiricinin şəxsi məlumat bazasından, internet şəbəkəsindən, elektron məlumatları bazasından, qiymətləndiricilər cəmiyyətinin bülletenlərindən, rieltor

firmalarının, qiymətləndirməyə cəlb olunan əmlak brokerlərinin məlumatlarından, kredit təşkilatlarının, sığorta şirkələrinin, tikinti-investisiya şirkətlərinin arxiv sənədlərindən və s. istifadə oluna bilər. Qiymətləndirmə standartları və normalarının imkan verdiyi əlavə mənbələrdən də istifadə olunması yolveriləndir. İkinci mərhələ dürüstlüyün artırılması və alqı-satqı əməliyyatlarının sərbəst bazar şəraitində yerinə yetirilməsinin təsdiq olunması məqsədilə məlumatların seçilməsindən başlanır. Bu zaman onların dəqiqliyi və reallıqları əks etdirə bilməsi, habelə, bazar konyunkturasına uyğunluğu öyrənilir. Üçüncü mərhələdə alqı-satqı əməliyyatları haqqında məlumatların yoxlanılması, əməliyyatın yerinə yetirilməsinin onun əsas iştirakçılarında biri (alıcı yaxud satıcı) yaxud rieltor şirkətinin agentinin tərəfindən təsdiq olunması, habelə, satış şərtlərinin aydınlaşdırılması məsələləri icra olunur.

Növbəti mərhələdə müvafiq müqayisə vahidlərinin seçilməsi və onlardan hər biri üzrə müqayisəli təhlilin aparılması, beşinci mərhələdə qiymətləndirilən obyektlə müqayisə üçün seçilmiş (bazarda satılmış yaxud satışa çıxarılmış) obyektlərin ayrı-ayrı elementlər üzrə müqayisə olunması, qiymətləndirilən obyektin qiymətinin təshih edilməsi prosesi aparılır.

Nəhayət, altıncı və sonuncu mərhələ isə müqayisə olunan xassələrin təhlili, onların vahid dəyər göstəricisinə çevrilməsi yaxud göstəricilər qrupunda birləşdirilməsi yolu ilə qiymətləndirilən obyektin dəyərinin müəyyənləşdirilməsi, yəni yekun mərhələsidir. Bazar barədə məlumatların qıtlığı, yaxud onların dürüstlüyünün aşağı səviyyədə olduğu şəraitdə obyektin dəyərinin qiymətləndirilməsi əvəzinə ilkin məlumatlar göstəricilər qrupu şəklində təqdim oluna bilər. Bu zaman əlavə məlumatların toplanması və yekun nəticəyə gəlmək üçün müvafiq tədbirlərin görülməsi lazım gəlir.

Müqayisə mövqeyindən yanaşma əslində qiymətləndirmə obyektinə bənzəyən obyektlər üzərində aparılan qiymətləndirmə əməliyyatları barədə məlumatların təhlili prosesidir. Bu əməliyyat qiymətləndirilən obyektin bazarda satılmış, yaxud satış reyestrinə daxil edilmiş analoji daşınmaz əmlak obyektləri ilə birbaşa müqayisəsinə əsaslanır. Analoji obyektlərin bazar satış qiymətlərinin təhlil olunması nəticəsində bu yanaşmanın vasitəsilə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri modelləşdirilir. Bu

qaydadən təcrübədə istifadə olunması inkişaf etmiş əmlak bazarı şəraitində mümkündür. İndi isə bazar haqqında məlumatların toplanılması mərhələsini daha ətraflı nəzərdən keçirək.

Bazar haqqında məlumatların toplanılması region üzrə bazar şəraitinin təhlil olunmasını, habelə növbəti mərhələlərin reallaşdırılması üçün məlumat massivinin seçilməsini əhatə edir. Bu zaman qiymətləndirilən obyektin yerləşdiyi regionun daşınmaz əmlak bazarında mövcud vəziyyət təhlil edilir. Təhlil zamanı nəzərdən keçirilən regionda yerləşən əmlak agentliklərinin təqdim etdiyi məlumatlardan, müxtəlif reklam qəzetlərinin informasiyalarından istifadə olunur. Çünki informasiyalar nə qədər yeni olsa, son hesabat göstəricisi də, bir o qədər səliqəli olar.

Qeyd etmək lazımdır ki, bazar satışlarının müqayisəsi ilə bağlı yuxarıda deyilən və bundan sonra da, işlədilməsi mümkün olan bütün ifadələrin əsas predimetini daşınmaz əmlakdır. Bu da, bir həqiqətdir ki, daşınmaz əmlak bazarında yerinə yetirilən alqı-satqı əməliyyatları barədə məlumatlar çox zaman olduğu kimi açıqlanmır. Bu məlumatları dəqiqliklə nə notariat kontorlarından (məsələn tək-cə notariat hərəkətlərinin siri olmasında deyil, alqı-satqı müqavilələrində bəyan edilən qiymətlərin aşağı göstərilməsində), nə də kütləvi informasiya vasitələrindən əldə etmək mümkün deyil. Faktiki qiymət alıcı ilə satıcıdan başqa, yalnız bu işdə vasitəçilik edən rieltorlara məlum ola bilər. Mövcud rieltor firmaları isə öz imkanlarını həmin informasiyaların toplanması və təhlilinə deyil, öz müəssisələrinin daha çox gəlir əldə etməsinə istiqamətləndirirlər.

Deməli, yuxarıda aparılan araşdırmalara əsasən qiymətləndirmə prosesində sadalanan mərhələlərin sayının azaldılması və onların cəmi iki qrupda birləşdirilərək təshihlərin aparılması barədə düşünməyə də ehtiyac yaranır. Bunlardan biri müxtəlif amillərin hərtərəfli təhlilindən sonra müvafiq əmsalın (bunu “sövdələşmə üzrə düzəliş” adlandıraraq) müəyyənləşdirilməsi və təklif qiymətinə tətbiq edilməklə, obyektin bazarda satıla biləcəyi daha çox ehtimal olunan qiymətin hesablanması mümkünlüyüdür.

İkincisi isə, qiymətləndirmənin spesifik prosedurlarını yerinə yetirməklə, qiymətləndirilən obyektin ədalətli sövdələşmə şərti ilə açıq, rəqabətli bazarda satıla biləcəyi dəyərin hesablanmasıdır.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, bazar satışlarının müqayisə vahidləri ilə yanaşı müqayisə elementləri də mövcuddur. Müqayisə yanaşması ilə obyektin qiyməti müəyyənləşdirilərkən müqayisə üçün istifadəsi zəruri olan əsas göstəricilər və ya müqayisə elementləri müəyyənləşdirilir, onlardan müqayisə olunan obyektlərin satış qiymətlərinə lazımi təshihlər aparılması üçün istifadə olunmaqla, qiymətləndirilən obyektin dəyəri modelləşdirilir. Müqayisə elementləri bir çox hallarda qiymətləndirmə obyektinin təyinatından asılı olaraq fərqləndirilə bilirlər. Deyilənlərin təsdiqi məqsədilə yaşayış evlərinin (mənzillərin) nümunəsində müqayisə vahidlərinin ardıcılıq sxemini nəzərdən keçirək.

Qiymətləndirilən obyektin hüquqi reallıqları onun dəyərinin və deməli, satış qiymətinin müəyyənləşdirilməsində həlledici rol oynayır. Yəni, sahibkarı düşündürən təkcə əmlakın fiziki dəyəri deyil, həm də onun mülkiyyət hüququnun dəyəridir. Daha doğrusu, mülkiyyət hüquqlarına müxtəlif məhdudiyətlərin qoyulması və onun ləğvi qiymətləndirilən obyektin dəyərini, yəni satış qiymətini obyektiv olaraq azalda və ya tamamilə dəyərsizləşdirə bilər.

Sahibkar (investor) hər bir addımı atarkən onun maliyyə nəticələri haqqında daha çox düşünür. Beləliklə, qiymətləndirmə təcrübəsində maliyyə hesabatları tərəflərin öhdəliklərindən birinə çevrilir. Bu baxımdan alqı-satqı əməliyyatlarının müxtəlif variantları mövcuddur. Həmin variantlardan təcrübədə daha çox yayılmaqda olanlara aşağıdakıları aid etmək kifayətdir: istər-istəməz alıcı və satıcı öz vəsaitləri hesabına satış tarixində hesablaşmalıdırlar, alıcı daşınmaz əmlakı əldə etmək üçün maliyyə strukturlarından kredit almağa məcbur olur; zərurət yarandıqda satıcı alıcıya ödənişlərin yerinə yetirilməsi üçün müəyyən vaxt verir.

Müqayisənin satış şərtləri elementi əmlakın əldə edilməsinin qeyri-ənənəvi səbəbləri nəticəsində satışın xalis bazar şərtlərindən kənarlaşması hallarında müqayisə üçün seçilmiş müvafiq obyektləri müqayisə olunanlar sırasından çıxarmağa, yaxud onların satış qiymətlərində düzəlişlər aparmağa imkan verir.

Müqayisə elementləri içərisində mühüm əhəmiyyətinə görə satış vaxtı nəzər-diqqəti daha çox cəlb edir. Çünki bu amil ayrı-ayrı obyektlərin deyil, satışa çıxarılan bütün

obyektlərin qiymətinə təsir etmək xassəsinə malikdir. Eyni zamanda o, əmlak bazarında alqı-satqı əməliyyatlarının dinamikasına və buna müvafiq olaraq satış qiymətlərinin səviyyəsinə vaxt amilinin təsirini müəyyənləşdirməyə imkan verir. İnflyasiya və ya deflyasiya, qanunvericilikdə dəyişikliklər (mülkiyyət hüquqları, vergiqoyma və s.) vaxt amilindən asılı olduğu kimi, həm də bazarda mövcud olan əmlaka tələb və təklifin dəyişməsinə təsir göstərir.

Bazar satışlarının müqayisəsi yanaşması zamanı əmlakın yerləşdiyi ərazi də mühüm rol oynayır. Qiymətləndirmə obyektinin dəyəri müəyyənləşdirilərkən, onun ərazidə yerləşmə koordinatları dəyərin renta hissəsinə transformasiya olunur. Məlum olduğu kimi, qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın yerləşdiyi ərazi də müvafiq dəyəri dəyişmək xassəsinə malik olur. Bunlara misal olaraq, torpaq sahələrinin müxtəlif təbii iqlim zonalarında, müxtəlif kateqoriyalı yaşayış məntəqələrində, müxtəlif funksional və iqtisadi planlaşdırılma zonalarında və daha perspektiv inkişafa qadir olan regionlarda yerləşməsi amilini qeyd etmək mümkündür.

Müqayisə yanaşmasında tətbiq olunan müqayisə elementləri içərisində fiziki xüsusiyyətlər elementinin mövqeyi olduqca böyükdür, bəlkə də həlledicidir desək, daha düzgün olardı. Misal olaraq, qiymətləndirilən obyektin faydalılığının müəyyən edilməsinə imkan verən binanın tikilməsi tarixini, onun mövcud vəziyyətini, habelə istifadə olunmuş tikinti materiallarının növünü, memarlıq xassələrini, torpaq sahəsinin və binanın özünün ölçülərini, formasını, çoxmərtəbəli binalarda qiymətləndirmə obyektinin yerləşdiyi mərtəbəni, yanalma yollarının, avtodayanacaqların, mühəndis qurğularının mövcudluğunu və s. amilləri göstərmək olar.

Ümumiyyətlə, müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilmənin aparılması özünəməxsus mühüm mərhələlərdən ibarətdir.

Göründüyü kimi, obyekt bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən qiymətləndirilərkən, birinci növbədə mövcud bazar üzrə yanaşmanın mahiyyəti, qarşıda duran vəzifələrin qısa səciyyəsi, yanaşmanın xüsusiyyətləri və onun tətbiqi sahəsi barədə düşüncələr araşdırılır. Daha sonra aparılacaq qiymətləndirmənin əsas mərhələləri müəyyən olunur.

## **Mövzu 9. Müqayisə yanaşmasında təshihlər**

### **PLAN:**

#### **9.1 Müqayisə yanaşmasında istifadə olunan təshihlər**

*9.2. Qiymətləndirilən və analoji daşınmaz əmlak obyektləri arasındakı fərqlərin təhlili və təshih edilməsi*

#### *9.3. Təshihlərin aparılması metodları*

#### **9.4. Satışların müqayisəsi yanaşmasının praktiki tətbiqi nümunələri**

#### **9.1 Müqayisə yanaşmasında istifadə olunan təshihlər**

Müqayisə vahidləri və müqayisə elementləri vasitəsi ilə araşdırmalar, təhlillər aparıldıqdan sonra dəqiqləşdirmələrin keçirilməsi lazım gəlir. Bu məqsədlə də, üç mühüm təshih tiplərindən istifadə olunması (buna bəzən korrektirovka da deyirlər) zərurəti yaranır ki, bunlardan biri də dəyər ölçüləri (pul) təshihləridir. Bu zaman mütləq olaraq, pulun dəyər ölçüsü funksiyasından istifadə edilməsi lazım bilinir. Onları iqtisadi ədəbiyyatda bəzən mütləq ölçmə təshihləri də adlandırırlar. Pul təshihləri qiymətləndirmə obyektinin satış qiymətinə hər hansı mütləq kəmiyyət qədər əlavəni (+) və ya azalmanı (-) nəzərdə tutur. Təshihin aparılmasının əsas mahiyyəti də elə bundan ibarətdir.

Lakin elə hallar olur ki, düzəlişlərin tam və qənaətləndirici səviyyədə aparılmasını mütləq kəmiyyətlər vasitəsilə aparılan təshihlər olduğu kimi əhatə edə bilmir. Belə olduqda, digər təshihlərdən istifadə edilir. Bu da, nisbi kəmiyyət təshihləridir. Bu zaman nəticələrə düzəlişlərin faiz ifadələri ilə aparılması nəzərdə tutulur. Deməli, dəyər ölçüsü təshihləri vasitəsi ilə dəqiqləşdirmələrin aparılması mümkün olmadığı halda, bu təshih növündən, yəni, nisbi kəmiyyət təshihlərindən istifadə olunmasına ehtiyac yaranır. Daha doğrusu, seçim qiymətləndiricinin peşəkarlığından asılı olur.

Bəzən də pul təshihlərinin aparılması üçün yuvarlaq dəyər hesablamaları mümkün olmadıqda eyni qaydada faiz təshihlərinin (+5 faiz və ya – 5 faiz) tətbiq edilməsi lazım

gəlir. Şübhəsiz ki, nisbi kəmiyyət olan faizlə ifadə olunma qaydası mütləq rəqəmə nisbətən o qədər də dəqiqlik əks etdirə bilməyəcəkdir.

Üçüncüsü, yəni məsələyə münasibətin digər variantı isə göstəricilərin ümumi qruplaşdırılması yolu ilə aparılan təshihlərdir. Belə ümumi qruplaşdırmadan fəal daşınmaz əmlak bazarında qiymətlər diapazonunun sıxılması məqsədi üçün istifadə oluna bilər. Ümumi qruplaşdırma qaydasından bəzən istifadə etmək olmur. Əmlak bazarı çoxnövlü obyektlərdən ibarət olduqda təshihin ümumi qruplaşdırma yolu ilə aparılması bir qədər çətinləşir. Belə hallarda qruplaşmanın üstünlüyü ondan ibarətdir ki, qiymətləndirici ayrı-ayrı təshihlər aparmaq əvəzinə qiymətləndirilən obyektin başqa obyektə nisbətən yaxşı, yaxud pis olmasını müəyyənləşdirmək üçün onu bütünlüklə müqayisə edə bilər. Sonra ayrılmış qrup çərçivəsində ümumi təshihlər aparılır ki, bu da qiymətləndirilən obyektin müqayisə olunan obyektlərdən fərqləndirən hər bir xüsusiyyəti ayrıca olaraq nəzərdən keçirmək ehtiyacını aradan qaldırır. Təcrübədə adətən, təshih tiplərinin kombinasiyasından istifadə olunur. Yekun olaraq qeyd edilməlidir ki, qiymətləndirmə statistikasına faiz təshihlərinə daha çox üstünlük verildiyini göstərir.

Qiymətləndirmə təcrübəsinin tam mənimsənilməsində təshihlərin kəmiyyəti anlayışı böyük marağa səbəb olur. Bu da əsasən, bazarın təhlili əsasında müəyyənləşdirilir. Qeyd edildiyi kimi, müqayisə olunan obyektin satışı qiymətləndirilən obyektə zəif olduqda, onun qiymətinə mənfi təshih aparılır, yaxud azaldıcı əmsal tətbiq olunur. Əks halda isə, qiymətə müsbət təshih aparılır, yaxud yüksəldici əmsal tətbiq olunur.

Beynəlxalq qiymətləndirmə təcrübəsinin və standartlarının tələblərinə uyğun olaraq, müqayisə yanaşması şəraitində analoji obyektlərin sayının çox olmasına üstünlük verilir. Ona görə də, analoji obyektlərin və qiymətləndirilən obyektin müqayisəsi üçün təshihləri apararkən, həmin amil nəzərə alınmaqla, bir sıra xüsusi qaydalardan istifadə edilməsi lazım gəlir. Bunlardan biri qiymətləndirilən obyektin dəyərinin modelləşdirilməsi üçün müqayisə olunan obyektin satış qiymətinin təshih edilməsidir. Nəzərə almaq lazımdır ki, qiymətləndirilən obyekt heç vaxt təshihlərə məruz qalmamalıdır. Yəni qiymətləndirmənin dəqiq aparılması üçün lazım olan bütün

şərtlərin verilməsi müqayisə məqsədilə götürülən obyektə şamil edilməlidir.

Qeyd olunan həmin əsas şərtlərinə uyğun olaraq, analoji satışlar və onların qiymətlərində təshihlər həmin obyektlərin qiymətləndirilən obyektə bənzərliyinin artırılması məqsədi ilə aparılmalıdır. Analoji obyektlər içərisindən qiymətləndirmə obyektinə daha çox oxşarı seçilməklə qiymətləndirilən obyektin hansı qiymətə satıla bilməsi məsələsinin həlli yolları axtarılır. Şübhəsiz ki, bütün hallarda qiymətləndiricinin peşəkarlığı həlledici rol oynayır. Nəzərdə tutulan qaydaların üçüncüsü isə, təshihlərin müvafiq ardıcılıqla aparılması qaydasına əməl edilməsidir. Bu zaman ilk növbədə, ümumi xarakterli, sonra isə spesifik xarakterli təshihlər yuxarıda göstərilən məntiqi ardıcılıqla icra olunur. Bunlardan biri “sövdələşmə”yə əsasən aparılan təshihlərdir.

Daha doğrusu, satışa təkliflər barədə kifayət qədər məlumatlar mövcud olduqda, qiymətləndirici “sövdələşmə” üzrə təshihlər aparır. Heç bir şübhəyə ehtiyac olmadan razılaşmaq olar ki, obyektə satışa çıxaran hər bir satıcı əvvəlcədən özü üçün üç dəyər səviyyəsi müəyyənləşdirir ki, bunlardan biri də, daha çox ehtimal olunan maksimal dəyərdir. Təbii olaraq qəbul edilməlidir ki, hər bir satıcı öz əmlakını daha yüksək qiymətə satmaq niyyətində olur, daha doğrusu, özünün əsas proqnozlarını bu niyyət üzərində qurur. Bu mümkün olmadıqda isə, daha çox ehtimal olunan qiymət haqqında düşünür. Əgər bunların heç birinin baş tutmasına nail ola bilmirsə, onda minimal qiymətlə razılaşmaq məcburiyyətində qalır. Təcrübə göstərir ki, normal bazar şərtlərinə əməl edildikdə, obyektin minimal dəyərdən aşağı satılması özünü doğrultmur. Real bazar şəraitini duyan satıcı və alıcılar da bunu qəbul etməklə, həm də təsdiqləyirlər. Bəzən, satıcıya öz əmlakına görə çatmış pul vəsaiti minimal həddən aşağı ola bilər. Bu zaman rieltorun (el arasında dəllal deyilir) görünməyən “təmənnası”nın həmin məbləğdə əks olunmasına şübhə olmamalıdır. Öz növbəsində alıcı özü üçün dəyərin ən yüksək həddini müəyyən edir və ondan yüksək məbləğ təklif edildikdə, sövdələşmə baş tutmur. Əmlakını tezliklə satmaq zərurətində qalan satıcının alıcıya verdiyi güzəşt məhz “sövdələşmə” üzrə təshih hesab olunur.

Qeyd etmək lazımdır ki, sivil bazar şəraitində zəruri təshihlərdən istifadə edərək



əmlakın qiymətinin tənzimlənməsi üçün əlverişli şərait yaranır. Əksər hallarda daşınmaz əmlak bazarında məlumat massivinə malik olan rieltorların rəyinə istinad etmək lazım gəlir. Təcrübə göstərir ki, obyektin likvidlik səviyyəsindən asılı olaraq kənarlaşmanın 5%-10 % həddində olması daha tez-tez müşahidə olunur. Tələbat yüksək olan obyektlər üçün “sövdələşmə” üzrə təshih 2-3%-ə qədər azala bilər. Müqayisə üçün analoji obyektlər qismində satış vaxtı mülkiyyət hüquqlarının bütövlüklə satıcıdan alıcıya verilməsi nəzərdə tutulan, hesablaşmaların alqı-satqı əməliyyatının keçirildiyi gün alıcının şəxsi vəsaitləri hesabına aparıldığı (maliyyə hesablaşmalarının bu şərtləri Bakı şəhərinin mənzillər bazarı üçün səciyyəvidir), satışın məcburi qaydada olmadığı, satıcıların obyektləri satarkən vaxt məhdudiyyətləri ilə qarşılaşmadığı obyektlər seçildikdə, mülkiyyət hüquqları, maliyyə hesablaşmaları və satış şərtləri üzrə təshihlər tamamilə azalır.

Təshihin digər növü satış tarixi üzrə təshihlərdir. Təbiidir ki, bütün hallarda təshihlər yalnız satılmış obyektlərə tətbiq oluna bilər. Satış tarixi üzrə təshih zamanı analoqların satışından əvvəlki dövrdə obyektin dəyərinin dəyişməsi meyilləri təhlil olunur. Fərz, edək ki, obyekt ilin əvvəlində (məsələn, fevral ayında qiymətləndirilir), analoq kimi qəbul olunan obyekt isə əvvəlki ilin oktyabr ayının sonunda satılmışdır. Həmin dövrdə əmlak bazarının vəziyyətini təhlil edən qiymətləndirici ötən aylar ərzində analoji əmlak obyektlərinin dəyərinin ən çoxu 5% artdığını müəyyənləşdirmişdir. Peşəkar qiymətləndirici satış vaxtı üzrə təshih apararkən, bu göstəricini rəhbər tutur. Eyni zamanda bu cür analoji obyektlərin olmaması da təbii qəbul edilməlidir. Çünki daşınmaz əmlak bazarında belə hallara tez-tez rast gəlinir. Əgər belədirsə, onda qiymətləndirici təshihin olmaması ilə razılmalı və digər variantlar axtarmalıdır. Əmlakın qiymətləndirilməsinə bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşmaqla aparılması prosesində tələb olunan müvafiq təshihlərin hesablanması məqsədilə kəmiyyət və keyfiyyət metodlarından istifadə edilir.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin müəyyən edilməsində hansı yanaşma və metoddan istifadə edilməsindən asılı olmayaraq son nəticədə qiymətləndirici öz işinə yekun baxışlar keçirir. Qiymətləndirmə standartlarına müvafiq olaraq əlavə sorğular

keçirir, subyektlərlə danışıqlar aparır, qanuna zidd olmayan bir çox əlavə informasiyalardan istifadə edir. Bunlara əsaslanaraq müəyyən təshihlər (düzəlişlər) aparır. Belə təshihlərə ehtiyac daha çox olur. Çünki müqayisə yanaşması əslində bazar yanaşması, mövcud bazarın monitorinqinin keçirilməsi, vaxtaşırı olaraq öyrənilməsi deməkdir. Bu zaman xeyli miqdarda müqayisə vahidlərindən və müqayisə elementlərindən istifadə edilməsi lazım gəlir. Həm də, istifadə olunan müqayisə vahidlərinin və müqayisə elementlərinin dəqiq seçilməsi xüsusilə müqayisə yanaşmasında daha önəmlidir.

Ona görə də, əvvəlcə müqayisə yanaşmasında tətbiq olunan müqayisə vahidlərinin nəzərdən keçirilməsi daha zəruridir. Qiymətləndirmədə tətbiq olunan müqayisə vahidlərindən biri kimi yerli bazarda ənənəvi təşəkkül tapmış xüsusi amillər (göstəricilər) qəbul olunur. Həm də, eyni bir obyektin qiymətləndirilməsi üçün eyni vaxtda bir neçə müqayisə vahidindən istifadə olunması da mümkündür və məqbuldur. Bu qiymətləndiricinin prosesə baxışlarından və xüsusi münasibətlərindən asılıdır. Çünki bəzən torpaq malik olduğu ölçüyə (sahəyə), bioloji, iqtisadi xassəsinə və digər göstəricilərə görə oxşar olsa da, onun üzərində hansı obyektin mövcudluğu və bu obyektin yerləşdirilməsi gerçəkliyindən asılı olaraq maraqlar fərqlənir.

Torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsinə (obyekt altında olan torpaqlar nəzərdə tutulur) bu baxımdan yanaşmadıqda bir neçə müqayisə vahidlərinin tətbiqinə ehtiyac yaranır. Həm də, aparılan kompleks qiymətləndirmə işinin dəqiqliyinə inam azalır.

Obyekt altında olan torpaq sahələrinin qiymətləndirmə məqsədilə araşdırılması zərurəti yarandıqda, əsasən üç mühüm müqayisə vahidindən istifadə olunur. Bunlardan biri sahə vahidinin (ha, ar və s.) qiyməti, ikincisi hərəkət üçün faydalı olan əsas magistral boyunca əhatənin (uzunluğu) qiyməti və üçüncüsü isə, bütövlükdə sahənin qiymətidir. Göründüyü kimi, müqayisə vahidlərinin hər biri dəyər ölçüsü vasitəsilə (pul ifadəsilə) əks etdirilir.

Lakin tikinti obyektlərinin altında olan sahələrin müqayisəli təhlili aparılarkən müqayisə vahidi kimi daha çox göstəricilərdən istifadə edilməsi lazım gəlir. Bunlardan bir qismini, yəni sahə vahidinin qiymətini, icarəyə verilən otaqların sahə vahidinin

qiymətini, otaqların ümumi sahəsi vahidinin qiymətini, qurğunun həcm vahidinin qiymətini, otağın qiymətini, mənzilin qiymətini və habelə gəlir gətirən daşınmaz əmlak vahidinin qiymətini qeyd etmək kifayətdir.

Göründüyü kimi, müqayisə vahidi hər bir qiymətləndirmə obyektinin ayrı-ayrı maddi-əşya göstəricilərinin dəyər (qiymət) ifadələri ilə əks olunmasıdır. Müqayisə elementlərinə əmlakın xüsusiyyətləri və onun qiymətlərinin dəyişməsinə təsir göstərən və birbaşa satışlarla bağlı olan amillər daxildir. Qeyd etmək lazımdır ki, müqayisə elementlərinin bir qismi mütləq olaraq nəzərə alınmalıdır. Bunlara xüsusi olaraq verilən mülkiyyət hüquqlarının tərkibi, alqı-satqı sazişlərinin maliyyələşdirilməsi şərtləri, satış şərtləri, satış vaxtı, əmlakın yerləşdiyi ərazi, fiziki xüsusiyyətləri, iqtisadi xüsusiyyətləri, istifadə xarakteri və habelə dəyərin mövcud əmlakla bağlı olmayan digər tərkib hissələrini aid etmək olar.

Müqayisə obyektlərinin satış qiymətlərinin təshih ardıcılıqla, yəni ilk növbədə hər bir əvvəlki nəticəyə növbəti təshih sistemli tətbiq olunması yolu ilə, həm də, satış şərtlərinə və bazarın vəziyyətinə görə müəyyən edilir. İkinci növbədə isə, bazarın vəziyyətinə görə aparılmış həmin təshih nəticələrinə istənilən qaydada tətbiq olunması qaydasında qiymətləndirmə obyektini ilə birbaşa əlaqədar olan hesablamalar aparılır.

Dəqiqləşdirilmiş kəmiyyət göstəricilərini əsas olaraq qəbul etmək üçün bazar məlumatlarının miqdarından və dürüslüyündən asılı olaraq kəmiyyət və keyfiyyət metodlarından istifadə olunur. Eyni zamanda satışların müqayisəsi yolu ilə müəyyən edilmiş nəticə barədə qəti qərar qiymətləndirilən obyektə daha çox oxşar olan müqayisə obyektlərinin satış qiymətlərinin ümumiləşdirilməsindən və dəqiqləşdirilməsindən sonra qəbul edilir. Kifayət miqdarda dürüst bazar məlumatları olduqda, dəyərin satışların müqayisəsi yolu ilə müəyyən edilmiş olması üçün riyazi statistika metodlarından da istifadə oluna bilər .

Qiymətləndirici təshihlər apararkən məlumat cütlüklərinin təhlili metodu ilə yanaşı həm də statistik təhlil metodundan, qrafik təhlil metodundan, meyillərin təhlili metodundan, xərclərin təhlili metodundan və nəhayət, ikinci dərəcəli məlumatların

təhlili metodundan istifadə edir. Bunlara kəmiyyət metodları deyilir.

Kəmiyyət metodlarından fərqli olaraq, keyfiyyət metodları dəyəərə təsir edən başqa qrup amillərin öyrənilməsinə səbəb olur. Keyfiyyət metodlarına isə nisbətlərin müqayisəli təhlili metodu, bölgü prinsipi əsasında təhlil metodu, fərdi sorğular metodu, gəlirlilik göstəricilərinin təhlili metodu və s. aid edilir. Bu metodların əyani əlaqələrinin təsvirini tərtib olunan sxemdən görmək olar.

Qeyd etmək lazımdır ki, kəmiyyət və keyfiyyət qrupuna daxil olan metodlar bəzən üsullar da adlandırılır.

Eyni zamanda, təshihlərin müəyyən edilməsinin həm kəmiyyət və həm də, keyfiyyət metodları qiymətləndirmə obyektinin xüsusiyyətlərindən asılı olaraq tətbiq edilir. Prosesin mahiyyətindən, onun sadə və mürəkkəbliyindən asılı olaraq, bu metodların imkanlarından istifadə edilir. Çünki həmin metodların bəzilərinin tətbiqi hətta bir neçə mərhələlərə ayrılır. Maraqlı burasıdır ki, bu zaman təkcə keyfiyyət metodunun deyil, həm də, kəmiyyət metodunun imkanlarından istifadə edilir. Həmin mərhələlər təshihlərin hesablanması keyfiyyəti metoduna daxil olan nisbətlərin müqayisəli təhlilində müəyyən mərhələyə bölünürlər. Birinci mərhələdə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə təsir göstərən amillər dəqiq müəyyənləşdirilir. Çünki bu amillərin dürüst müəyyənləşdirilməsi sonrakı mərhələlərin öz qaydasında icra olunması və nəticələrin düzgünlüyü üçün çox böyük rol oynayır.

İkinci mərhələdə aparılan əsas əməliyyatlar kəmiyyət və ya keyfiyyət metodlarını tətbiq edərək hər bir müqayisə elementi üzrə aparılan təshihlərin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Deməli, bu mərhələdə məsələnin mürəkkəbliyindən asılı olaraq bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşmanın kəmiyyət və keyfiyyət metodlarının hər ikisindən də (əgər lazım gələrsə) istifadə olunması mümkündür.

## *9.2. Qiymətləndirilən və analoji daşınmaz əmlak obyektləri arasındakı fərqlərin təhlili və təshih edilməsi*

*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 anoloji 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 mahiyyətçə, icarəyə verənin mülkiyyət hüquqlarının satılmasıdır. Qüvvədə olan icarə müqavilələri ilə birgə satılmış 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 müqavilələrinin 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. Məsələn, yaxın dövrdə satılmış analoji binanın 1 kv.metrinin icarə haqqı müqavilə üzrə 9 şərti vahid, həmin dövrdə müvafiq bazar göstəricisi isə 12 şərti vahid olmuşdur. Binaların sahəsi 1600 kv. metr, kapitallaşmanın ümumi əmsalı 7%, boş olan sahələrin əmsalı 8%, idarəetmə xərcləri ümumi gəlirin 4%-i miqdarındadır, Bu məlumatlar əsasında satılan bina üzərində əldə olunan mülkiyyət hüquqlarını qiymətləndirmək tələb olunur.

Həlli:

Əvvəlcə icarə haqları arasındakı fərq müəyyənləşdirilərək (12ş.v.–9 ş.v.=3 ş.v.), boş olan sahələr və idarəetmə xərcləri üzrə təshih olunur, yəni:

$$a) 3,0 \text{ ş.v.} - (0,08 \% \times 3,0 \text{ ş.v.}) = 2,76 \text{ şərti vahid};$$

$$b) 2,76 \text{ ş.v.} - (0,04 \% \times 2,76 \text{ ş.v.}) = 2,64 \text{ şərti vahid}$$



*Sonra icarə haqları arasında boş olan sahələr (0,08%) və idarəetmə xərcləri (0,04%) nəzərə alınmaqla hesablanmış fərq (2,64 ş.v.) binanın ümumi sahəsinə hasil olunur (2,64 ş.v. x1600 kv.m.=4239ş.v.) və nəticə kapitallaşmanın ümumi əmsalı üzrə kapitallaşdırılır:  $4239 \text{ ş.v.} : 0,07\% = 60557 \text{ şərti vahid}$ .*

*Beləliklə, təshihetmə kəmiyyəti 60557 şərti vahid olmalıdır. Əgər müqavilədə razılaşdırılmış icarə haqqının məbləği bazar üzrə orta göstəricidən yüksəkdirsə, təshih kəmiyyətinin işarəsi mənfi olacaqdır.*

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

*Məsələn, nəzərdən keçirdiyimiz nümunədə icarə müqaviləsinin qüvvədə olma müddəti 7 ildən sonra başa çatır, icarə haqlarının diskontlaşdırılma norması isə 9%-dir. Bu zaman icarə haqqında 4239 şərti vahid məbləğində illik itkilər 7 il ərzində 9% diskontlaşdırma norması (5,03295) üzrə diskontlaşdırılır və aparılacaq təshihin 2159,1 şərti vahid olması müəyyənləşdirilir.*

*Göründüyü kimi, icarə müqavilələrinin müddətinin sonsuzluğu ehtimalına əsaslandığına görə, təshihlərin kapitallaşmanın ümumi əmsalından istifadə etməklə aparılması təshihetmə 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 təshih etmə kəmiyyətinin hesablanmasını nəzərdən keçirək. Dəyəri 27800 şərti vahid olan daşınmaz əmlak satılarkən, 15300 şərti vahid 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 təshih etmə kəmiyyəti aşağıdakı kimi hesablanacaq:*

*Cədvəl № 18*

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

*Satışın təshih olunmuş qiymətini kreditə görə müqavilə üzrə aylıq ödənişlərin məbləğinin bazar norması üzrə aylıq ödənişlərin məbləğinə bölüb, qiymətin kreditin məbləğinə hasil etməklə hesablamaq olar (Cədvəl№ 19 ).*

*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, malgöndərənlər), 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 tövsiyə olunur.*

*Cədvəl № 19*

<i>Müqavilə şərtləri üzrə aylıq ödəniş (şərti vahid)</i>	<i>253,5</i>
<i>Bazar şərtləri üzrə aylıq ödəniş</i>	

<i>(10%, 5 il)</i> <i>(şərti vahid) (12500 ş.v. x 0,02125)</i>	<i>265,6</i>
<i>Kreditin təshih olunmuş dəyəri</i> <i>(şərti vahid) ( 12500 ş.v. x (253,5 ş.v. : 265,6 ş.v.)</i>	<i>11930,5</i>
<i>Alqı-satqı vaxtı ödəniş (şərti vahid)</i>	<i>15300</i>
<i>Satışın təshih olunmuş qiyməti</i> <i>(şərti vahid)</i> <i>(11931,5 ş.v. + 15300 ş.v.)</i>	<i>27231</i>

*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 segmentlərində 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 segmentindən seçilir. Bazarın vəziyyəti üzrə təshihlər daşınmaz əmlak obyektlərinin əvvəlki qiymətinin faizlə ifadə olunmuş dəyişməsi göstəricisi ilə hesablanır.*

*Ərazidə yerləşmə üzrə təshihlər qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektinə və analoji daşınmaz əmlak obyektinə 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 fərqi əks etdirir.*

*Fiziki xassələr üzrə təshihlər daşınmaz əmlak obyektləri arasındakı ölçü, keyfiyyət, köhnəlmə, zahiri 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 gəlirlik 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 analoji 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.*

### *9.3. Təshihlərin aparılması metodları*

*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 (paired data set analysis). 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 segmentindən göstəricilərinə görə qiymətləndirilən daşınmaz əmlakdan yalnız bir göstəricisi üzrə fərqlənən obyektər seçilir. Obyektlərin satış qiymətləri arasındakı fərq də məhz həmin göstərici ilə əlaqələndirilir və qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyəri bu kəmiyyət üzrə təshih olunur. Məsələn, şəhər kənarında yerləşən 150 yerlik kafeni məlumat cütlüklərinin təhlili metodu ilə qiymətləndirmək üçün həmin ərazidə yerləşən, yaxın dövrdə satılmış iki analoji obyekt seçilir. Bu kafelərdən birinin müştəri yerlərinin sayı 130 yer, digərininki isə 210 yerdir. Bazar məlumatlarına əsasən birinci obyekt 43000 şərti vahidə, ikincisi isə 67500 şərti vahidə satılmışdır. Beləliklə, kafedə əlavə yerlərin olmasına görə qiymət fərqi 24500 (67500 ş.v. – 43000 ş.v. ) şərti vahid, 1 müştəri yerinin qiyməti isə 306,25 (24500 ş.v. : 80 yer) şərti vahiddir. Bu hesablamalara müvafiq olaraq, qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyərində aparılacaq təshihin kəmiyyəti birinci obyektlə müqayisə olunduqda + 6120 şərti vahid (306,25 ş.v. x (150 yer –*

130 yer)), ikinci obyektlə müqayisə olunduqda isə - 18375 şərti vahid ( $306,25 \text{ ş.v.} \times (150 \text{ yer} - 210 \text{ yer})$ ) olmalı və daşınmaz əmlakın dəyəri 49125 şərti vahid ( $43000 \text{ ş.v.} + 6125 \text{ ş.v.}$ ) yaxud ( $67500 \text{ ş.v.} - 18375 \text{ ş.v.}$ ) qiymətləndirilməlidir.

Lakin, təcrübə göstərir ki, iki analoji obyekt arasında yalnız bir fərqin olması çox nadir haldır və onların sayı adətən daha çoxdur. Buna görə də, göstərilən metod tətbiq edilərkən təshihlər müəyyənləşdirilmiş fərqlərin hər biri üzrə aparılmalıdır.

Məsələn, həmin ərazidə lakin, avtomobil yolunun yaxınlığında yerləşən 170 yerlik analoji kafenin 56000 şərti vahidə satılması haqqında məlumat vardır. Bu satış barədə məlumat 1-ci kafenin (130 yerlik) satışı barədə məlumatlarla müqayisə olunduqda, 13000 şərti vahid fərqin ( $56000 \text{ ş.v.} - 43000 \text{ ş.v.}$ ) 12250  $[(170 \text{ yer} - 130 \text{ yer}) \times 306,25]$  şərti vahidi müştəri yerlərinin sayındakı, 750 ( $13000 \text{ ş.v.} - 12250 \text{ ş.v.}$ ) şərti vahidi isə avtomobil yoluna yaxınlıqla əlaqələndirilir. Beləliklə, qiymətləndirilən obyektin avtomobil yolunda yerləşməməsi amili üzrə aparılan təshihin kəmiyyəti 750 şərti vahid olmalıdır. Bu hesablama aşağıdakı ardıcılıqla aparılır:

$$306,25 \text{ ş.v.} \times (150 \text{ yer} - 170 \text{ yer}) = - 6125 \text{ ş.v.};$$

$$56000 \text{ ş.v.} - 6125 \text{ ş.v.} = 49875 \text{ ş.v.}$$

$$49875 \text{ ş.v.} - 49125 \text{ ş.v.} = 750 \text{ ş.v.}$$

*Bunun kimi, analoji obyektlərdə müəyyənləşdirilən digər fərqlər üzrə də təshihlər aparıla bilər.*

*Statistik təhlil metodu (statistical analysis method) 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 dəyərində 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 (graphic analysis method) statistik təhlil metodunun variantı olmaqla, təshihlərin kəmiyyətini müqayisə elementləri üçün xüsusi düsturların köməklili ilə qurulmuş qrafik əyriyə əsasında müəyyənəldirilməsini nəzərdə tutur.*

*Meyllərin təhlili metodu (trend analysis method) göstəriciləri fərqlənən obyektlərin satışı barədə məlumatlardan qiymətə daha güclü təsir göstərən və bazarda baş verən proseslərə həssas olan amillərin müəyyənəşdirilməsinə əsaslanır. Bu amillər tapıldıqdan sonra müvafiq təhsislər aparılır.*

*Xərclərin təhlili metodu (cost-related analysis method) təshihlərin binanın amortizasiya olunmuş dəyərinin təhlil olunması əsasında aparılmasına əsaslanır. Daşınmaz əmlakın dəyərinin bu metodla müəyyənəşdirilmiş təshihmə kəmiyyətinin dəqiqlik səviyyəsi obyektin köhnəmə nəzərə alınmaqla hesablanmış dəyərinin real bazar qiymətlərinə yaxınlığından asılıdır.*

*İkinci dərəcəli məlumatların təhlili metodu (secondary data analysis method) təshihlərin qiymətləndirilən yaxud anoloji obyektlə 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 (relative comparison analysis method). Bu metodla aparılan təhlil 4 mərhələdən ibarətdir:*

*1. Qiymətləndirilən obyektin dəyərinə 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.*

*Misal.*

*Bazarın müvafiq seqmentindən seçilmiş analoji daşınmaz əmlak obyektlərinin satışları barədə aşağıdakı göstəricilər əsasında bağ evini qiymətləndirmək tələb olunur:*

*A. Qiymətləndirilən bağ evinin göstəriciləri:*

*Cədvəl №20*

<i>Yaşı</i>	<i>7 il</i>
<i>Ümumi sahəsi</i>	<i>2200 kv.m</i>
<i>Bağın evinin sahəsi</i>	<i>65 kv.m</i>
<i>Otaqların sayı</i>	<i>4</i>
<i>Konstruksiya elementlərinin vəziyyəti</i>	<i>Orta</i>
<i>Meyvə ağaclarının sayı və vəziyyəti</i>	<i>50, yaxşı</i>
<i>Ərazidə yerləşməsi</i>	<i>yol</i>

	<i>kənarında</i>
<i>Qarajı</i>	<i>Var</i>
<i>Su quyusu</i>	<i>Var</i>
<i>Hovuzu</i>	<i>Var</i>

*B.Analoq  
kimi seçilmiş  
obyektlərin  
göstəriciləri:*

*Cədvəl №21*

<i>Göstəricilər</i>	<i>Obyekt A</i>	<i>Obyekt B</i>	<i>Obyekt C</i>
<i>Satış qiyməti</i>	<i>28000 ş.v.</i>	<i>30000 ş.v.</i>	<i>36000 ş.v.</i>
<i>Satış vaxtı</i>	<i>6 ay</i>	<i>3 ay</i>	<i>7 ay</i>
<i>Yaşı</i>	<i>12 il</i>	<i>8 il</i>	<i>3 il</i>
<i>Ümumi sahəsi</i>	<i>2200 kv. m</i>	<i>2000 kv.m.</i>	<i>3500 kv.m.</i>
<i>Bağın evinin sahəsi</i>	<i>58 kv.m</i>	<i>67 kv.m</i>	<i>83 k.v.</i>
<i>Otaqların sayı</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>6</i>
<i>Konstruksiya elementlərinin vəziyyəti</i>	<i>orta</i>	<i>Orta</i>	<i>yaxşı</i>
<i>Meyvə ağaclarının sayı</i>	<i>52</i>	<i>43</i>	<i>72</i>



<i>Yoldan kənarında yerləşməsi</i>	<i>300 m.</i>	<i>80 m</i>	<i>20 m</i>
<i>Qarajı</i>	<i>var</i>	<i>var</i>	<i>var</i>
<i>Su quyusu</i>	<i>yoxdur</i>	<i>var</i>	<i>var</i>
<i>Hovuzu</i>	<i>yoxdur</i>	<i>var</i>	<i>var</i>

*Bunlardan başqa məlumdur ki, bütün analoji obyektlər eyni vaxtda və bazar şəraitində, eyni maliyyələşdirilmə şərtləri üzrə, tam mülkiyyət hüququ verilməklə satılmışdır. Deməli, bu müqayisə elementləri üzrə təshihlərin aparılması tələb olunmur.*

*Bu məlumatlar əsasında qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektinin göstəricilərini analoq kimi seçilmiş obyektlərin göstəriciləri ilə müqayisə edək:*

*Cədvəl №22*

<i>Müqayisə elementləri</i>	<i>Tələb olunan təshihlər</i>		
	<i>Obyekt A</i>	<i>Obyekt B</i>	<i>Obyekt C</i>
<i>Yaşı</i>	<i>yuxarı</i>	<i>yuxarı</i>	<i>aşağı</i>
<i>Ümumi sahəsi</i>	<i>yuxarı</i>	<i>yuxarı</i>	<i>aşağı</i>

<i>Bağ evinin sahəsi</i>	<i>yuxarı</i>	<i>aşağı</i>	<i>aşağı</i>
<i>Otaqların sayı</i>	<i>yuxarı</i>	<i>tələb olunmur</i>	<i>aşağı</i>
<i>Konstruksiya elementlərinin vəziyyəti</i>	<i>tələb olunmur</i>	<i>tələb olunmur</i>	<i>aşağı</i>
<i>Meyvə ağaclarının sayı</i>	<i>aşağı</i>	<i>yuxarı</i>	<i>aşağı</i>
<i>Ərazidə yerləşməsi</i>	<i>aşağı</i>	<i>aşağı</i>	<i>aşağı</i>
<i>Qarajı</i>	<i>tələb olunmur</i>	<i>tələb olunmur</i>	<i>tələb olunmur</i>
<i>Su quyusu</i>	<i>yuxarı</i>	<i>tələb olunmur</i>	<i>tələb olunmur</i>
<i>Hovuzu</i>	<i>yuxarı</i>	<i>tələb olunmur</i>	<i>tələb olunmur</i>

*Bu müqayisə elementlərini nəzərdən keçirsək, qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektinin ümumi sahəsi, bağ evinin otaqlarının sayı və konstruksiya elementlərinin vəziyyəti, yola yaxınlığı göstəricilərinin tipik alıcı üçün daha əhəmiyyətli olması ehtimal edilə bilər. Digər müqayisə elementləri (məsələn, qaraj, hovuz, su quyusu, meyvə ağacları) isə sonradan inşa oluna (bəzən isə alıcının zövqünə uyğun yenidən qurula) yaxud əlavə edilə bilər.*

*Beləliklə, qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyəri 30000 ş.v. ilə 36000 ş.v. diapazonundadır. B obyekt üzrə tələb olunan təshihlərin sayı C obyektinə nisbətən az olduğuna görə, onun qiyməti hesablamalar üçün əsas kimi qəbul edilə bilər. B obyektinin 1 kv.m. sahəsinin qiyməti 15,0 şərti vahid (30000 ş.v. : 2000 kv.m.) hesablamaqla, qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyəri 33000 şərti vahid (2200 kv.m. x 15,0 ş.v.) qiymətləndirilir.*

*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 (*ranking analysis method*) nisbətlərin müqayisəli təhlili metodunun variantıdır. Bu metod müqayisəli satışların qiymətləndirilən obyektə uyğunluğ dərəcəsinin dəyişməsi əsasında bölünməsinə əsaslanır. Bu bölgü aparıldıqdan sonra qiymətləndirilən obyektin müqayisəli satışlar sırasındakı yeri müəyyənləşdirilir.

- fərdi sorğular metodu (*personal interviews method*). 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 rent (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 obyektə müqayisəlilik dərəcəsini artıran lazımi 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:*

*m*

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

*Burada:*

*Qoby-qiyəmətləndirilən obyektin ehtimal olunan satış qiyməti;*

*PGİ (yaxud EQİ) - qiymətləndirilən obyekt üzrə potensial yaxud həqiqi ümumi gəlir;*

*GPM<sub>analoq</sub> – 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:*

*Cədvəl №23*

<i>Analoji obyektlər</i>	<i>Satış qiyməti</i>	<i>Ümumi həqiqi</i>	<i>Ümumi renta multiplikatoru</i>
--------------------------	----------------------	---------------------	-----------------------------------

	<i>(şərti vahid)</i>	<i>gəlir (şərti vahid)</i>	
<i>A</i>	<i>120000</i>	<i>18000</i>	<i>6,7</i>
<i>B</i>	<i>190000</i>	<i>21000</i>	<i>9,0</i>
<i>C</i>	<i>248000</i>	<i>31000</i>	<i>8,0</i>

*Analoji daşınmaz əmlak obyektləri üzrə ümumi rent 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 ) şərti vahid 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 aparılmır.*

*Kapitalaşmanın ümumi əmsalı bazarın müvafiq seqmentindən seçilmiş anoloji daşınmaz əmlak obyektlərinin təmin etdiyi xalis əməliyyat gəlirinin onların satış qiymətlərinə nisbəti kimi hesablanır. Sonra anoloji daşınmaz əmlak obyektləri üçün kapitalaşmanın ümumi əmsalının orta kəmiyyəti müəyyənləşdirilir.*

*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 analogi obyekt seçilir;
3. Analogi obyektlərin qiymətləndirilən obyektə müqayisəlilik dərəcəsini artıran lazımi təshihlər aparılır;
4. Hər bir analogi obyekt üzrə ümumi kapitallaşma əmsalı hesablanır;
5. Bütün analoglar üzrə orta ümumi kapitallaşma əmsalı hesablanır;
6. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın orta xalis əməliyyat gəliri analogi daşınmaz əmlak obyektləri üzrə ümumi kapitallaşma əmsalına bölünməklə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri hesablanır.

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

$$Q_{\text{əmlak}} = NO\dot{I} \times R_o = NO\dot{I} \times \left[ \sum_{1}^m (NO\dot{I}_i \text{ analog} : Q_i \text{ analog}) \right] : m$$

*Burada:*

*Q əmlak – qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın ehtimal olunan satış qiyməti;*

*NOİ - qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektini üzrə xalis əməliyyat gəliri;*

**R o - kapitallaşmanın ümumi əmsalı;**



*NOİ I analoq - i analoji daşınmaz əmlak obyektı üzrə xalis əməliyyat gəliri;*

**Q** ia - 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:

*Cədvəl №24*

<i>Analoji obyektlər</i>	<i>Xalis əməliyyat gəliri (şərti vahid)</i>	<i>Satış qiyməti (şərti vahid)</i>	<i>Kapitallaşma əmsalı</i>
<i>A</i>	<i>8000</i>	<i>110000</i>	<i>0,073</i>
<i>B</i>	<i>6300</i>	<i>82000</i>	<i>0,077</i>
<i>C</i>	<i>9250</i>	<i>138000</i>	<i>0,067</i>

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 şərti vahid (14000 : 0,072) olacaqdır. Aparılan təşhihlərin nəticələri qiymətləndirici tərəfindən cədvəl şəklində ümumiləşdirilir və bu, aparılan işin əyaniliyini təmin edir. Bu cür cədvələ nümunə aşağıda göstərilmişdir:

#### **9.4. Satışların müqayisəsi yanaşmasının praktiki tətbiqi nümunələri**

Hər bir ölkədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf imkanlarından, onun qanunvericilik təminatından, habelə iqtisadiyyatın demokratikləşməsi səviyyəsindən asılı olaraq qiymətləndirmə təcrübəsinin formalaşması və inkişafı ənənələri də müxtəlif olur. Bu da öz növbəsində qiymətləndirmənin aparılması ardıcılıqlarının müəyyən edilməsi, müqayisə vahidləri və elementlərinin seçilməsi, habelə təshihlərin aparılması qaydalarının (metodlarının) müəyyən edilməsində özünü biruzə verir.

Qeyd olunan həmin məsələlərin nəzəri və metodoloji cəhətləri barədə artıq kifayət qədər məlumatlar yaranmışdır. Lakin bunların praktiki olaraq tətbiqi, qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin hesablanması təcrübəsinin əldə edilməsi daha vacibdir.

Qiymətləndirmənin təcrübədə müstəqil olaraq aparılmasına yardım məqsədilə hər bir yanaşma (xərc, müqayisə, gəlir) baxımından aydınlıq gətirilməsi məsələnin mühüm şərti hesab olunur. Ona görə də, əvvəlki paraqrafda öyrəndiyimiz məsrəf yanaşmasının da malik olduğu üstünlüklər, qüsurlar əsas götürülməklə, eyni zamanda onların müqayisəli yanaşma qaydasında faktiki və şərti rəqəmlər əsasında aydınlaşdırılması vacib sayılır. Nəzəri cəhətdən bizə məlum olduğunu əsas tutaraq, təcrübədə qiymətləndirmənin nəticələri üzrə təshihlərin əsasən iki, yəni, kəmiyyət və keyfiyyət metodları üzrə həyata keçirilməsini qəbul edirik. Birinci metodun tətbiqi əsasən riyazi üsullardan istifadəyə əsaslanır. Bu üsullardan ən geniş yayılmışı və sadəsi məlumat cütlüklərinin təhlilidir.

Fərz edək ki, Sumqayıt şəhərinin cənubunda, mərkəzi dəmir yolu xətti ilə avtomobil şossesi arasındakı müvafiq istehsal müəssisəsi satılır. Şübhəsiz ki, həmin istehsal müəssisəsinin dəyərinə belə nəqliyyat baxımından strateji yerləşmə mühüm təsir göstərəcəkdir. Əlbəttə, həmin müəssisə pərakəndə ticarət müəssisəsi olardısı, müştərilər onu Sumqayıt şəhərinin mərkəzində görmək arzusunda olardılar. Lakin görüldüyü kimi real vəziyyət belə deyildir.

Deməli, bu zaman kəmiyyət metodlarının məlumat cütlüklərinin təhlili üsulundan yanaşmaq məqbul bilinir. Ona görə də, müvafiq bazar segmentlərindən qiymətləndirmə obyektinin yalnız bir göstəricisi üzrə fərqlənən obyektlər seçilir. Həmin obyektlərin

satış qiymətləri arasındakı fərq elə həmin göstərici ilə əlaqələndirilməklə qiymətləndirmə obyektinin dəyəri də, bu kəmiyyət üzrə təshih olunur.

Sumqayıt şəhəri kənarında və səfalı bir yerdə yerləşən 95 yerlik kafeni məlumat cütlüklərinin təhlili metodu ilə qiymətləndirmək üçün həmin ərazidə yerləşən, üç ay əvvəl satılmış iki analoji obyektin seçilməsi lazım gəlir. Tutaq ki, bunlar yer tutumuna görə fərqlənirlər. Onlardan biri 70 yerlik, ikincisi isə 140 yerlikdir. Bazar məlumatlarına əsasən birinci obyekt 25000 manata, ikinci isə 42000 manata satılmışdır. Deməli, kafelərin yer tutumuna görə qiymət fərqi 17000 (42000 – 25000) manat olacaqdır. Bir müştəri yerinin qiymətini hesablamaq üçün iri kafedəki artıq yerlərin sayı müəyyən edilir (140yer-70yer = 70 yer) Daha sonra iri kafenin satıldığı artıq məbləğ onun artıq yerlərinin sayına bölünür. (17000/70 = 242,85 manat). Beləliklə, analoqlar üzrə bir müştəri yerinin dəyərinin 242,85 manat olduğu müəyyən edilir. Hər iki kafe üzrə aparılacaq təshihin kəmiyyəti birinci obyektlə müqayisədə 6071,25 manat,  $(242,85 \cdot (95_{\text{yer}} - 70_{\text{yer}}))$  təşkil edir. İkinci obyektlə müqayisədə isə bu göstərici – 10928,25 manat  $(242,85 \cdot (140_{\text{yer}} - 95_{\text{yer}}))$  olacaqdır. Beləliklə, qiymətləndirmə obyektinin (kafenin) dəyəri 31071,25 manat  $(25000 + 6071,25)$  və ya  $(42000 - 10928,25)$  olacaqdır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində satışların müqayisəsi yanaşmasından istifadə olunması üzrə digər nümunələri də nəzərdən keçirək.

Fərz edək ki, “Əcəmi” metrostansiyasının yaxınlığında yerləşən 1 otaqlı mənzilin dəyərini satışların müqayisəsi metodu ilə qiymətləndirmək tələb olunur. Daşınmaz əmlakın bu tipi – 5 mərtəbəli panel evdə yerləşən mənzil kütləvi tikinti obyektidir və deməli, kifayət qədər analoqa malikdir. Məlum olduğu kimi, analoqların çoxluğu qiymətləndirmənin nəticələrinin düzgünlüyünə təsir göstərən amillərdən biridir.

Qəbul edək ki, bütün analoji obyektlər eyni bazar şəraitində və eyni vaxtda, həm də, tam mülkiyyət hüququ verilməklə və eyni maliyyələşdirmə şərtləri ilə satılmışdır. Məlumdur ki, obyekt tam mülkiyyət hüquqi verilməklə satıldıqda təshihlərin müqayisə elementləri ilə aparılması mümkündür və həm də lazımdır. Bu zaman verilən məlumatlar əsasında qiymətləndirmə obyektinin göstəriciləri analoq kimi seçilmiş

obyektlərin göstəriciləri ilə müqayisə edilir. Müqayisələr keyfiyyət metodunun, nisbətlərin müqayisəli yanaşması üsuluna əsasən aparılır.

\* Bu tipli binalar Xruşovun SSRİ-yə rəhbərliyi dövründə layihələşdirildiyi üçün mənzil satışı bazarında buna bəzən “Xuruşovka”da deyirlər.

Yeri gəlmişkən qeyd edək ki, bu üsul kəmiyyət metodunun tərkibinə daxil olan məlumat cütlüklərinin təhlilinə bənzəyir.

Hesablamalar göstərir ki, Bakı şəhərinin “Əcəmi ” metrostansiyasının ətrafında yerləşən bir otaqlı mənzilin göstəricilərini nəzərdən keçirsək, onun ümumi sahəsi, yararlı sahəsi, otaqların sayı, konstruksiya elementlərinin vəziyyəti, həm də əsas yola, insanların əsas hərəkət yoluna yaxınlığı göstəricilərinin alıcı üçün təminatlı olması ehtimalının yüksək olduğunu təsdiqləmək olar. Qeyd etmək kifayətdir ki, verilən cədvəllərdəki hesablamalar üç analoq üzrə aparılmışdır. Yəni, birinci analoq “A”, ikinci analoq “B” və üçüncü analoq “C” qəbul edilmişdir.

Təcrübə göstərir ki, keyfiyyət metodunun nisbətlərin müqayisəli təhlili üsulu (metodu) nisbi (faiz), yaxud mütləq (pul) təshihlərin aparılmasına imkan verən məlumatlar kifayət etmədikdə tətbiq edilir. Ona görə də, alınmış nəticələrin mükəmməl izahatı zərurəti yaranır. Qeyd etmək lazımdır ki, kəmiyyət və keyfiyyət metodlarının hansı üsullarından istifadə edilməsindən asılı olmayaraq təshihlər hər bir analoq üzrə ayrılıqda aparılmalıdır. Analohlardan birinin göstəricilərinin təshih edilməsi müvafiq bir metod (üsul) vasitəsilə mümkün olmadıqda, onda digərindən istifadə edilə bilər. Qeyd edildiyi kimi, bu, nisbətlərin müqayisəli metodunun oxşar bir variantıdır. Həm də, bölgü əsasında təhlil metodu analoqların qiymətləndirmə obyektinə oxşarlıq səviyyəsinin daha çox kənarlaşdığı hallarda tətbiq olunur. Oxşarlıq əlamətləri üzrə qruplaşmalar aparıldıqdan sonra qiymətləndirmə obyektinin müqayisəli satışlar sırasındakı real yerinin müəyyənləşdirilməsi mümkün olur.

Bölgü əsasında təhlil metodu da qiymətləndiricini qane etmədikdə, digər metodlara, məsələn, fərdi sorğular metoduna müraciət edilməsi zərurəti yaranır. Çünki həmin metod obyektin dəyəri barədə əmlak bazarı iştirakçılarının, bazarın ən fəal subyektlərinin (alıcı və satıcıların), etibarlı rieltorların rəy sorğularına əsaslanır. Lakin

peşəkar qiymətləndiricilər onu da yaxşı bilirlər ki, heç zaman belə sorğular mövcud vəziyyəti tam gerçəkliyi ilə əks etdirə bilmir.

Qiymətləndirmə obyektinin bazar (satışların müqayisəsi ilə) dəyərini müəyyən etməyə imkan verən yanaşmalardan biri də, müqayisə olunan obyektlərin gəlirlilik göstəricilərinin təhlili üsuludur. Bu zaman müqayisə vahidləri seçilir və onların vasitəsilə müəyyənləşdirmələr aparılır. Gəlirlilik göstəricilərinin təhlil edilməsində müqayisə vahidi olaraq ümumi gəlir (renta) multiplikatorundan və kapitallaşmanın ümumi ənənəvi əmsalından istifadə olunur.

Ümumi gəlir (renta) multiplikatoru dedikdə, obyektin satış qiymətinin potensial ümumi gəlirə (PÜG) və yaxud da həqiqi ümumi gəlirə (HÜG) nisbəti nəzərdə tutulur.

Gəlirlilik göstəricilərinin təhlili vasitəsilə ümumi renta multiplikatorundan (ÜRM) istifadə edərək obyektin dəyərini qiymətləndirilməsi müəyyən mərhələlərdən ibarətdir. Bu mərhələlərdən birincisi qiymətləndirilmə obyektinin potensial (PÜG) və həqiqi ümumi gəlir (HÜG) göstəricilərinin hesablanmasıdır.

İkinci mərhələdə bazar satış qiymətləri, eyni zamanda potensial və yaxud həqiqi qiymətləri barədə müfəssəl məlumatların mövcud olduğu obyektlər (üçdən az olmayaraq) seçilir.

Üçüncü mərhələnin əsas məğzi isə, qiymətləndirmə obyektlərinin oxşar obyektlərlə müqayisəliliyini təsdiqləyən müvafiq təshihlərin aparılmasından ibarətdir.

Dördüncü mərhələdə seçilmiş olan analoqlar üzrə ümumi renta (gəlir) multiplikatoru hesablanır.

Beşinci mərhələdə seçilmiş bütün analoji obyektlər üzrə ümumi renta (gəlir) multiplikatoru müəyyən edilir. Son mərhələyə tam keçid və nəticələrin dəqiqliyi də bu göstəricidən əhəmiyyətli dərəcədə asılıdır.

Nəhayət altıncı və sonuncu mərhələdə isə bütün əvvəlki mərhələlər üzrə müəyyən edilmiş göstəricilər əsasında qiymətləndirmə obyektinin potensial və yaxud, həqiqi orta gəliri analoji obyekt üzrə ümumi renta (gəlir) multiplikatorunun orta kəmiyyətinə hasil edilməklə qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyəri hesablanır.

Beləliklə, müqayisə olunan obyektlərin gəlirlilik göstəricilərinin təhlili sübut edir

ki, sivil bazar və analoji obyektlərin düzgün seçilməsi şəraitində qiymətləndirici müqayisə yanaşmasının köməyi ilə əmlakın real bazar dəyərinin müəyyən edilməsinə nail ola bilər. Beləliklə, qeyd olunanların dəqiqliklə məminsənilməsi və təcrübi olaraq təsdiqlənməsi məqsədlə, həm də, müvafiq nümunələrə müraciət edərək misallar göstərilməsi məqsəduyğun olardı.

Fərz edək ki, müfəssəl analoji məlumatlara malik qiymətləndirici icarə haqqı 22000 manat təşkil edən və Bakı şəhərinin 8-ci km massivində yerləşən obyektə gəlirlilik göstəricilərinin təhlili metodu vasitəsilə qiymətləndirmək niyyətindədir. Qiymətləndirici 4 ay əvvəl qiymətləndirdiyi obyektlərdən üçünü A, B və C analoq kimi qəbul edir. İlk növbədə onların satış qiyməti ümumi həqiqi gəlir və ümumi rentanın multiplikatoru göstəricilərini müəyyənləşdirərək hesablamaları aşağıdakı qaydada aparmağa başlayır.

Məlum olan ardıcılığa müvafiq olaraq qəbul olunmuş analoji obyektlər üzrə ümumi rentanın (gəlir) multiplikatorunun orta miqyası müəyyən edilir. Bu göstərici əsasən satış qiymətləri və icarə haqqının faktiki məbləğləri əsasında hesablanır. Həm də, bu göstəricilərin qiymətləndirmə obyektinin keyfiyyətini əks etdirdiyini nəzərə alaraq təshihlərin hesablanmasında keyfiyyət göstəricilərinə istinad olunur. Cədvəldəki rəqəmlərə əsasən ümumi gəlir multiplikatoru  $10,1 [(6,9+13,9+9,6): 3]$  təşkil edir. Daha sonra alınmış rəqəm (10,1) obyektəndən əldə olunan illik icarə haqqına, yəni 22000 manata hasil edilməklə onun dəyərinin 22200 manat ( $22000 \times 10,1$ ) təşkil etdiyi müəyyən olunur.

Qiymətləndirmə əməllərində maliyyələşdirilmə baxımından satıcıya qarşı tələblər olduqda, yəni, əvvəlcədən razılaşdırılmış məbləğ bütövlüklə müqavilə tərtib olunarkən ödənildikdə, habelə vaxt amili eyni olduqda təshih aparılmasına ciddi ehtiyac qalmır. Çox vaxt analoqların cəzbediciliyi qiymətləndirilən obyektə eyni olduğuna görə də, təshih aparılması vacib sayılmır.

Həm də, nəzərdən keçirilən obyektlər yaşayış tərzi üçün eyni nəqliyyat rahatlığına malik hesab olunurlar. Yəni, avtobusla hərəkət üçün dayanacaqqla qiymətləndirmə

obyektinin arası cəmi 75 metrdir. Metro stansiyası bir qədər uzaq (350 metr) olduğuna görə, müəyyən təshih aparılması lazım gəlir. Bu da yuxarıda qeyd edildiyi kimi (%) göstəricilərin tətbiqi vasitəsilə həyata keçirilir.

Təshih 2 analoq üzrə aparılmış, yəni sonra dövrlərdə inşa olunan obyektlər üçün nəzərdə tutulmuşdur. Təshih 3% səviyyəsi isə ilkin dəyərin binanın mövcud olduğu vaxtdan asılı olaraq və orta normativ xidmət müddəti ərzində aşağı düşməsi prinsipi əsasında qəbul edilmişdir. Əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə mövcud olan iqtisadi ədəbiyyatdan bəlli olduğu kimi müqayisə yanaşması vasitəsilə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin müəyyən edilməsinin keyfiyyət metoduna daxil olan gəlirlilik göstəricisinin təhlili metoduna daxil olan göstəricilərdən biri ümumi renta (gəlir) multiplikatorudursa, ikincisi isə kapitallaşmanın ümumi əmsalı göstəricisidir. Birinci barədə bizdə təfəssilatı ilə tanışlığın, zəruri bilgilərin olması ilə yanaşı, ikinci göstəricinin də, yəni kapitallaşmanın ümumi əmsalı göstəricisinin də qiymətləndirmədə tətbiqi haqda geniş anlayışların olması çox vacib şərtlərdən biridir.

Kapitallaşmanın ümumi əmsalı göstəricisinin ətraflı şərhini verməzdən əvvəl onun tətbiq edilməsi üzrə əsas tələbləri bilmək daha zəruridir. Qeyd edək ki, kapitallaşmanın ümumi əmsalı satış bazarlarının müvafiq seqmentlərindən müəyyən olunan analoji obyektlərin düzgün seçilməsini tələb edir. Çünki həmin obyektlərin təmin etdiyi və ya etməli olduğu xalis əməliyyat gəlirinin satış qiymətinə nisbəti hesablamaların aparılması üçün çox mühüm göstəricilərdən biridir. Bu zaman həmin kəmiyyətlərin nisbətinə istinad edərək seçilmiş analoji obyektlər üçün kapitallaşmanın ümumi əmsalının orta göstəricisi hesablanır. Ümumi renta multiplikatorunda olduğu kimi, burada da kapitallaşmanın ümumi əmsalı müvafiq mərhələlər üzrə hesablanmaqla müəyyən olunur. Həmin mərhələləri sxem vasitəsilə nəzərdən keçirməklə şərhini vermək daha önəmli olar.

Beləliklə, sxemdəki ardıcılığa istinad edərək qiymətləndirmə obyektinin ehtimal olunan dəyəri müəyyən olunur. Lakin hesablamalar aparılarkən bəzi qiymətləndiricilər qiymətləndirmə obyektini üzrə xalis əməliyyat gəliri, kapitallaşmanın ümumi əmsalı, analoji obyektləri üzrə xalis əməliyyat gəliri göstəricilərini müvafiq düsturla ifadə

etməklə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin hesablanması qaydasına üstünlük verirlər. Eyni zamanda onu da qeyd edək ki, istənilən halda kapitallaşmanın ümumi əmsalı əsasında obyektin dəyərinin müəyyən edilməsini mürəkkəb və sadə cədvəllər vasitəsilə də aparmaq mümkündür. Bunu əyani qaydada aparılan sadə hesablamalarla da aydınlaşdırmaq mümkündür.

Yuxarıda qeyd edilədiyi kimi, əvvəlcə kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı müəyyən edilir. Hesablama xalis əməliyyat gəlirinin oxşar obyektlərin satış qiymətinə nisbəti kimi müəyyən edilir. Beləliklə, ayrı-ayrı analoqlar üzrə kapitallaşdırma kəmiyyəti hesablanır və onların cəmi analoq obyektlərin sayına bölünür. Analoji müəssisələrin sayı üç olduğuna görə kapitallaşdırmanın ümumi əmsalının orta kəmiyyəti 0,076 olacaqdır.  $[(0,077+0,081+0,070):3]$  Beləliklə, hesablamada qiymətləndirmə obyektinin satış qiymətinin (bazar satışlarının müqayisəsi ilə) 210526 manat (16000 : 0,076 ) olacağı müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin bazar satışlarının müqayisəsi yanaşması vasitəsilə hesablanmasının son mərhələsində bütün göstəricilər qiymətləndirici tərəfindən bir daha nəzərdən keçirilir və həmin əmlakın qiymətinə müvafiqliyi diqqətlə yoxlanılır. Bu zaman qiymətləndirici ötəri də olsa, digər yanaşmalara da (məsrəf, gəlir) müraciət edə bilər. Çünki müxtəlif yanaşmalarla aparılan hesablaşmaların biri-birini tamamlaması qiymətləndiricidə öz işinə əminliyi daha da artırmış olur. Qiymətləndirmə prosesinin sonunda əmlakın qiyməti barədə alınan yekun nəticə sifarişçi ilə razılaşdırıldıqdan sonra həmin qiymətləndirməni təsdiqləyici hüquqi sənəd (hesabat) tərtib edilir. Bu sənədə əsaslanaraq hüquqi qüvvəyə malik olan arayış verilir.

Analoji obyektlərin təshih olunmuş qiymətlərinin uzlaşdırılması onlardan hər birinin qiymət əmələ gətirən xassələrinin qiymətləndirmə obyektinin xüsusiyyətlərinə uyğunluğu əlaməti əsasında yerinə yetirilir. Analoji obyekt üzrə aparılan bütün təshihlərin mütləq kəmiyyətlərinin cəmi onun 1 kv.metrinin ilkin qiymətindən minimum məbləğdə fərqləndikdə qiymətləndirilən obyektin müqayisə olunan xüsusiyyətlərinə daha yaxın hesab olunur. Bunu misalla izah edək. Fərz edək ki, Bakı Dövlət Sirkinin yaxınlığında yerləşən, ümumi sahəsi 185,0 kv.m, yaxşılaşdırılmış



tərtibatı olan 4 otaqlı mənzili satışların müqayisəsi metodu ilə qiymətləndirmək lazımdır. Onu da qeyd edək ki, qiymətləndirilmədə əsas problemlər analoqlar seçilərkən meydana çıxır. Məsələn bundadır ki, yeni inşa olunan evlərdəki mənzillər standart tərtibatla (“mayak” suvaqlama, kommunikasiyalar, plastik pəncərələr), 1 kv.m sahənin təsbit olunmuş qiyməti ilə satılır. Mənzilin normal yaşayış üçün yararlı vəziyyətə gətirilməsi alıcının şəxsi vəsaitləri hesabına həyata keçirilir. Nəzərə alınmalıdır ki, bu evlərin əksər hissəsi elit tipli hesab olunur və daha imkanlı vətəndaşlar üçün nəzərdə tutulmuşdur. Buna görə də, mənzillərin daxili tərtibatı yüksək səviyyədədir və bunun üçün bahalı materiallardan, santexniki avadanlıqdan və texniki sistemlərdən istifadə olunmuşdur. İkinci amil hər bir mənzil sahibinin öz zövqünə uyğun olaraq, təzə evin tam yararlı vəziyyətə gətirilməsi üçün daha yüksək peşəkarlıqlı sənətkarları, ustaları cəlb etməsidir. Ona görə də, daxili tərtibatı eyni olan analoqların seçilməsində çətinliklər yaranır. Həm də, son vaxtlar alıcıların özləri də evləri, öz zövqlərinə uyğun təmir etməkdə maraqlıdırlar. “Avrotəmir” və “Supertəmir” anlayışları o qədər müəmmalıdır ki, bu təmir növləri üzrə təsnifatın aparılması düzgün olmayan nəticələr verə bilər.

Digər tərəfdən təmirin hansı variantla aparılması da mühüm rol oynayır. Məsələn, “Avrotəmir” məfhumuna cavab verən iki mənzili nəzərdən keçirərkən, qiymətləndirici parket döşəmələrin quraşdırılmasında çəkilən xərclərdə böyük fərq aşkar edə bilər. Bir mənzildə mozaikalı parket döşəmələrin 1 kv. metri 60 manata, digərində isə 200 manata başa gəlir. Qiymətləndirmə təcrübəsində belə hallara tez-tez təsadüf olunur.

Bəzi hallarda təmirə cəkilən xərclərin kalkulyasiyasını aparmaq, yaxud tikinti təşkilatlarının məlumatlarına istinad etmək və ya mənzilini təmir etmiş ev sahibi ilə sorğu aparmaq lazım gəlir. Lakin milli mentalitet baxımından qiymətləndirici üçün bu qaydadan istifadə etmək çox da asan olmur. Daha doğrusu, mənzillərini əla səviyyədə təmir etmiş sakinlər tərəfindən də bu yaxşı qarşılanmır.

Fərz edək ki, mənzilin analoqları müvafiq mənbələrə əsasən 2005-cü ilin noyabr-dekabr aylarında satışa çıxarılmışdır. Bütün analoqlar qiymətləndirilən mənzillə eyni məhəllədə (Sirklə “Akvapark” arasında) yerləşir. Nəzərə alınmalıdır ki, mənzilini

satışa çıxaran hər bir satıcı qiyməti onun əldə olunmasına çəkdiyi xərclərdən (mənzilin alınmasına və təmirinə çəkilən xərclərə) aşağı olmamaq şərti ilə müəyyənləşdirir. Digər tərəfdən isə, bəzən mənzilin təmiri alıcının zövqünə uyğun gəlmədiyi üçün həmin evə onun qonşuluğundakı təmirsiz mənzilin qiyməti qədər pul verməyə belə razılaşmır. Çünki o, belə təmirin mütləq söküləcəyini və onun kənara daşınacağına da əlavə xərci qətiləşdirmiş olur.

Fərz edək ki, qiymətləndirilən mənzildə aparılmış təmirə çəkilən xərclərin kalkulyasiyası onun hər kv. metrinin 260-280 manat məbləğinə başa gəldiyini göstərmişdir.

Əmlakın dəyərinin bazar satışlarının müqayisəsi yolu ilə müəyyənləşdirilməsinə dair başqa bir nümunəni nəzərdən keçirək. Fərz edək ki, şəxsi malikanənin dəyərini satışların müqayisəsi metodu ilə müəyyənləşdirmək tələb olunur. Həmin əmlak başdan-baş fərdi evlərin inşa olunduğu ərazidə (məsələn, Badamdar qəsəbəsi, M.Rəsulzadə qəsəbəsi və s.) yerləşir. Nəzərə alaq ki, evin yerləşdiyi məhəllə çox səliqəli, ərazinin havası olduqca təmizdir.

Evin ümumi sahəsi 120 kv.metrdir, 6 otağı, o cümlədən, 3 yataq otağı, vanna otağı, duşxanası, zirzəmisini var. Qiymətləndirmə tarixinə qarajı yoxdur. Torpaq sahəsi 1000 kv. metrdir (10 ar). Qiymətləndirmə fəaliyyətinə yenə də analoji obyektlərin seçilməsindən başlamaq lazım gəlir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində mövcud maliyyələşmə şərtləri üzrə təshihlərin kəmiyyəti bazar və qeyri-bazar şərtləri ilə maliyyələşdirilmiş satışların qiymətlərinin müqayisə olunması yolu ilə hesablanır. Bu zaman kredit üzrə ödənişlər bazar faiz dərəcələri ilə diskontlaşdırılır. Verilən nümunədə təshih kəmiyyətləri 1-ci obyekt üçün 3000 manat, 2-ci obyekt üçün manat 8000 manat müəyyənləşdirilmişdir. Müqayisə olunan obyektlərin satış şərtləri eyni olduğu üçün bu amil üzrə təshihlərin aparılması tələb olunmur.

Əmlakın satışı və müddət şərti üzrə təshihlərin aparılması üçün həmin elementə görə fərqlənən obyektlər ayrılır. Göründüyü kimi, nümunədə 1-ci və 3-cü obyektlər yalnız maliyyələşmə şərtlərinə və satış vaxtına görə fərqlənilirlər. 1-ci obyektin satış

qiymətini maliyyələşmə şərtləri üzrə təshih edərək, satış vaxtı üzrə təshih müəyyənləşdirmək olar:  $(62\ 000 - 56\ 000) / 56\ 000 = 0,1$ . Bu isə ötən bir il ərzində bazar qiymətlərinin 10 % artdığını səciyyələndirir.

Hesablamanın yeni mərhələsi olaraq, müqayisə olunan bütün obyektlər maliyyələşmə şərtləri və satış vaxtı üzrə ortaq məxrəcə gətirilir ki, bu da qalan müqayisə elementləri üzrə təshihlərin aparılması üçün zəmin yaradır. Daha sonra sahə fərqlərinə nəzər salınır.

Hesablamada müqayisə olunan obyektlərin sahələrindəki fərqlər otaqların sayının və torpaq sahəsinin ölçülərinin müxtəlifliyi ilə ifadə olunur. Özü də, 12 ar torpaq sahəsinə 7 otaqlı, sahəsi 145 kv.m olan ev, 10 ar torpaq sahəsinə isə 6 otaqlı, sahəsi 120 kv.m olan ev müvafiqdir. Buna görə də, 1-ci və 2-ci obyektlərin ölçülərə görə təshih aşağıdakı şəkildə olacaqdır:  $70\ 000 \text{ manat} - 62\ 000 \text{ manat} = 8000 \text{ manat}$ .

Eyni zamanda qarajın olmasına görə təshih 3-cü və 5-ci obyektlərin müqayisəsi əsasında müəyyənləşdirilir ki, bu da 2200 manata ( $61\ 600 - 59\ 400$ ) bərabərdir.

Natamam zirzəmi üzrə təshihlər isə 2-ci və 4-cü obyektlərin müqayisəsi əsasında aparılır. Hesablamada həmin göstərici ( $77\ 000 - 70\ 000$ ) = 7000 manat təşkil edir.

Beləliklə, hər bir müqayisə obyektini üçün təshih edilmiş qiymət müəyyənləşdirilmişdir. Daha sonra qarşıda duran növbəti vəzifə hesablamanın şərtlərinə uyğun olaraq, satışların təshih olunmuş qiymətləri əsasında bazar dəyərinin müəyyən edilməsindən ibarətdir.

Müqayisə yanaşmasının bazar dəyərinin vahid göstəricisi müqayisə obyektlərinin qiymətləndirmə obyektindən fərqlənmə dərəcəsinin olması nəzərə alınmaqla, sıranın satış qiymətləri onun təshih olunmuş hər bir ünsürünə çəki əmsalının verilməsi ilə əsaslandırılır. Bu zaman satış qiymətlərinin səpələnmə diapazonu, mütləq kəmiyyətə əsasən götürülmüş təshihlərin ümumi faizi, müsbət və mənfi təshihlər arasındakı fərq kimi hesablanan təshihlərin məbləği, habelə başqa məlumatlar nəzərə alınmalıdır.

Hesablamalar nəticəsində məlum olur ki, mövcud satış qiymətlərinin diapazonu kifayət qədər məhdud olmaqla, 66400 manatla 73800 manat arasında təradüd edir. Göründüyü kimi, hesablamada ən az təshihləri olan 5-ci obyektin satış qiymətinə ən

böyük xüsusi çəki verilmişdir. Həmin 5-ci obyekt üzrə təshihlərin ümumi məbləği isə daha aşağıdır. Beləliklə, analoq obyektlər içərisində beşinci obyektin dəyərinin qiymətləndirmə obyektinin bazar qiymətini əks etdirməsi gerçəklikliyi özünü aydın göstərir. Ona görə də, müqayisə olunan obyektlərin bazar dəyəri qismində 5-ci obyektin bazar qiymətinin 59400 manat qəbul edilməsi məqsədəuyğun bilinir.

### *Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları*

1. *Оценка недвижимости. Часть 1. Методические материалы для семинара “Оценки недвижимости” РОО. 1994*
2. *Практика оценочной деятельности. Халин Д.А.; Юрков Д.В.; Климов А.В.; Дерябин Ю.Ю. Москва. 1996*
3. *Оценочная деятельность. М.М. Соловьев. Москва 2003*
4. *Оценка недвижимости. Г.Грязновой, М.А.Федотовой М. 2005*
5. *Смирнов С.А., Андреев Г.И., Витчинка В.В., Тихомиров В.А. Оценка интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2002*
6. *Прорвич В.А. Оценка земли в Москве.- М.: Экономика 1996.*
7. *Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама 2003.*
8. *Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имущественный подход.- М.: Дело*
9. *Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997*

### *Özünüyoxlama sualları*

1. *Müqayisə mövqeyindən yanaşma metodunun üstünlükləri və qüsurları nədən ibarətdir?*
2. *Müqayisəli yanaşma üzrə qiymətləndirmənin əsas mərhələləri hansılardır?*
3. *Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün satışların müqayisəsi metodu hansı ardıcılıqla reallaşdırılır?*
4. *Müqayisə vahidi nədir və o, necə seçilir?*
5. *Mütləq nəzərə alınmalı olan müqayisə elementləri hansılardır?*
6. *Obyektin qiymətinə tətbiq edilən təshihlərin hansı növləri vardır?*
7. *Təshihlərin kəmiyyətinin hesablanması qaydalarını şərh edin.*

## **Mövzu 10. Torpağın qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri və metodları**

### **PLAN:**

**10.1. Torpağın qiymətləndirilməsi prinsipləri və ona təsir edən amillər**

**10.2. Torpağın qiymətləndirilməsi metodları**

**10.3. Torpağın qiymətləndirilməsinin konseptual-hüquqi əsasları**

**10.4. Azərbaycanda torpağın normativ dəyərinin qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri**

**10.5. Azərbaycanda torpağın qiymətləndirilməsi metodlarının tətbiqinin praktiki cəhətləri**

**10.6. Azərbaycanda torpağın müxtəlif məqsədlərlə qiymətləndirilməsi**

**10.7. Şəhər və kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi**

### **1.1. Torpağın qiymətləndirilməsi prinsipləri və ona təsir edən amillər**

Ölkəmizdə aparılan iqtisadi islahatların nəticələrindən biri kimi torpaq öz sahiblərinə qaytarıldı. Lakin həmin islahatların davamı torpaqdan ən yaxşı və daha səmərəli

istifadənin nəzərdə tutan tədbirlərin həyata keçirilməsi günün vəzib məsələlərindən sayılmalıdır. Respublika hökumətinin sahibkarlığın inkişafına göstərdiyi qayğının nümunəsi kimi fermer (kəndli) təsərrüfatlarına verilən uzunmüddətli kreditlər, habelə güzəştli şərtlərlə verilən enercidaşyılıları mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Lakin bununla belə hazırki, şəraitdə ölkədə bazar münasibətləri dərinləşdikjə torpaq getdikjə əmtəyə, daha doğrusu, təsərrüfat dövriyyəsi obyektinə çevrilir. Bu isə o deməkdir ki, əslində istənilən torpaq sahəsi tez və ya gej yeni mülkiyyətçiyə keçə bilər və hər bir torpaq sahəsinin öz qiyməti var.

Digər əmtəələr kimi torpaq da istehlak və bazar dəyərinə malikdir. İstehlak dəyəri konkret istifadə üçün torpağın dəyərini əks etdirdiyi halda, bazar dəyəri açıq rəqabət bazarında sahənin daha çox ehtimal olunan satış qiymətidir.

Torpağın qiymətləndirilməsinin əsas prinsipləri aşağıdakılardır:

- tələb və təkliflər;
- ən yaxşı və daha səmərəli istifadə variantı;
- izafi məhsuldarlıq;
- dəyişmə prinsipi;
- gözlənilən nəticələr.

Tələb və təklif dəyərin qiymətləndirilməsi nəzəriyyəsinin məhək daşlarıdır. Tələb və təklif amillərinin qarşılıqlı təsiri mülkiyyətin bazar dəyərini müəyyənləşdirir ki, bu da öz növbəsində bazar qiymətlərində əks olunur. Tələb və təklif torpağın qiymətləndirilməsi üçün xüsusilə əhəmiyyətlidir, çünki mahiyyətcə onun təklifi təsbit olunmuş kəmiyyətdir. Başqa sözlə, konkret ərazidə torpaq sahələrinin qiymətləri tələb amilləri, məsələn, əhalinin sıxlığı və iqtisadi inkişaf templəri, məşğulluğun və gəlirlərin səviyyəsi, yerli nəqliyyat sisteminin buraxılış qabiliyyəti, girovlar üzrə faiz stavkaları və s. ilə müəyyən olunur.

Torpağın təklifi bütövlükdə təsbit olunsada da, ondan istifadənin konkret variantlarının təklifi bazarda arta və azala bilər. Məsələn, şəhərkənarı meşə yaxud kənd təsərrüfatı sahələrində yaşayış evləri tikilə bilər. Təklifin artması qiymətlərin yüksəlməsini səngidir. Amma bu jür mənimsəmənin məhdudlaşdırılması və torpağa tələbatın artması qiymətlərin daha da yüksəlməsinə və torpaqdan istifadənin intensivləşdirilməsinə, məsələn, torpaq sahələrinin parçalanmasına, çoxmənzilli evlərin bir ailəlik tikililərə əvəz olunmasına gətirib çıxarır.

Yerli nəqliyyat şəbəkəsi inkişafın xarakterinə və qiymətlərə güclü təsir göstərir. Avtomobil erası başlananadək



şəhər torpaqları bazarları şəhərin işgüzar mərkəzinin ətrafında jəmləşirdi, bu isə mərkəzdə və kənarda yerləşmiş torpaqların qiymətindən kəskin fərq yaradırdı. Yol şəbəkəsinin genişlənməsi və nəqliyyatın inkişafı mərkəzdən uzaqda yerləşən torpaq sahələrinə tələbatı yüksəltdi və bu, şəhər torpaqlarının faktiki təklifini artırdı. Mərkəzdə və ətrafda yerləşmiş torpaq sahələrinin arasındakı fərq azaldı.

Bölgələşdirmə və digər tənzimləyijilər torpaqdan istifadənin konkret variantı üçün təklifi məhdudlaşdırdıqlarına görə əks təsir göstərirlər. Adətən, bu, torpağın qiymətinin bütövlükdə bahalaşmasına səbəb olsa da, istifadəsi məhdudlaşdırılmış torpaq sahələrinin qiymətlərini aşağı salır.

Tələb və təklif prinsipi şəhər daxilində və ondan kənarda olan sahələrin, şəhərdəki müxtəlif torpaq sahələrinin və hətta şəhərin eyni bir hissəsində yerləşən qonşu sahələrin dəyərləri arasındakı böyük fərqləri izah edir. Heç bir başqa əmtəənin – nə qısamüddətli istifadə olunan malların, məsələn, ərzağın və yaxud paltarın, nə də uzunmüddətli istifadə olunan malların, məsələn, elektrik cihazları və yaxud avtomobillərin, hətta binaların da qiyməti bu jür kəskin

Nəqliyyat sisteminin imkanları yerləşmədən irəli gələn fərqləri nə qədər azaltsa da, tamamilə tərpnəmz olan

torpağın dəyəri bütün digər əmtəələrin dəyərinə nisbətən daha güclü enib-qalxmalarına məruz qalır.

Torpaqdan istifadənin ən yaxşı və daha səmərəli istifadə olunması prinsipi o deməkdir ki, mülkiyyətin bazar dəyəri jari istifadə variantı ilə yanaşı potensial istifadə variantlarından da asılıdır. Bu prinsip vaxtında mənimsənilmiş torpaq sahələrinin dəyərinin onun potensial əsasında müəyyən olunmasında özünü daha qabarıq şəkildə göstərir. Potensial istifadə nə qədər gəlirli olarsa, tələb və bazar dəyəri də bir o qədər yüksək olacaqdır. Şəhər daxilindəki mənimsənilmiş torpağın dəyəri kənddə yerləşən buna oxşar sahənin dəyərindən həmişə yüksək olacaqdır.

Torpaqdan istifadənin ən yaxşı və daha səmərəli istifadə variantı prinsipi mənimsənilmiş torpaq sahələrinə də tətbiq oluna bilər. Məsələn, bölgələşdirmə əsasında kommersiya istifadəsi üçün nəzərdə tutulan şəhər rayonunda bir ailəlik yaşayış evini götürək. Torpaq kommersiya məqsədlərinə istifadə edildikdə onun dəyəri burada binaların tikilməsi nəzərdə tutulduğu haldakı dəyərindən çox yüksək, hətta torpağın və yaşayış binalarının ümumi dəyərindən belə yüksək ola bilər. Sahə sonradan kommersiya məqsədlərinə istifadə üçün satın alına, buradakı ev sökülə, onun yerinə isə kommersiya təyinatlı bina inşa oluna bilər. Bunun kimi,

birmərtəbəli, kiçik kommersiya binası çox vaxt çoxmərtəbəli yaşayış evinin inşası üçün yer azad etmək məqsədilə sökülə bilər.

İzafi məhsuldarlıq prinsipi nəzərdə tutur ki, torpaq mülkiyyətindən əldə olunan gəlir ümumi gəlirdən əməyə, menejmentə və kapitalla sərf olunmuş xərjlər çıxıldıqdan sonra qalan hissədir. Deməli, əməyə, menejmentə və kapitalla görə ödənilmiş gəlir çıxılmaqla, əldə olunan ümumi gəlir torpağa sahiblikdən əldə olunan gəliri müəyyənləşdirir.

İzafi məhsuldarlıq prinsipi torpağın istehsaldakı nadir mövqeyini aşkar edir və torpağın dəyərinin kəskin dəyişmələrə məruz qalmasının səbəblərini izah edir. Əgər iki torpaq sahəsi eyni məqsədlərə istifadə olunarsa, əməyə, menejmentə və kapitalla tələbat baxımından bir-birinə oxşayırsa, lakin sahələrdən biri öz yerləşməsi hesabına digərinə nisbətən daha çox ümumi gəlir verirsə, xalis mənfəətdəki fərq, torpaq sahələrinin dəyərlərindəki fərq qədər bütövlükdə kapitallaşdırılacaq.

Bir-birinə oxşar, qonşuluqda yerləşən eyni ölçülü, sahənin künjündə və daxilində yerləşmiş iki fermanı nəzərdən keçirək. Bu təşkilatların əməyə, menejmentə və kapitalla tələbatı eyni olsa da, birinjisi künjdə yerləşməsi hesabına 10% çox ümumi gəlir verir. Üç istehsal amilinə çəkilən xərjlər

ödənildikdən sonra güncdə yerləşən sahənin payına düşən xalis gəlir digər sahədə əldə olunan xalis gəliri iki dəfə ötüb keçir. Bu isə birinji sahənin torpağının dəyərini iki dəfə artırır.

Şübhəsiz ki, dəyişmələr və ehtimallar da bir-biri ilə sıx əlaqədardır. Dəyişmələr prinsipi nəzərdə tutur ki, bazar dəyəri iqtisadi, siyasi və demoqrafik amillərin, məsələn, bölgələşdirmənin, ijarə haqqı stavkalarının məhdudlaşdırılması, faiz stavkası, nəqliyyat sisteminin vəziyyəti və yerli iqtisadi şəraitdə müəyyən olunur. Torpağın təklifi təsbit olunduğundan onun dəyəri bazarın bu amillərinin dəyişməsindən xeyli dərəcədə asılı olajaqdır.

Gəlirin kapitallaşdırılması metodu üzrə qiymətləndirmənin əsasında duran ehtimallar prinsipi nəzərdə tutur ki, mülkiyyətin bazar dəyəri gələcək gəlirlərin jari dəyərinə bərabərdir. Kommersiya məqsədlərinə ayrılmış torpaqlar mənimsənilmədiyi hallarda ehtimallar prinsipi göstərir ki, torpağın dəyəri onun kommersiya mənimsənilməsindən gözlənilən kapitallaşdırılmış gəlirin həjmini əks etdirir. Eyni qayda ilə, yaşayış binalarının tikilməsi üçün ayrılmış, lakin mənimsənilmiş torpağın dəyəri bu torpaq sahəsinin istismarından əldə oluna biləcək real və

yaxud da fərz edilən ijarə haqqının kapitallaşdırılmış həjmini əks etdirəjəkdir.

Ehtimallar və dəyişmələr prinsipi vergiqoyma məqsədləri üçün bazar dəyərinin qiymətləndirmə tarixinə müəyyən olunmasının labüdlüyünü göstərir.

Torpağın dəyərinə təsir göstərən amilləri dörd qrupda birləşdirmək olar:

- 1) iqtisadi,
- 2) sosial;
- 3) hüquqi, inzibati və yaxud siyasi;
- 4) ətraf mühit və yaxud yerləşmə ilə bağlı olan amillər.

İqtisadi amillər dünya iqtisadiyyatının vəziyyətindən, ölkədə, regionda yaxud yerli səviyyədə iqtisadi durumdan asılıdır. Torpağın dəyərinə tələb baxımından təsir göstərən dəyişmələrə məşğulluq səviyyəsi, əmək haqqı və gəlirlərin məbləği, ödəniş qabiliyyəti, maliyyələşdirmə mənbələrinin mövjudluğu, faiz stavkası, satışın sənədləşdirilməsi ilə bağlı xərjlər daxildir.

Torpağın dəyərinə təsir göstərən təklif dəyişmələrinə satışa təklif olunan torpağın sahəsini, mənimsənilməsinə yaxud inşaat aparılması xərjlərini, maliyyələşdirmənin təmin olunması ilə bağlı xərjləri və vergiləri aid etmək olar. Bütün bu amillər, xüsusilə də təkliflə əlaqədar olan amillər konkret

torpaq sahəsinin yerləşməsindən asılı olaraq kəskin fərqlənə bilər.

Sosial amillər torpaqdan istifadənin, torpağa tələbatın və onun qiymətinin xarakterini izah edir. Sosioloqlar təsdiq edirlər ki, insanların torpaq əldə etməyə və ətrafdakıqlarla ünsiyyətə baza ehtiyatı var. Həmin tələbat insanların şəhər mərkəzləri ətrafında «qruplaşmasında» və torpaqdan istifadənin müxtəlif variantlarında özünü büruzə verir.

Torpaqdan istifadə variantını seçərkən, insanlar sosial və iqtisadi xarakterli səbəblərə görə konkret torpaq sahəsinə malik olmağa jan atır və bu zaman nüfuzlu görünmək mülahizələri təkanveriji qüvvələrdən biri kimi çıxış edir. Bu mülahizələr «müdaxilə» və torpaqdan istifadə variantlarının «ardıjillıqla dəyişməsinə» gətirib çıxarır. «Müdaxilə» adamlardan hər hansı bir qrupunun, məsələn, təqaüdə çıxmış şəxslərin yaşayış evləri tikmək yaxud malik olduğu sahələri genişləndirmək və mövqeyini yaxşılaşdırmaq üçün su hövzəsi yaxınlığında torpaq sahəsi istədikdə baş verir. «Ardıjıl dəyişmə» adamların hər hansı yeni bir qrupunun əvvəlki qrupu məsələn, əsasən balıqçılıqla məşğul olan əhali qrupunu əvəz etdikdə həyata keçir. Bu dəyişmə torpaqdan istifadənin başqa variantı ilə aydın ifadə olunmuş tarazlıq yarananadək davam edir. Torpaqdan istifadə variantı və torpaq

sahələrinin dəyəri sosial xarakterli digər amillərdən – əhalinin yaş strukturu və savadlılıq səviyyəsindən, kriminogen vəziyyətdən, sahibkarlıq hissindən də asılıdır.

Hüquqi, inzibati və siyasi amillər tələbata həm müsbət, həm də mənfi təsir göstərə bilirlər. Müxtəlif güzəştlər verilməsi siyasəti torpaqdan istifadənin səmərəliliyinin artmasına təsir göstərir və torpaq sahələrinin mənimsənilməsini stimullaşdırır. Dövlət səviyyəsində aparılan iqtisadi, fiskal və pul-kredit siyasəti bütövlükdə iqtisadi inkişafı stimullaşdırır yaxud ləngidə bilər. Eyni zamanda bu torpağa olan tələbatın artıb – azalmasına təsir göstərə bilər. Ayrı-ayrı yerlərin rəhbərləri vergiqoyma, bölgələşdirmə, torpaqdan istifadəyə nəzarət və ijarə haqqı stavkaları kimi mexanizmlər vasitəsi ilə torpağın mənimsənilməsini stimullaşdırır və yaxud da məhdudlaşdırırlar. Yerli rəhbərlərin təklif etdiyi xidmətlərin keyfiyyəti, məsələn, yollar, məktəblər, ictimai nəqliyyat, polis və yanğınsöndürmə xidmətlərinin vəziyyəti və s. tələbata təsir göstərir.

Fiziki amillər, ətraf mühit və yerləşmənin xüsusiyyətləri şəhər daxilində yaxud hər hansı bir ərazidə yerləşmiş torpaq sahələrinin dəyərinin müəyyənləşdirilməsində həlledici rol oynayır. Bu amillərin təhlili zamanı bir tərəfdən torpaq

sahəsinin xüsusiyyətlərini, məsələn, topoqrafik və digər fiziki parametrlərini, digər tərəfdən isə sahəsinin işgüzar mərkəzə, avtomobil yoluna, məktəblərə, dükanlara, dəniz və okean sahilinə yaxud zibilliklərə yaxınlığı baxımından təsvir edən yerləşmə göstərişlərini dəqiq fərqləndirmək lazımdır. Amillərin birinci qrupu torpaq sahibinin sahəyə xas olan üstünlüklərindən istifadə edə bilməsinə görə birbaşa, ikinci qrupu isə həmin sahədən kənarında yerləşən obyektlərin yaxınlığı və əlverişliliyi baxımından dolayı yolla təsir göstərirlər. Torpağın qiymətləndirilməsinin uğurlu modeli həm birinci, həm də ikinci qrup xüsusiyyətləri nəzərə almalıdır.

Alman mülkədarı və iqtisadçısı baron İohann Henrix Fon Tünen torpağın istismarından əldə edilən kənd təsərrüfatı məhsullarının və digər əmtəələrin qiymətini, nəqliyyat xərjlərini nəzərə almaqla, sahənin şəhər mərkəzinə nisbətən yerləşməsindən asılı olaraq, torpaqdan istifadənin bütün variantlarını təsnifləşdirmişdir. Bu zaman Fon Tünen aşağıdakı şərtləri nəzərə almışdır:

- «təjrid olunmuş dövlətdə» şəhərin vahid mərkəzi üstün mövqe tutmuşdur;
- o, bütün dünyadan təjrid edilmiş və hər tərəfdən səhra ilə əhatə olunmuşdur;



- şəhərin yerləşdiyi düzənliyin hər yerində torpağın məhsuldarlığı və nəqliyyat yolları eynidir;
- fermerlər öz məhsullarını sənaye məmulatlarına dəyişərək, şəhəri təjhiz edirlər;
- nəqliyyat xərjləri məsafə ilə proporsionaldır;
- bütün fermerlər maksimum mənfəət əldə etmək istəyir və mərkəzi bazarın tələbatını ödəmək üçün yığılan məhsulların miqdarı tənzimləyir.

Bu şərtlər torpaqdan istifadənin kənd təsərrüfatı yönümündən irəli gəlir və bunu şəhərin mərkəzindən yayılan konsentrik dairələr şəklində təsəvvür etmək olar: mərkəzdən uzaqlaşdıqca, torpaqdan istifadənin intensivliyi azalır.

Fon Tünenin şərtləri müasir dövr üçün real olmasa da, nisbətən təjrid olunmuş bir çox şəhərlərin ətrafındakı torpaqlardan kənd təsərrüfatı məqsədlərinə istifadənin modelini təsvir edir.

Sonradan başqa modellər yaradılmış və Fon Tünenin şərtləri bir qədər mülayimləşdirilmişdi. XX əsrin əvvəllərində Çikaqoda apardığı müşahidələr əsasında Ernest B. Burçesin işləyib hazırladığı şəhərlərin artım modeli xüsusi maraq doğurur. Torpaqdan istifadəyə sabit sistem kimi yanaşan Fon Tünendən fərqli olaraq, iqtisadiyyatın yüksəliş və texnologiyanın inkişafı dövründə daim dəyişməsi haqda

nəzəriyyə yaratdı. Onun ehtimalına görə, torpaqdan istifadənin konsentrik dairələri mövjud olsa da, şəhərlər iriləşdikjə, fəhlələrin əsas kütləsinin yaşadığı binalar kənara çəkiləjək, qulluqçular iş yerinə çatmaq üçün böyük məsafələr qət edəjəklər.

Müasir dövrün iqtisadçıları Fon Tünen və Burçessin modellərini bir qədər təkmilləşdirmişlər: ən yeni konsepsiyalar sosial şəraiti, mövjud nəqliyyat sistemini və digər amilləri nəzərə alır. Kommersiya strukturları, regional ticarət mərkəzləri və müasir həyat tərzinin digər nailiyyətləri konsentrik dairələr modelinə uyğun gəlir.

Yerləşmə torpaq sahələrinin dəyərinin müəyyənləşdirilməsində hələ də birinji dərəcəli rol oynasada, onun təsirini modellərdə əks etdirmək xeyli çətinləşmişdir. Fiziki parametrlərinə görə bir-birinə bənzəyən, lakin yanaşı məhəllələrdə yerləşən sahələrin dəyəri güclü fərqlənə bilər. Şəhər rayonlarının çoxunda torpaq sahələrinin dəyərinə bir neçə amilin məjmusu təsir göstərir və bu təsir adətən qeyri-xəttidir. Qiymətləndirmə modelini qurarkən bu amillərin hamısı nəzərə alınmalıdır.

Bazar dəyəri – açıq rəqabət bazarında yaxşı məlumatlandırılmış və heç bir fəvqəladə təzyiqə məruz qalmayan alijı və satijının öz maraqları uyğun düşünölmüş və

səmərəli fəaliyyətləri zamanı torpaq sahəsinin daha ehtimal olunan satış qiymətidir.

Torpaq sahəsinin bazar dəyərinə daha çox təsir edən amilləri aşağıdakılardır (sxem 1.1.):

- faydalılıq;
- özgəninkiləşdirmək;
- tələb;
- qıtlıq;
- likvidlik.

Bu amillərin qarşılıqlı təsiri torpaq sahəsinin taraz bazar dəyərinin formalaşmasına gətirib çıxarır. Bunun həmin anda və konkret bazar şəraiti üçün onun obyektiv xarakteristikası hesab etmək olar.

### Схем 10.1.

## Торпаг сациясинин базар гиймятиня тясир эюстярян амиллярин тяснифаты



Torpaq sahəsinin yuxarıda sadalanan əşya hüquqları onun sahiblərinə bu əmlakın müxtəlif şəkildə istifadə etmək imkanı verir və beləliklə də, dəyərin müxtəlif səviyyələrini təmin edir. Belə ki, məsələn, respublikamızda yalnız sənaye müəssisələri altında olan torpaq sahələri möhlətsiz istifadə olan torpaqlardır. Nəzəri olaraq bu sahələrin bazar dəyəri haqqında ona görə danışmaq olmaz ki, onlar alqı-satqı obyektinə sayıla bilməzlər. Onlar mülkiyyətçisinin razılığı ilə ijarəyə verilə bilər. Ona görə də bu halda bazar dəyəri gələcək ijarə ödəmələrinin cari dəyəri sayılacaq.

Əgər möhlətsiz istifadə hüququ özündə mülkiyyətçinin torpağı ijarəyə vermək razılığını əks etdirmirsə, onda bu hüquqda bazar dəyəri prinsip etibarilə nəzəri jəhətdən yoxdur. Lakin görürük ki, torpağın ijarəsinə görə mülkiyyətçinin razılığını özünə daxil edilməyən möhlətsiz (daimi) istifadə hüquqi istifadə dəyəri (investisiya dəyəri) ilə qiymətləndirilə bilər. Cari və gələcək istifadə zamanı investisiya dəyərlərinin müqayisə edilməsi daha ehtimal olunan satış qiymətinin müəyyən edilməsində çıxış nöqtəsi sayıla bilər.

Torpaq sahəsinin qiyməti dedikdə, adətən onun alınıb satılması üzrə başa çatmış konkret sövdələşmə qiyməti başa düşülür.

Həmin sövdələşmə qiyməti yuxarıda sadalanan obyektiv amillərdən başqa bir sıra subyektiv amillər də təsir göstərir:

- istehlakçının həmin sahəyə xüsusi marağı;
- satışı və ya alijının xüsusi şərtləri;
- bazar konyunkturu informasiyanın çatışmamazlığı;
- reklamın təsiri və s.

Əgər torpağın ijarəyə verilməsi hüququ əşyavi hüquq sayılsa, onda ijarə hüququ özünə satış hüququnu daxil etmir, əvəzində subijarə hüququnu daxil edir. Bu halda bazar dəyəri gələcək subijarəyə və ijarə ödəmələri arasındakı fərqin jəri dəyərini əks etdirəcək.

Nəhayət, əşyavi hüquq xüsusi mülkiyyət hüquqi ilə təmsil olunursa, onda bazar dəyəri torpağın qiymətləndirilməsinin ənənəvi metodlarının tətbiqi əsasında müəyyən edilir.

## **10.2. Torpaq qiymətləndirilməsi metodları**

Torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsinə gəlir yanaşması – potensial alıcının gözlədiyi gəlirlərə əsaslanaraq torpaqın dəyərinin qiymətləndirilməsini alan metodlardır. Bu yanaşma yalnız gəlir gətirən torpaq sahələrinə tətbiq edilir. Gəlir yanaşmasının əsasında üç prinsip durur: gözləmə prinsipi, tələb və təklif prinsipi və əvəzətmə prinsipi. Tipik investor yaxud sahibkar gələcək pul gəlirləri yaxud

digər mənfəətin alınmasını gözləyərək torpaq sahəsi alır. Bu halda torpaq sahəsinin dəyəri torpağın gəlirinə əsasanaraq təyin oluna bilər, yəni bütün istismar müddəti ərzində gələcəkdə gəlirgətirmək qabiliyyəti ola bilər.

Beləliklə, torpaq sahəsinin bazar dəyəri gözlənilən gələcək renta gəlirləri, yaxud digər mənfəətin qiymətləndirmə tarixinə gətirilən məbləği özündə ifadə edir. Torpağa sahib olma dövründə gəlir axınları, həmçinin torpaq sahəsinin sonrakı alqı-satqısından olan mədaxil cari dəyərə kapitallaşdırılır.

Kapitallaşdırma gəlirlərin həcmi torpaq sahəsinin dəyərində çevrilməsi nəticəsində cari gəlirin kapitallaşdırılmasının uyğun dərəcəsinə bölünməsi özündə ifadə edir.

$$\text{Torpağın dəyəri} = \frac{\text{gəlir}}{\text{kapitallaşdırma dərəcəsi}}$$

Gəlir metodlarından istifadə edilərkən kapitallaşdırmanın gəlir və dərəcəsinə təyin etmək lazımdır. Torpaq sahəsinin məqsədli təyinatından asılı olaraq gəlir qiymətində aşağıdakılar çıxış edə bilər:

- kənd təsərrüfatı və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi üçün renta;
- tikilisi olan torpaq sahəsinə əmlak kompleksindən gələn gəlir hissəsi;
- kəsin torpaqların qiymətləndirilməsi üçün icarə haqqı;
- gələcəkdə torpaq sahəsinin dərəcəsinə yaxud ipoteka kreditinə girov qoyulmasından alınan dəyərinin artmasından gələn gəlir.

Gəlir yanaşmasından ən çətin problem kapitallaşdırma dərəcəsinin təyin edilməsidir. Praktikada torpaq rentasının kapitallaşdırılması, yəni kənd təsərrüfatı torpaqlarının qiymətləndirilməsi üçün kapitallaşdırma dərəcəsinin hesablanmasına dair üç yanaşma ilk dəfə işlənmişdir.

Birinci yanaşma – qiymətləndirmə tarixində pul bazarının xarakteristikalarına əsaslanaraq kapitallaşdırmanın hesab dərəcəsinə müvafiq olan və müxtəlif növlü pul kapitalı kimi torpaq sahəsinə olan yanaşmadır. Məsələn, İspaniyada hər bir yetişdirilən bitkinin bir hektarından gəlirin orta hesab dərəcəsi 3%-lə kapitallaşdırılır.

İkinci yanaşma – kumulyativ quruluş metodu ilə kapitallaşdırma dərəcəsinin hesabı. Şəhər torpaqları qiymətləndirilərkən kapitallaşdırma dərəcəsinin hesabını nümunə kimi nəzərdən keçirək. Kapitallaşdırma dərəcəsinə aşağıdakı tərkib hissələri daxil edilir:

- risksiz dərəcə –məsələn, valyuta əmanətləri üzrə Əmanət bankının faiz dərəcələri;
- ölkə riski üzrə minimal əhəmiyyətli;
- paytaxt şəhəri üçün 3-6%;
- likvidlik riski-bazarın qeyri-stabil yaxud kifayət qədər inkişaf etməməsinə görə daşınmaz əmlak obyektinə realizasiya olunarkən itkilərin əmələgəlmə imkanları ilə bağlı olan risk.

Üçüncü yanaşma - bazarı sıxışdırma metodu (müqayisəli satışın təhlili).

Bu metod sadədir müqayisəli satış obyektləri barədə dəqiq informasiyanı tələb etmir.

Kapitalaşdırma dərəcəsi analoq-obyektlər üzrə satış qiymətinə bölünmüş gəlirə bərabərdir. Yaxşı olar ki, bir neçə satış üzrə orta qiymət hesablansın. Gəlirin birbaşa kapitalaşdırılması və gəlirin kapitalaşdırılma metodunu yaxud diskontlaşdırılmış pul axınları metodunu dövrlərə görə fərqləndirirlər.

Gəlirin birbaşa kapitalaşdırılması metodu kənd təsərrüfatı torpaqlarını kapitalaşdırma əmsalına vurmaq üçün yaxud onun kapitalaşdırma dərəcəsinə bölünməsi və torpaq sahəsinə sahib olmadan olan gəlirin təyin edilməsinə əsaslanır. Buna görə də kapitalaşdırma əmsalı dedikdə əkinçilik kapitalının təkrar istehsal yaxud ödənilməsi üçün vacib olan dövr başa düşülür.

Dövlər üzrə gəlirin kapitalaşdırılması bütün sahibolma dövründə gəlir axınının təyin edilməsinə və bu axınların cari dəyərində gətirilməsinə əsasən qurulur. Torpaq qiymətləndirilərkən bu metoddan nadir halda istifadə olunur.

Gəlir yanaşması ilə hesablama texnikası mürəkkəbdir, çünki gəlirlər vaxta görə bölüşdürülür və mahiyyətinə görə dəyişilə bilər, ancaq kapitalaşdırma dərəcəsi iqtisadi vəziyyətdən, xüsusilə onun maliyyə sistemindən, torpaq bazarının hüquqi tənzimlənməsindən asılıdır. Gəlir yanaşmasından istifadə kapitalaşdırma dərəcəsinin qiymətini təyin etmək, həmçinin maliyyə riyaziyyatının əsaslarını bilmək üçün bazar və geniş iqtisadi tədqiqatların aparılmasını tələb edir.

Gəlir və xərclərin təhlil edərkən həm retrospektiv (keçmiş dövrlərə görə), həm də proqnoz verilənlərini istifadə etmək olar. Buna görə də verilənləri həm vergi qoyuluşunadək, həm də vergi qoyuluşundan sonra qəbul etmək olar. Hesablama zamanı əsas şərtlərə riayət etmək lazımdır – qiymətləndirilən və müqayisə edilən torpaq sahələrinin istifadəsindən alınan pul vəsaitləri axınının eyni əsasda müəyyən edilməsinə. Retrospektiv verilənlər əsasında hesablanmış axınlarını proqnoz verilənləri əsasında təyin olunmuş axınlarla müqayisə etmək düzgün deyildir (xüsusilə rublla ifadə olunmuş), bunlar həm də vergi qoyuluşu uçotuna da aiddir.

Kapitalaşdırma metodunun istifadəsində məhdudiyyətlərə alınan gəlirlərin qeyri-bərabərliyi, qiymətlərin stabil olmaması, bazardakı analoji torpaq sahələri arasında gəlir və satış qiymətlərinin çox səpələnməsi aiddir. Gəlirlərin kapitalaşdırılması metodundan istifadə daimi yaxud bərabər ölçüdə dəyişilən gəlirgətirən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsində məqsədəuyğundur.

Gəlir yanaşmasının metodlarından biri də torpaq icarə haqqının kapitalaşdırılmasıdır. İcarə dedikdə, icarəyə verənin icarədara (hüquqi yaxud fiziki şəxsə) torpaq sahəsinin müəyyən müddətə ödənişlə (pula) müvəqqəti sahib olmaq üçün verilməsidir.

Torpaq icarə haqqı – torpaq sahəsindən istifadə etmə hüququna görə ödənilən pul məbləğidir. Müntəzəm gəlir axını kimi torpağın icarə haqqı birbaşa kapitalaşdırma metodu ilə dəyərə köçürülə bilər. Kapitalaşdırma üçün ilkin verilənləri analoji qiymətgoyana torpaq sahəsinin satışı və icarə haqqının həcmi barədə bazar informasiyalarının təhlilindən alırlar.

Kommersiya obyektləri tikilmiş torpaq sahələrini qiymətləndirmək üçün torpaq sahəsinə gələn gəlirin qalıq texnikası istifadə oluna bilər. Kapitalın iş qüvvəsi və idarəetmənin cəlb olunması hesabına torpaqda tikilmiş bina və



tikililərin, torpağın qalıq məhsuldarlığı prinsipinə uyğun olaraq gəlir bölüşdürülərkən üstünlük verilir. Digər amillərin cəlb olunmasına çəkilən bütün xərclərin örtülməsindən qalan gəlir torpaq sahəsinə aid edilir.

Torpaq üçün gəlirin qalıq texnikası tətbiq edilərkən bina və tikililərin dəyəri məlum olmalıdır, ancaq torpağa gələn gəlirə bina və tikililər üçün gəlirə olan tələb təmin olunduqdan sonrakı qalıq kimi təyin edilir.

Torpaq üçün qalıq texnikasından o halda istifadə olunur ki, bina və tikililər nisbətən yenidir yaxud hələ tikilməyib. Onların dəyəri yaxud təxmini tikinti xərcləri yüksək dəqiqlik dərəcəsi və səmərəli ömür müddəti ilə təyin edilə bilər. Bu metod ən yaxşı və daha effektiv torpaq sahəsindən istifadə variantını müəyyən etmək üçün istifadə oluna bilər.

Yüksək inflyasiya dərəcəsinə və qeyri-stabil maliyyə bazarında gəlir yanaşmasını tətbiq etmək çətindir.

Müqayisəli satış metodu inkişaf etmiş torpaq bazarı olan ölkələrdə, xüsusilə boş torpaq sahələrinin və fərdi yaşayış tikintiləri olan sahələri qiymətləndirmək üçün geniş istifadə olunur. Metod analoji torpaq sahələrinin satış qiyməti, yəni əvəzetmə prinsipi haqqında sistemləşdirilmiş və müqayisəli informasiyaya əsaslanır. Müqayisəli satış metodu nəzərdə tutur ki, rəşional alıcı satışa qoyulmuş torpaq sahəsinə görə sahəsi və yeri analoji olan torpaq sahəsinin əldə edilməsinə nisbətən o qədər də çox pul xərclənmir. Buna görə də müqayisəli obyektlərə görə bu yaxınlarda ödənilmiş qiymətlər qiymətləndirilən torpaq sahəsinin bazar dəyərini əks etdirir.

Əvəzetmə prinsipi ona əsaslanır ki, bazar açıq və rəqabətli, orada heç bir kənardan təzyiq olmadan, öz xüsusi marağı olan və tipik motivasiyaya, iqtisadi səmərəliliyə uyğun kifayət qədər satıcı və alıcılar qarşılıqlı fəaliyyətdə olurlar. Həm də fərz edilir ki, torpaq sahəsi verilən bazar üçün tipik maliyyə şərtləri ilə əldə ediləcək və potensial alıcılar üçün əlverişli olmaqdan ötrü kifayət qədər vaxt müddəti ərzində bazarda olmalıdır.

Müqayisəli satış metoduna aşağıdakı mərhələlər daxildir:

I. Torpaq bazar segmentinə uyğun müqayisəli obyektlərin bu yaxınlarda satışının aşkar edilməsi.

Qiymətqoyan torpaq bazarını öyrənir, onun segmentləşdirilməsini aparır və qiymətləndirilən obyektin bazarın hansı segmentinə aid olduğunu təyin edir. Bazarın segmentləşdirilməsi – analoji yaxud torpaqdan istifadənin rəqabət variantları, oxşar xarakteristikaları olan obyekt və subyektlərin yerləşdiyi həmin coğrafi ərazidə bazarın segmentlərə bölünmə prosesidir.

Torpaq sahəsinin verilmiş segmenti üçün tipik xarakteristikalarına aiddir:

- torpaqlardan istifadənin zonallaşdırılması və məqsədli təyinatı;
- kənd təsərrüfatı və meşə torpaqlarını qiymətləndirərkən məhsuldarlıq;
- yeri;
- mülkiyyət hüququnun verilməsi və digərləri.

Torpaq bazarı subyektlərinin verilən segmenti üçün tipik xarakteristikalarına daxildir:

- investisiya motivasiyası;

- ödəməqabiliyyətlilik;
- maliyyələşdirmə mənbələri və formaları;
- alıcıların üstünlüyü və digərləri.

Seqmentləşdirmə nəticəsində torpaq sahələri aşağıdakı qruplara bölünür:

- bağçılıq və bostançılıq məqsədləri üçün istifadə olunan sahələr;
- şəxsi yardımçı təsərrüfatın aprılması üçün istifadə olunan sahələr;
- fərdi yaşayış tikintisi üçün istifadə olunan sahələr;
- kütləvi yaşayış tikintisi üçün istifadə olunan sahələr;
- kommersiya daşınmaz əmlak obyektı altındakı sahələr;
- ictimai obyektlər altındakı sahələr və s.

*Torpaq bazarının uyğun seqmentində müqayisəli torpaq sahələrinin yaxın vaxtlarda satışının aşkar edilməsi. Analoq torpaq sahələrinin satışı üzrə qiymətlər, kotirovkalar, tələb və təklif haqqında informasiya toplusu.*

Müqayisə üçün bir neçə torpaq sahələri istifadə olunur. Adətən üçdən beşədək analoqlar kifayət edir, ancaq say artdıqca qiymətin dürüslüyü də artır.

II. Torpaq sahələri ilə sövdələşmələr haqqında informasiyanın yoxlanması. Onun dürüslüyünü artırmaq və başa çatmış sövdələşmələrin tipik bazar şəraitində keçdiyinin təsdiq olunmasını almaq məqsədilə informasiya seçimi müqayisəli torpaq sahələrinin satışı haqqında toplanmış məlumatlar sövdələşmə iştirakçılarından biri (alıcı və satıcı tərəfindən) yaxud vasitəçilər tərəfindən təsdiq olunmalıdır.

Bundan başqa, analoq-obyektı seçərkən tipik ekspozisiya müddətinə sövdələşən subyektlərin sərbəstliyinə, investisiya motivasiyasına diqqət yetirilir. Investorların analoji motivləri, alınacaq torpaq sahələrinin isə eyni təyinatı olmalıdır. Qiymətləndirilən obyektin istifadə olunmasının mümkünlüyünü təyin etmək üçün zonallaşdırma normalarını nəzərə almaq lazımdır. Məsələn, iki torpaq sahəsi onların eyni istifadəsi çıxılmaqla, müxtəlif zonalarda yerləşirsə onlara müqayisə olunan kimi baxıla bilməz.

III. Bazarda satılmış sahələrlə qiymətləndirilən torpaq sahəsinin müqayisəsi və qiymətləndirilən sahə ilə hər bir müqayisə olunan sahələri arasındakı müxtəliflik uçuotu ilə düzəlişlərin edilməsi.

Qiymətləndirilən torpaq sahəsi müqayisə olunan sahədən nə dərəcədə fərqlənsə sonuncunun qiymətinə mütləq düzəlişlər edilməlidir ki, qiymətləndirilən sahə kimi o, həmin xarakteristikalara malik olarsa, onun necəyə satıla biləcəyini təyin etmək mümkün olsun. Müqayisə olunan obyektlərin faktiki satış qiymətini təshih edərkən müqayisə olunan sahənin qiymətində düzəlişlər edilir. Müqayisə olunan torpaq sahəsi qiymətləndirilən sahəyə güzəşdə gedərsə birincinin faktiki satış qiyməti o qədər artmalıdır ki, hansı ki, qiymətləndirilən torpaq sahəsinin ən yüksək xarakteristikalarına malik olduğu qiymətə satılmışdı.

Digər satılmış torpaq sahələri ilə müqayisə yolu ilə torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi iki üsulla aparıla bilər: müqayisə elementləri yaxud müqayisə vahidinin köməyi ilə.

Müqayisə elementlərini torpaq sahələrinin xarakteristikası və onlarla sövdələşmələrin şərtləri adlandırırırlar, hansılar ki, satış qiymətinin artmasına təsir

edir. Müqayisəli satış təhlili yolu ilə tipik standart torpaq sahəsinin dəyəri təyin edilir, hansı ki, sonra digər torpaq sahələrinin dəyər hesabının əsası kimi çıxış edir. Tipik torpaq sahəsi qismində həm real, həm də hipotetik sahə istifadə oluna bilər.

Müqayisə prosesinin ən yaxşı təşkili üçün müqayisə elementlərinin standart təhlil qaydası tövsiyə edilir. Torpaq sahələrini müqayisə edərkən adətən altı element nəzərdən keçirilir:

1) Mülkiyyət hüququ. Girov yaxud uzunmüddətli icarə ilə alıcı hüququ çətinliyə düşərsə düzəliş edilir.

2) Maliyyələşdirmə şərtləri. Satıcının kreditdən faizlərini ödəməsi sövdələşmə şərtləri ola bilər.

3) Satış şərtləri. Bu elementin təshihə satıcı ilə alıcı arasında bazar üçün qeyri-tipik münasibətləri, həmçinin satıcı və alıcının satışa yaxud torpaq sahəsinin alqısına aid öz qərarlarının qəbul etməsi şəraitini əks etdirir.

4) Satış tarixi. Analoqların qiymətləndirmə tarixi ilə satış tarixini müqayisə edərkən belə yaxud dəyişən bazar şəraitində müqayisəli satışın mövcudluğu təyin edilir. Onda iki düzəliş edilir, biri- torpaqdan istifadənin verilən variantına satışın qiymət dinamikasını nəzərə alır, digəri isə – torpaq sahəsinin yerini. Düzelisələr adətən kvartal üzrə, qiymətlərin kəskin sığrayışı çıxılmaqla edilir.

5) Yeri. Sahələrin yerini müqayisə edərkən fiziki, sosial, iqtisadi və hətta siyasi amillər üzrə bazarda ətraf mühitin rəqabət qabiliyyətli sahələrə təsiri təhlil edilir.

Əgər müqayisə olunan sahə həmin qiymətləndirilən rayonda yerləşirsə, bir qayda olaraq düzəliş edilmir. Nadir hallarda sahə rayonun kənarında yerləşərsə və ona sərfəli neqativ amillər təsir edərsə, onlardan heç biri qiymətləndirilən sahəyə toxunmursa, onda düzəliş etmək lazımdır.

Əgər müqayisə olunan sahə başqa rayonda yerləşərsə, onda bu rayonlar arasındakı mümkün fərqləri təhlil etmək lazımdır. Məsələn, yaşayış binası tikilərkən nəqliyyatın mümkünlüü, mühəndis təminatı, ekologiya, nüfuzluluğu kimi amillər nəzərə alınır. Düzelisin həcmi qoşa satış təhlili əsasında hesablanır.

6) Fiziki xarakteristikası. Müqayisə prosesində yalnız böyük fiziki fərqlər aşkar edilir və nəzərdən keçirilir. Fiziki fərqlərin ən dəqiq təshihə korrelyasiya – regressiv təhlil metodu ilə həyata keçirilir.

Sahənin ölçüsünə düzəliş edilərkən yüz kvadratmetr torpaq sahəsinin satış qiymətinin torpaq sahəsindən asılılığı müəyyən edilir.

Tipik torpaq sahəsinin üsulu standart müqayisə elementləri üzrə çox fərqlənən təxminən eyni ölçüdə olan sahələrin qiymətləndirilməsi üçün geniş istifadə olunur, məsələn, vətəndaşların bağçılıq, bostançılıq və bağçaçılıq qeyri-kommersiya birlikləri.

Müqayisə vahidi üsulu. Gəlir gətirən torpaq sahələri yaxşılaşdırmalarına görə sahə və ölçüsünə görə fərqləndiyinə görə qiymətləndirilən sahə ilə satılmış sahələrin müqayisəsi aparılarkən satış qiyməti müqayisə vahidi dəyərində ifadə olunur. Müqayisə vahidi investor yaxud potensial alıcıların sürətli informasiyanı üçün istifadə olunur. Məsələn, yüz kvadrat metr torpaq sahəsinin 600 dollar dəyəri yaxud yaşayış binasının dəyəri – 1kvadrat metr sahəyə 700dollar.

Boş torpaq sahələrinin sövdələşmələrində aşağıdakı müqayisə vahidi istifadə olunur:

1 hektarın qiyməti – sənaye istifadəsi altında kənd təsərrüfatı yaxud meşə təyinatlı böyük torpaq massivlərinin satılarkən, torpaq massivlərinin standart sahələrə böldüyü zamanı.

1 kvadrat metrin qiyməti- kommersiya tikilisi altında şəhərin mərkəzində torpaqın satışı. Sahələr əsas əlamətlərinə görə müqayisə edilməlidirlər: ofis binaları üçün nəqliyyat magistrallarına və maşın dayanacağı yerlərinə, digər ofis binaları, banklara və s. yaxınlığı; anbar binaları üçün nəqliyyat kommunikasiyalarına yaxınlığına görə.

1 frontal termin qiyməti ticarət müəsisələri, həmçinin xidmət sferası müəsisələri üçün təyin olunmuş torpağın qiymətləndirilməsində tətbiq olunur. Torpaq sahəsinin ümumi dəyəri hər hansı küçə yaxud şosenin onun sərhədlərinin uzunluğuna münasib olması ilə hesablanır.

100 kvadrat metr sahənin qiyməti kütləvi yaşayış yaxud bağ tikilisi olan rayonlarda torpaq sahələrinin forma və ölçüsünə görə standart qiyməti. Ölçüsünə və formasına görə standart sahələrin qiymətlərinin enib qalxması relyefdə suyun yuxarı və aşağı hissəsindəki fərqlə, drenaj problemləri yaxud daşqınların təhlükəsi ilə nəticələnə bilər.

Sıxlıq vahidi qiyməti. Zonallaşdırma üzrə normativ aktlar adətən müxtəlif sahələrdə tikilinin sıxlığını məhdudlaşdırır. Bazarın bəzi seqmentlərində bu ona gətirib çıxarır ki, zonallaşdırma normaları ilə icarə verilmiş maksimal sıxlıq əsasında qiymət təyin edilir, məsələn, yaşayış binası tikintisi üçün icarə verilmiş vahidlərin sayı əsasında.

Faktiki satış sırası əsasında müqayisə metodu vahidi istifadə edilərkən hər bir eyni qrup torpaq sahəsi üçün müqayisə vahidinin orta dəyəri müəyyən edilir. Orta dəyər mediana hesabı (ranjivləşdirilmiş orta sıra) yaxud bir müqayisə vahidi hesabına satış qiymətinin orta hesab həcmi ilə təyin edilir. Əgər torpaq sahəsinin hər hansı eyni qrupunda sövdələşmələr azdırsa, onda onu qiymət təyinatı və məqsədli istifadəsinə görə yaxın olan başqa sahələr qrupu ilə birləşdirmək olar. Müqayisə vahidi metodu o hallarda tətbiq edilir ki, sahələr ölçüsünə görə birbirindən olduqca çox fərqlənsinlər, ancaq başqa parametrlərinə görə nisbətən oxşar olsunlar.

Düzgün tətbiq edildikdə tipik (standart) sahə və müqayisə vahidi metodları torpaq sahələrinə təxmini olaraq eyni qiymət verməlidirlər. Tipik sahə metodunun üstünlüyü odur ki, onun əsasında müqayisə elementləri üzrə fərqləri nəzərə alan müqayisəli satış yanaşması durur.

Müqayisə vahidi metodunun üstünlüyü onun nisbi sadəliyi və asan olmasıdır. Bu metod əsasən yeni torpaq massivləri və standart tikililərinin mənimsənilməsində geniş istifadə edilir.

IV. Qiymətləndirilən torpaq sahəsinin bazar dəyərinin yekun həcminin çıxarılması və salınmış analoq qiymətlərin təhlili. Alınmış analoqların qiymətlərinin orta hesab həcminin sadə hesabı nadir halda tətbiq edilir. Daha dəqiq nəticə əldə edilməsi üçün orta ölçülü həcm formulundan istifadə edilir.

Torpaq sahəsinin bazar dəyərinin hesablanması üçün aşağıdakı informasiya istifadə olunur: servitutları üzrə qeydiyyat verilənləri və mülkiyyət titulu;

- torpaq sahəsi;
- sərhədlərində torpaq sahəsi yerləşən torpaq kateqoriyaları;
- sahənin fiziki xarakteristikaları;
- sahələr haqqında verilənlər;
- sahəni xarakterizə edən iqtisadi amillər.

Şəhər, rayon və qəsəbə orqanları bu verilənlərin mənbəyi ola bilər. Burada torpaq sahələri ilə sövdələşmələr, daşınmaz əmlakla sövdələşmələrdə ixtisaslaşdırılan rieltor firmaları, ipoteka kredit təşkilatları, qiymətləndirici firmalar, dövrü mətbuat və digər mənbələrin qeydiyyatı həyata keçirilir. Bu halda nəzərə almaq lazımdır ki, dövrü mətbuatda nəşr olunan satılacaq torpaq sahələrinin qiyməti- faktiki sövdələşmə qiymətindən yüksək olan satıcının qoyduğu qiymətdir.

Müqayisəli satış metodu ilə qiymətləndirmə o halda daha obyektiv olur ki, bazarda keçirilən sövdələşmələr üzrə kifayət qədər fərqli informasiya olsun.

Təcrübə göstərir ki, müqayisəli satış metodu müqayisəli obyektlərin bazarın satışı yaxud onların az etibarlı olması, həmçinin iqtisadi şəraitin birdən dəyişməsi haqqında məlumatlar çatışmadıqda, yüksək sürətli inflyasiya şəraitində qeyri-kafi nəticələr verə bilər.

Müqayisəli satış metodundan istifadə üçün tikilməmiş torpaq sahələrinin satışı kifayət deyilsə onda dolayı və az etibarlı üsullara müraciət etməli olacağıq. Onların müvəffəqiyyətli tətbiq edilməsi əsas informasiyanın dəqiq təhlilinin aparılmasını və qiymətdəyənin müəyyən təcrübəsini tələb edir.

Köçürmə yaxud əlaqələndirmə metodu torpaq sahəsinin hər bir növ tikilisi üçün torpağın dəyəri ilə yaxşılaşdırmaların dəyəri arasında müəyyən nisbət olmasını nəzərdə tutur.

Köçürmə metodu torpağın dəyəri ilə onun üzərində qurulmuş tikililərin dəyəri arasında nisbət müəyyən edilməsinə əsaslanır. Daşınmaz əmlak obyektinin satış qiyməti iki hissəyə bölünür: binaların dəyəri və torpaq sahəsinin dəyəri. Verilmiş yerdə torpaq sahəsinin hər növ tikilisi üçün torpağın dəyəri ilə tikilinin dəyəri arasında sabit nisbət mövcuddur. Bu amil balanslaşdırma və məhsuldarlıq həddi prinsipi ilə təsdiq olunur.

Əgər qiymətləndirmə rayonunda kifayət sayda istifadə edilməmiş torpaq sahəsi satışı yoxdursa, onda tikilisi olan müqayisəli rayonları seçmək olar. Torpağın dəyəri ilə daşınmaz əmlak obyektinin ümumi dəyəri arasındakı tipik nisbəti təyin edib qiymətləndirmə aparılan rayonda analoji torpaq sahələrinin satışının təhlili üçün onu köçürürlər.

$$\begin{aligned} \text{Obyektin dəyərinə torpaq payı} &= \frac{\text{Torpağın dəyəri}}{\text{Obyektin dəyəri}} = \\ &= \frac{\text{Torpağın dəyəri}}{\text{Torpağın dəyəri} + \text{binaların dəyəri}} \end{aligned}$$

Köçürmə metodundan istifadə təcrübi olaraq nəzərdən keçirək. Bu şəhər mikrorayonlarındakı köhnə yaşayış tikilisində tikilişi olmayan torpaq sahələri yox idi. Lakin o biri üç mikrorayondakı müqayisəli qiymət zonasındakı yaşayış tikilisinin aşağıdakı verilənləri vardır.

Rayon	Torpağın orta dəyər qiyməti	Obyektin orta dəyər qiyməti	Obyektin ümumi dəyərində torpaq payı
1	3101,5	17531,0	0,177
2	3429,6	18423,0	0,186
3	3315,4	17617,7	0,188

Daşınmaz əmlak obyektinin ümumi dəyərinə torpağın dəyərinin tipik nisbətini təyin edək.

$$\text{Torpağın orta hesab payı} = \frac{0,177 + 0,186 + 0,188}{3} = 0,184$$

Sonra alınmış rəqəmi müqayisəli satış təhlili üçün istifadə edək.

Əgər qiymətləndirilən obyekt bu yaxınlarda 18131,0 manata satılmışdırsa, onda torpağın dəyəri aşağıdakı kimi təyin olunur.

$$\text{Torpağın dəyəri} = 18131,0 \times 0,184 = 3336,10 \text{ manat.}$$

Torpaq sahəsinin bazar dəyərinin qiymətləndirilməsinə məsrəf yanaşması investor tikinti üçün uyğun sahənin və onun üzərində yerləşən öz təyinatı və faydalılığına görə analoq olan binanın əldə edilməsinə nisbətən çox xərc çəkməməsi barədə müddəaya əsaslanır. Məsrəf yanaşmasına bir neçə metod daxil edilir.

Ləğvetmə metodu bütün daşınmaz əmlak obyektinin bazar dəyəri ilə torpaq sahəsinin öz bazar dəyəri arasındakı, yəni onların köhnəlməsi çıxılmaqla yaxşılaşdırılmaların bərpa dəyəri ilə yaxşılaşdırmaları olan torpaq sahəsi arasındakı nisbət kimi təyin edir. Torpaq sahəsi dəyərinin bu hesab metodu torpaq üçün qalıt texnikasına əsaslanır.

### 10.3. Torpağın qiymətləndirilməsinin konseptual hüquqi əsasları

Hər bir daşınmaz əmlak obyektinin ayrılmaz elementi, onun təbii bazası torpaq sahəsidir. Torpaq, ilk növbədə, bütün daşınmaz əmlak obyektlərinə gəlir gətirmək hüququna malikdir, ona görə ki, bina və tikililərin torpaq sahəsində dəyəri təkrar xarakter daşıyır və torpaq sahəsinin dəyərinə əlavə kimi çıxış edir. Bundan başqa, torpaq sahəsinin istifadə edilməsindən gələn mənfəət qeyri-məhdud vaxt ərzində bütün yaxşılaşmaların müəyyən xidmət müddəti olarkən realizə olunur.

Müasir şəraitdə torpaq daşınmaz əmlakın tərkibində iqtisadi qiymətləndirmənin ən mürəkkəb obyektlərindən biridir bu aşağıdakı səbəblərlə şərtləndirilir:

- 1) verilən obyektin spesifikliyi ilə;
- 2) işlənmiş normativ – hüquqi baza ilə;
- 3) ölkədə torpaq bazarının inkişaf etməməsi ilə.

Torpaq, bazar münasibətlərinin obyektini kimi insanların və bütövlükdə cəmiyyətin sahibkarlıq fəaliyyətinin bütün sistemlərində nadir yer tutur. Bu da onun təkrar istehsal xarakteri və çox funksiyalıq xarakteri ilə şərtlənir.

Torpaq münasibətləri dövlət hakimiyyət orqanları, yerli özünüidarəetmə orqanları, hüquqi şəxslər, sahibkarlıq, torpaqdan istifadə və ona malik olmaq istəyən vətəndaşlar, həmçinin torpaq resursları ilə dövlət idarəetməsi arasında münasibətləri ifadə edir.

Torpaq münasibətlərinin xüsusi hüquqi statusu vardır və konstitusiya normaları, mülki qanunvericilik, həmçinin torpaq, meşə, ekoloji və digər məsələlər üzrə tənzimlənir. Bundan əlavə, torpağa mülkiyyət münasibətlərini tənzimləyən hüquqi normalar bütün torpaq münasibətlərinə xas olan ümumi normalara və torpaqların müəyyən kateqoriyası və onların istifadə olunması şərtləri üçün xarakterik olan xüsusi normalara bölünür.

Torpaq münasibətləri torpaq qanunvericiliyi ilə müəyyən edilir ki, buraya aşağıdakılar daxildir:

- a) torpaq sahəsinin verilməsi və alınması qaydası;
- b) torpaqdan istifadə edən hüquq və öhdəlikləri, torpaq sahəsinə sahibolma, alqı-satqı, girov üzrə hüquqi;
- c) torpaq haqqı, vergi qoyuluşu;
- d) torpaq qanunvericiliyinin pozulmasına görə cərimə.

Torpağın bazar qiymətinin formalaşmasının əsasları Azərbaycan respublikasının torpaq məəcəlləsinin 96-cı maddəsində təsbit olunmuşdur.

Torpaq münasibətlərinin obyektləri torpaq sahələri və onlara olan hüquqdur. Torpaq sahəsi – dövlət torpaq kadastrı və torpaq hüququna aid dövlət qeydiyyatı sənədlərində əks etdirilən, sahəsi, yeri, hüquqi statusu və digər xarakteristikaları, təsbit edilmiş sərhədi olan torpaq səthinin bir hissəsidir.

Torpağın zonalaşdırılması – müxtəlif məqsədli təyinatı və istifadəetmə hüquqi rejimi olan torpaqların torpaq sahələrinə bölünməsidir. Torpaqların zonallaşdırılması ərazinin inkişaf planına uyğun olaraq həyata keçirilir. Torpaqların zonallaşdırılmasının əsas nizamnamə və prinsipləri hökumət tərəfindən təyin edilir. torpaqların zonalaşdırılma planı dövlət hakimiyyət orqanlarının uyğun qətnaməsi yaxud yerli özünüidarəetmə orqanlarının qərarları ilə təsdiq olunur.

Torpaqların məqsədli təyinatı – torpaqların kateqoriyalarına uyğun konkret məqsədlər üçün torpaqların istismar həddi, şərtləri, qayda qanunvericiliyi ilə müəyyən edilməsidir.

Torpaqların hüquqi rejimi onlardan istifadənin məcmu rejimi və yerin təkli haqqında qanun, torpaq, şəhərsalma, meşə, su, təbiəti mühafizə qanunvericiliyinin müəyyən etdiyi mülki dövriyyəyə, mühafizə, uçot və monitorinqə daxil edilməsi ilə təyin edilir və torpağın müəyyən edilmiş kateqoriyalarına şamil edilir.

Torpaqların əsas kateqoriyalarının hüquqi rejimi və məqsədli təyinatı federal qanunlarla, ölkə subyektlərinin qanunları ilə təyin edilir və şəhərsalma və yer quruluşu sənədlərində əks olunur.

İcazəsi verilmiş torpaq sahəsindən istifadə – müəyyən edilmiş məhdudiyət və yükləmələrin məqsədli təyinatı ilə torpaq sahəsindən istifadədir.

İcazə verilmiş istifadə şəhərsalma və yer quruluşu, torpaqların zonallaşdırılması əsasında müəyyən edilir. İstifadəsi icazə verilən torpaq sahəsi aşağıdakı tələblərdən idarətdir:

- torpağın pisləşməsi və torpağın məhsuldarlığının azalması yaxud ətraf mühitin pisləşməsinə gətirib çıxaranların qadağan olunması və torpaq sahəsindən istifadə üsullarından;
- şəhərsalma sənədləri və tikinti norma və qaydalarına uyğun tikilinin dərinliyi, hündürlüyü, sıxlığından;
- zona yaxud torpaq sahəsinə uyğun həddə sosial-mədəni, kommunal – məişət, sənaye və digər bina, tikililərin yerləşdirilməsindən;
- insanın sağlamlığına yaxud onun üçün təhlükənin artması ilə bağlı neqativ təsir göstərən istifadə növündən;
- ətraf təbii mühitə yükləmənin mümkün hədd normalarından;
- yaşıllıqların mühafizəsi;
- torpaq üzrə normativ hüquqi aktları, yerli özünüidarətmə orqanlarının normativ hüquqi aktları ilə müəyyən edilən digər tələblərdən.

İcazə verilmiş torpaq sahələrindən istifadədə icra hakimiyyəti orqanlarının subyektləri və torpaqların zonallaşdırılması zamanı yerli özünüidarətmə orqanları, həmçinin konkret torpaq sahələri verilərəkən təyin olunur və aşağıdakı sənədlərdə göstərilir:

- icra hakimiyyəti orqanlarının qətnamələrində və torpaq sahələrinin verilməsi haqqında yerli özünüidarətmə orqanlarının və torpaqlardan istifadənin xüsusi hüquqi rejimlərin müəyyən edilməsi haqqında qərarlarda;
- torpaq hüququnun təsdiq edən müqavilələrdə və digər sənədlərdə, şəhadətnamələrdə;
- dövlət torpaq kadastrı sənədlərdə;
- dövlət qeydiyyatı sənədlərində.

Torpaq sahəsinin ərazi sərhədi torpaq resursları və yer quruluşu üzrə dövlət orqanlarının sahibkara verdiyi sənədlər əsasında torpaq qanunvericiliyinin müəyyən etdiyi qaydalarla müəyyən edilir. Əgər digərləri qanunla müəyyən olunmayıbsa, torpaq sahəsinə mülkiyyət hüququ bu sahənin sərhədində yerləşən üst (məhsuldar) qatına və onda yerləşən meşə və bitkilərlə bağlanmış nohurlara şamil edilir. Ölçüyə gəlməz ziyana görə yerdəyişmə təyinatı mümkün olmayan (münbitlik, boğlanmış nohurlar, meşə, çoxillik əkinlər, binalar, tikinti, tikililər və s.) torpaq sahələri ilə sıx bağlı olan obyektlər, həmçinin torpaq sahələri və onlara olan hüquq əgər qanunla digərləri nəzərə alınmayıbsa dövriyyədə bölünməzdirlər.

Torpaq sahəsi bölünən və bölünməz ola bilər. Bölünən torpaq elə torpaq sahəsidir ki, hansı ki, öz məqsədli təyinatını dəyişmədən və istifadə edilməsinə



icazə verilən hissələrə bölünə bilər, bölündükdən sonra onlardan hər biri dövlət qeydiyyatına məxsus müstəqil torpaq sahəsi yarada bilər.

Bölünməz torpaq elə torpaq sahəsidir ki, öz məqsədli və təsərrüfat təyinatı və istifadə edilməsi icazə verilməsinə görə müstəqil torpaq sahəsinə bölünə bilməz. Qanuna əsasən torpaq sahəsi bölünməz kimi təsdiq edilir.

Torpaq münasibətlərinin iştirakçıları dövlət bələdiyyə, təhsil, hüquqi şəxslər və ölkə vətəndaşlarıdır. Əgər digərləri hava məkanından istifadə barədə, yeraltı sərvətlər haqqında qanunlarda nəzərə alınmayıbsa və digər şəxslərin hüququnu pozmursa, torpaq sahəsi mülkiyyətçisinin özünün müəyyən etdiyi kimi bu sahənin altında və üstündə nə varsa istifadə etməyə torpaq sahəsi mülkiyyətçisinin ixtiyarı vardır.

Qiymətləndirilən obyekt kimi torpağın spesifikliyi, başqa növ daşınmaz əmlak növlərindən fərqi aşağıdakı xüsusiyyətlərinə görə şərtləndirilir:

a) torpaq digər daşınmaz əmlak obyektlərindən fərqli olaraq sərbəst surətdə təkrar istehsal olunması mümkün olmayan təbii resursdur;

b) qiymətləndirmə zamanı torpaqdan çoxməqsədli istifadə imkanını nəzərə almaq vacibdir:

- əsas istehsal vasitəsi kimi. Kənd təsərrüfatı və meşə torpaqları praktiki olaraq bütün iqtisadi sahələr, həmçinin qida məhsulları üçün lazımi xammal resursları istehsalı vasitəsidir;

- sosial-iqtisadi inkişaf üçün məkan kimi. Torpaq müxtəlif daşınmaz əmlak obyektlərinin yerləşdirilməsi üçün məkan bazisidir;

v) torpaq fondu ölkə əhalisinin yaşayış mühitinin formalaşdırılmasının əsasıdır və xüsusən meşə torpağı və su fondlarının ekoloji təhlükəsizliyini təmin edir. Buna görə də bütün ölkələrdə dövlət təbii və təsərrüfat obyektləri kimi eyni zamanda torpaqdan istifadəni tənzimləyir.

q) digər daşınmaz əmlak obyektlərindən fərqli olaraq torpaq sahələri dəyərinə fiziki və funksional köhnəlmə, həmçinin amortizasiya anlayışları tətbiq edilmir, çünki torpaq sahələrinin istismar müddəti məhdudlaşdırılmayıb. Buna görə də binaların, tikililərin və digər yaxşılaşdırılmaların dəyərindən fərqli olaraq torpağın dəyəri, bir qayda olaraq, artır.

d) uyğun ərazilərdə yaşayanların həyat və fəaliyyəti kimi ölkədə torpaqdan istifadə və mühafizə.

Beləliklə, torpağın iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmış dəyər qiyməti mürəkkəb prosedur, belə ki, onların təbii resurs kimi eyni vaxtda istifadə olunma imkanı, əhalinin və daşınmaz əmlak obyektinin olduğu mühitin əsasları nəzərə alınmalıdır.

Buna görə də torpaqdan istifadə və şəhərsalma sahəsində elmi əsaslandırılmış qərarların qəbul edilməsinə çalışaraq insanların həyat və sağlamlığı üçün əlverişli olan ətraf mühitin qorunması və yaxşılaşdırılması, torpağın məhsuldarlığının təkrar istehsalı və artırılması, rəşional istifadə və mühafizəyə yönəldilməli olan torpaq siyasətində dövlətin rolunu xüsusi qeyd etmək lazımdır.

Torpağın dəyərinin aşağı enmiş qiyməti kənd və meşə təsərrüfatında torpaqdan istifadənin qeyri-effektivliyini, həmçinin şəhər inkişafının qeyri-rəşional

modelini, məsələn, mərkəzi hissədə sənaye zonalarının həm də ekoloji ziyanlı müəssisələrin yerləşdirilməsini doğurur.

Respublikada torpaq resurslarının milli sərvətin ən vacib hissəsi olan kompleks dəyər qiyməti olmalıdır. Torpaq qanunvericiliyinin qeyri-təkmilliyi və məsuliyyətsizlik onlardan qeyri-effektiv istifadə olunmasına gətirib çıxarda bilər. 1996-cı ildə başlanan və torpaq islahatı haqqında Azərbaycan respublikasının 1996-cı il 16 iyul, 155 sayılı qanunu ilə təsbit olunan torpaq islahatı torpağa dövlət mülkiyyətinin monopoliyasını ləğv etməyə, xeyli sayda vətəndaşların torpaq sahəsi ilə təmin olunmasına, torpaqdan istifadənin pullu olmasına, torpaq bazarının və onun infrastrukturunun əsaslarını formalaşdırmağa icazə verdi. Hal-hazırda şəxsi yardımçı təsərrüfatın, kollektiv bağçılıq və bostançılıq, fərdi yaşayış və bağ tikintisinin aparılması üçün təyin olunmuş xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələrinin çoxlu sayda vətəndaşı vardır.

Respublika Torpaq Fondu məqsədli təyinatı və hüquqi rejiminə görə 7 kateqoriyalı torpaqları daxil edir: kənd təsərrüfatı təyinatlı məskun yerləri, sənaye yerləri, nəqliyyat, rabitə, müdafiə və digər qeyri- kənd təsərrüfatı təyinatlı, xüsusi qorunan ərazi torpaqları, meşə fondu, su və ehtiyat fondu torpaqları.

Məskun yerə (şəhərlərin, qəsəbələrin və kənd məskun yerlərinin) şəhər və kənd idarəetmələrinin ixtiyarında olan məskun yeri dairəsindəki bütün torpaqları aiddir. Məskun yer həddi – bu torpaqları digər torpaqlardan ayıran şəhər, qəsəbə, kənd məskun yerləri torpaqlarının xarici sərhədləridir.

Torpaq sahələrinin şəhər həddinə daxil edilməsi torpağa mülkiyyət hüququnun, torpağa sahibolma, torpaqdan istifadə və bu sahədə icarə hüququnun dayandırılmasına səbəb olmur.

Bütün yaxşılaşdırılmaları olan yaşayış məntəqələrinin torpaqları, digər obyektləri asanlıqla özgəninkiləşdirilən və nisbi asılı olmayan ayrı-ayrı obyektləri ifadə edən başqa kateqoriyalı torpaqlardan fərqli olaraq – mühəndis tikililəri və kommunikasiya sistemləri, küçə – yol və nəqliyyat şəbəkəsi və şəhər infrastrukturunun digər elementlərini qiymətləndirmək üçün ən mürəkkəb obyektlərdir.

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar kənd təsərrüfatı istehsalının ehtiyacları üçün kənd təsərrüfatı müəssisələrinin, təşkilatlarının və vətəndaşlarının istifadə etdikləri ərazini yaradırlar. Onların tərkibində kənd təsərrüfatının fəaliyyəti üçün zəruri olan meşə zolaqlarının, təsərrüfatdaxili yolların, kommunikasiyaların, meşələrin, bataqlıqların, bina və tikililərin tutduğu kənd təsərrüfatı yerləri və torpaqlar seçilir.

Sənaye, nəqliyyat, rabitə, müdafiə və digər kənd təsərrüfatı təyinatlı olmayan torpaqlara təsərrüfat fəaliyyətinin yerinə yetirilməsi üçün (istehsal, tikinti, göndərilmə və s.) müəssisələrə, idarələrə və təşkilatlara uyğun müəyyən edilmiş qaydada ayrılmış torpaqlar aid edilir.

Xüsusi mühafizə olunan ərazi torpaqlarına xüsusi təbiəti mühafizə, elmi, tarixi – mədəni, estetik, rekreasiya, sağlamlaşdırıcı və digər qiymətli təyinatlı olan torpaq sahələri aiddir. Bu torpaqlar dövlət hakimiyyət orqanlarının qətnamələri yaxud yerli özünüidarəetmə orqanlarının qərarları ilə təsərrüfat istifadəsi və mülki

dövriyyədən tamamilə yaxud hissə ilə alınıb və onlar üçün xüsusi hüquqi rejim müəyyən edilib.

Meşə fondu torpaqlarına meşə təsərrüfatını idarə etmək üçün istifadə olunan meşə torpaqları (meşə ilə örtülən və örtürülməyən), həmçinin qeyri-meşə torpaqları (bataqlıqlar, meşələr və s.) aid edilir.

Su fondu torpaqlarının tərkibinə su obyektlərindən istifadə edilməsi üçün zəruri olan nohurların, buzlaqların tutduğu ərazilər, həmçinin hidrotexniki, su təsərrüfatı və digər tikililərin sahəsi altındakı ayrıca seçilən torpaqlar daxildir.

Ehtiyat torpaqları – munisipial orqanlara, vətəndaşlara və hüquqi şəxslərə mülkiyyət, sahib olma, istifadə yaxud icarəyə verilməyən həmçinin konversasiya nəticəsində təsərrüfat dövriyyəsiindən çıxarılmış torpaqlardır. Ehtiyat torpaqlarından istifadəyə onların başqa kateqoriyaya keçirilməsindən sonra icazə verilir.

Torpaqdan istifadə kateqoriyasının qiymətləndirmədə böyük əhəmiyyəti vardır, belə ki, o konkret torpaq sahəsinə aid olan müxtəlif servitutlar və istifadə edilməsinə icazə verilmiş hüquqi statusu şərtləndirir.

Təbii resurs kimi torpaq əhalinin yaşadığı mühitin formalaşmasının əsası, daşınmaz əmlak obyektinə və əsas istehsal vasitələri dəyərinin qiymətləndirilməsinə məxsusdur. Qiymətləndirmə obyektinə üzərində və yer altında daşınmaz əmlak obyektinə yerləşməyən torpaq sahəsidir.

Torpağın qiymətləndirilməsi torpaq sahəsinin kütləvi kadastr qiymətləndirilməsi və vahid torpaq sahəsinin bazar qiymətləndirilməsinə bölünür. Kadastr qiymətləndirilməsinin məqsədi gələcək ilin başlağıcına qiymətləndirmə zonaları üzrə inzibati – ərazi əmələgəlmələrin (rayonların, şəhərlərin, qəsəbələrin) sərhədlərində bütün torpaq sahələrində kadastr dəyərinin eyni vaxtda müəyyən edilməsidir.

Bazar qiymətləndirilməsinin məqsədi qəbul edilmiş standartlara və qiymətləndirmə metodlarına uyğun olaraq müstəqil qiymətcuların qiymətləndirmə tarixinə vahid torpaq sahəsinin bazar dəyərinin təyin edilməsidir.

Torpağın kadastr və bazar qiymətləndirilməsi üç yanaşmanın kompleks tətbiqi əsasında aparılır: gəlir, müqayisəli və məsrəf (torpaq üçün qalıq texnikası).

Bazar iqtisadiyyatı inkişaf etmiş ölkələrdə torpaq qiymətləndirilən zaman imkan daxilində bütün üç yanaşma tətbiq edilir. Torpaq sahəsinin qiymətləndirmə dəyərinin yekun həcmi müxtəlif yanaşmalardan alınan nəticələrə əsaslanaraq çıxarılır. Bu nəticələri müqayisə edərkən daha tam və düzgün informasiyaya əsaslandırılan qiymətləndirilmələrə üstünlük vermək məqsəduyğundur.

#### 10.4. Azərbaycanda torpağın normativ dəyərinin qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 95-ci maddəsinə uyğun olaraq, torpaq dövriyyəsi prosesinin tənzimlənməsi, torpaq vergisinin və rüsumların miqdarının hesablanması məqsədilə torpağın normativ və bazar dəyəri müəyyənləşdirilir.

Torpağın normativ dəyəri onun təbii və iqtisadi potensialını əks etdirən dəyər göstəricisidir. Bu dəyər Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 23 iyul 1998-ci il tarixli 158 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasında torpaqların normativ qiymətinin müəyyən edilməsi barədə Əsasnamə»yə uyğun olaraq, aşağıdakı hallarda hesablanır:

- torpaq sahələri mülkiyyətçilərdən geri alındıqda və ya müsadirə edildikdə;
- torpaq sahələri alınıb-satıldıqda, girov (ipoteka) qoyulduqda, hüquqi şəxslərin nizamnamə (pay) fonduna və icarəyə verildikdə, sığorta edildikdə;
- torpaq sahəsi bir kateqoriyadan başqa kateqoriyaya keçirildikdə.

Torpağın normativ qiyməti torpaq kadastrının məlumatları, torpağın keyfiyyət və iqtisadi qiymətləndirmə göstəriciləri əsasında Dövlət Torpaq Komitəsi tərəfindən müəyyənləşdirilir.

Torpaqların normativ qiymətinin hesablanması üçün Azərbaycan Respublikasını ərazisi 19 kadastr qiymət rayonuna, 3 kadastr qiymət yarımrayonuna, onların torpaqları isə 5 keyfiyyət qrupuna bölünmüşdür. Hər bir keyfiyyət qrupu üçün 1-dən 100-dək bonitet balları təsdiq olunmuşdur:

- V keyfiyyət qrupu üzrə 20-1,
- IV keyfiyyət qrupu üzrə 40-21,
- III keyfiyyət qrupu üzrə 60-41,
- II keyfiyyət qrupu üzrə 80-61,
- I keyfiyyət qrupu üzrə 100-81.

Təyinatına görə torpaqlar aşağıdakı qruplara bölünmüşdür: əkin və dincə qoyulmuş torpaqlar; çoxillik əkmələr olan torpaqlar; şərti yararsız torpaqlar; biçənəklərin torpaqları; kəndlərarası ölümlərin torpaqları; qış otlaqlarının torpaqları; yay otlaqlarının torpaqları.

Əkin və dincə qoyulmuş torpaqların, çoxillik əkmələr olan torpaqların normativ dəyəri isə keyfiyyət qrupları üzrə differensial gəlirin müvafiq bonitet balına hasil olunması yolu ilə hesablanır. Məsələn, həmin qərarın əlavəsində verilmiş cədvələ əsasən Abşeron-Qobustan rayonunda yerləşən, I keyfiyyət qrupundan, bonitet balı 100 olan əkin sahəsinin 1 hektarının differensial gəliri 61718 manat olduğuna görə, 1 hektarın normativ qiyməti 6171800 manat hesablanacaqdır. Eyni zamanda kadastr qiymət rayonlarına və yarımrayonlarına daxil olan inzibati rayonlarına əkin və dincə qoyulmuş, çoxillik əkmələr olan torpaqların normativ qiymətlərinin hesablanması üçün təshih əmsalları tətbiq edilməsi müəyyənləşdirilmişdir. Bu əmsallar həmin torpaqların qiymətinə təsir göstərən təbii və iqtisadi amilləri (məsələn, relyefini, kommunikasiya xətlərinin yaxınlığını və sair) nəzərə almağa imkan verir. Məsələn, Abşeron-Qobustan kadastr qiymət rayonuna daxil olan Siyəzən rayonunun (Liman gölünə kimi torpaqlar) əkin və dincə qoyulmuş torpaqları üçün təshih əmsalı 1,45; çoxillik əkmələr olan torpaqları üçün isə 1,21 müəyyən edilmişdir. Beləliklə, Siyəzən rayonunun (Liman gölünə kimi torpaqları) əkin və dincə qoyulmuş, I keyfiyyət qrupundan, bonitet balı 100 olan torpaqların 1 hektarının qiyməti 8949110 manat ( $6171800 \times 1,45$ ), çoxillik əkmələr olan torpaqlarının 1 hektarının normativ qiyməti isə 15246000 manat ( $12600000 \times 1,21$ ) olacaqdır.

“Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti” və “Kadastr qiymət rayonlarına və yarımrayonlarına daxil olan inzibati rayonların torpaqlarının normativ qiymətinin hesablanması üçün tətbiq edilən təshih əmsalları” 4 №-li və 5 №-li əlavələrdə göstərilmişdir.

Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 88-ci maddəsinə uyğun olaraq dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyətində olan obyektlər xüsusi mülkiyyətə satıldıqda, daşınmaz əmlakla birlikdə onun yerləşdiyi torpaq sahəsi də satılır və ya satınalma hüququ ilə icarəyə verilir. Bu obyektlər əcnəbilərə, vətəndaşlığı olmayan şəxslərə, xarici hüquqi şəxslərə, beynəlxalq birliklərə və təşkilatlara, xarici dövlətlərə satıldıqda isə, torpaq sahələri onların icarəsinə verilir.

Bu cür torpaqların normativ dəyəri Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 27 aprel 1998-ci il tarixli, 93 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə”yə uyğun olaraq müəyyən edilir.

Əsasnaməyə uyğun olaraq, özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinə təhkim olunmuş torpaq sahələri iki qrupa bölünür. Birinci qrupa obyektlərin texniki pasportlarında göstərilmiş tikililərin, qurğuların və obyektin fəaliyyəti üçün zəruri olan infrastrukturun altında yerləşən torpaq sahələri, ikinci qrupa isə bu kateqoriyaya aid edilməyən sərbəst torpaq sahələri daxildir.

Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiymətini müəyyən etmək üçün Bakı şəhəri və onun ətrafındakı torpaq sahələri 12 zonaya, Sumqayıt və Gəncə şəhərləri 6 zonaya, Naxçıvan, Xankəndi, Əli Bayramlı, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri 4 zonaya, Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərləri 3 zonaya, digər rayon mərkəzləri 2 zonaya bölünmüş və onlardan biri üçün zona əmsalları müəyyənləşdirilmişdir. Bu əmsallar 6 №-li əlavədə göstərilmişdir.

Respublikanın qəsəbə və kəndlərində özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin altında yerləşən torpaq sahələrinin normativ qiymətləri isə «Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti»nə uyğun olaraq müəyyən edilir.

Sərbəst torpaq sahələrinin normativ qiyməti müəyyən edilərkən, birinci qrupdan olan torpaqların şəhər və rayon mərkəzləri üzrə zona əmsalları həmin bölgünün sonuncu zonalarında torpağın 1 kvadrat metr sahəsinin bazis qiymətinə hasil olunur. Məsələn, Bakı şəhəri və onun ətrafındakı 2-ci zonada yerləşən sərbəst torpaq sahəsinin normativ qiymətini müəyyənləşdirmək üçün 12-ci zonada yerləşən torpaq sahəsinin 1 kvadrat metrinin bazis qiyməti (4000 manat) müvafiq zona əmsalına (7,0) hasil edilməlidir. Bu halda 1 kvadrat metr sərbəst torpaq sahəsinin normativ qiyməti 28000 manat (4000 x 7,0) olacaqdır.

Tikinti və infrastruktur obyektləri altında olan torpaq sahələrinin normativ qiyməti həmin zonada yerləşən sərbəst torpaq sahələrinin normativ qiymətinin 50% həcmində müəyyən edilir.

Torpaq sahələrinin icarə haqqının məbləği, şərtləri və vaxtı icarəyə verən və icarəçi arasında bağlanan müqavilə əsasında müəyyən olunur. Özəlləşdirilən

müəssisə və obyektlərə təhkim olunmuş torpaq sahələrinin dövlət mülkiyyətində olmasını nəzərə alaraq, illik icarə haqqı həmin torpaqların normativ qiymətinin 1/20 misli həcmində müəyyən olunur.

Torpaq sahəsinin icarəyə verilməsində tətbiq olunan normativ qiymət torpaq vergisinin miqdarından az olduqda, icarə haqqının qiyməti torpaq vergisi səviyyəsində müəyyən olunur.

Torpağın normativ qiyməti barədə qaimə (sertifikat) torpağın mülkiyyətçisinə və ya istifadəçisinə onların müvafiq hüquqlarını təsdiq edən sənədlərlə birlikdə verilir. Torpaqların keyfiyyət göstəricilərinin dəyişməsi nəticəsində normativ qiyməti dəyişdikdə göstərilən qaimələrdə (sertifikatlarda) qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş qaydada düzəlişlər aparılır. Torpaq icarəyə verildikdə isə torpağın normativ qiyməti tərəflər arasında bağlanmış icarə müqaviləsində təsbit olunur.

## **10.5. Azərbaycanada torpağın qiymətləndirilməsi metodlarının tətbiqinin praktiki cəhətləri**

Torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsinin nəticəsi xeyli dərəcədə qəbul olunmuş qiymətləndirmə metodundan asılıdır. Torpağın bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün aşağıdakı metodlardan istifadə olunur:

- ən yaxşı və daha səmərəli istifadə;
- satışların müqayisəsi;
- bölüşdürmə;
- ayırma;
- sahələrə bölmə;
- torpaq üçün qalıq texnikası;
- torpaq rentasının kapitallaşdırılması.

Xərj metodu ilə qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın tərkibinə daxil olan torpaq sahəsinin dəyərini müəyyən

edərkən ona tikililərdən azad ən yaxşı və daha səmərəli istifadəni nəzərdə tutan obyekt kimi baxmaq lazımdır. Ən yaxşı və daha səmərəli istifadə prinsipi əqlabatan, mümkün və qanuni alternativ variantlar arasında seçilmiş elə bir istifadəni nəzərdə tutur ki, bu, fiziki jəhətdən mümkün, kifayət qədər əsaslandırılmış və maliyyə nöqtəyi-nəzərindən həyata keçirilən olsun, beləliklə də, torpağın daha yüksək dəyərinin formalaşmasına gətirib çıxarsın.

Konkret torpaq sahəsinin ən yaxşı və daha səmərəli istifadə variantı bir sıra amillərin qarşılıqlı təsiri ilə müəyyən olunur:

- yerləşmə vəziyyətinin potensialı ilə (verilmiş rayonda torpaqdan istifadə tipinin üstün nisbəti; əlverişlilik). Bu amil torpağın dəyərini müəyyən edən əsas amildir;
- bazar tələbi ilə (torpağın planlaşdırılan istifadə variantı verilməmiş bazarda tələb və təklif nisbətinin xarakteri nəzərə alınmaqla nə dərəcədə mümkündür);
- tikililərin hüquqi jəhətdən əsaslandırılması ilə (təklif olunan layihənin reallaşması ilə əlaqədar olan dövlət və xüsusi hüquqi məhdudiyyətlər; verilməmiş ərazidə vergi və yığımlar; normativlər);
- sahənin resurs keyfiyyəti ilə (sahənin tutumluluğu və səmərəliliyi);

- layihənin texnologiyası əsaslandırılması ilə;
- layihənin maliyyə jəhətdən əsaslandırılması ilə;

Ən yaxşı və daha səmərəli istifadənin təhlili torpaq sahələri tikililərinin alternativ mənimsəmə variantlarının müqayisəsini nəzərdə tutur. Tikilinin hər bir variantı üçün torpağın qalıq dəyəri hesablanır. Torpağın ən yüksək qalıq dəyəri onun ən yaxşı və daha səmərəli istifadə variantına uyğun gəlir.

Zəruri informasiyaların mövcudluğu şəraitində satışların müqayisəsi metodu daha üstün və ümumi istifadə metodu sayılır. Bazar informasiyası yığıldıqdan və müqayisə vahidləri seçildikdən sonra müqayisə olunan satış qiymətləri müqayisə elementləri üzrə təshih olunur. Torpaq üçün üsas müqayisə elementləri aşağıdakılar sayılır (sxem 10.2.):



## Sxem10.2.

Satışların müqayisəsi yanaşmasında istifadə olunan müqayisə vahidləri



- mülkiyyət hüququ;
- maliyyələşdirmə şərtləri;
- satış şərtləri;
- bazar şərtləri (satış vaxtı);
- yerləşdiyi ərazi;
- fiziki xarakteristika;
- mümkün kommunal xidmətlər;
- zonalaşdırma şərtləri;
- ən yaxşı və daha səmərəli istifadə.

Torpağı qiymətləndirərkən bir neçə müqayisə vahidlərindən istifadə etmək olar. Bu zaman onlardan hər birinin qiyməti təshih olunmalı və sonra dəyər həddləri müəyyən edilən bir neçə dəyər kəmiyyəti əldə olunmalıdır.

Bölgü metodu ona əsaslanır ki, daşınmaz əmlakın hər bir tipi üçün torpağın dəyəri ilə tikilinin dəyəri arasında normal nisbət mövjudur. Bu jür nisbət daha çox yeni yaxşılaşdırmalar üçün etibarlıdır ki, bunlar da torpağın ən yaxşı və daha səmərəli istifadəsini əks etdirir. Tikililərin yaşı artdıqca torpağın dəyərinin obyektin ümumi dəyərinə nisbəti artır. Bu metod bazar dəyərinin dəqiq kəmiyyətini vermir. O, boş torpaq sahələrinin satışı haqqında tam olmayan

informasiya şəraitində qiymətləndirmə üçün tətbiq oluna bilər.

Misal: Kurort zonasında torpaq sahəsini qiymətləndirmək tələb olunur. Özü də həmin yerdə çoxdandır ki, boş sahələr satılmayıb. Bunula yanaşı, evlərin yaxın vaxtlardakı satışı göstərir ki, torpaq sahəsi olan tipik evin qiyməti 200000-lə 300000 arasındadır.

Bazarın təhlili göstərir ki, yaxınlıqda eyni bir ölçüyə malik torpaq sahəsini 9000-ə almaq olar, tipik evin tikintisinə birbaşa xərjlər 100000, sahibkarın mənfəəti və dolayısı xərjlər 80000 təşkil edir. Nəticədə ümumi dəyəri 270000 təşkil edəcək ki, bunun da üçdə biri torpağın payına düşür.

Aparılan hesablamalardan aydın olur ki, kurort zonasında torpaq sahəsinin dəyəri 670000-lə 100000 arasında, yəni daşınmaz əmlakın dəyərinin 3-ə bərabər olan halda tərəddüd edir.

Ayırma metodu bölgü metodunun növ müxtəlifliklərindən biri sayılır. Torpağın dəyəri yaxşılaşdırmaların dəyəri, onların aşınması nəzərə alınmaqla daşınmaz əmlakın dəyərindən çıxılaraq ayrılır. Bu metodu şəhərətərafı sahələrin qiymətləndirilməsi üçün tövsiyə etmək olar, çünki burada yaxşılaşdırmaların ümumi dəyərdə yeri

azdır və asanlıqla müəyyən olunur. Bu metod yaxın mərhələlərdə boş sahələrin satışı haqqında informasiyaların olmadığı şəraitdə tətbiq edilir.

Sahələrə bölmə metodu o vaxt tətbiq edilir ki, ölçüsünə görə sahənin bir neçə kiçik sahəyə parçalanması torpağın ən yaxşı və daha səmərəli istifadəsini nəzərdə tutsun. Bu zaman bölmə nəticəsində yaranan sahələrin daxili və xarici yaxşılaşdırmaları ən yaxşı və daha səmərəli istifadə üçün şərtləri təmin edirlər. Sahələrə bölmə metodu ilə torpaq sahəsi dəyərinin hesablanması 3 mərhələdən keçir. Birinci mərhələdə fiziki və hüquqi imkanlara və iqtisadi məqsədəuyğunluğa əsaslanmaqla sahələrin miqdarı və ölçüsü müəyyən edilir. İkinci mərhələdə hazırlanmış sahələrin satışından və ya ijarəyə verilməsindən daxil olan potensial gəlir müəyyən edilir. Üçüncü mərhələdə isə satışdan daxil olan xalis gəlir hesablanır. Bu gəlir satışdan daxil olan potensial gəlirlə sahələrin yaxşılaşdırılmasına və abadlaşdırılmasına çəkilən bütün xərjlərin məbləği arasındakı fərq kimi müəyyən edilir. Bu zaman yaxşılaşdırmaya çəkilən xərjlərə sahələrin bölünməsi, təmizlənməsi və planirovkası xərjləri, yolların, şəkillərin, mühəndis şəbəkələrinin, drenacların qurulması xərjləri, mühəndis-texniki işçilərin vergiləri, sığortası və əmək haqqısı, marketinq xərjləri, podratçının mənfəəti və əlavə

xərjlər, sahibkar mənfəəti daxil edilir. Ərazinin mənimlənməsi adətən bir qədər vaxt tələb etdiyindən satışdan gəlirlər eyni vaxtda daxil olmur. Odur ki, torpaq massivinin həqiqi dəyəri daxilolmaların dövriliyi və layihənin nəzərdə tutulan səmərə norması nəzərə alınmaqla xalis gəlir axınının diskontlaşdırılması ilə müəyyən olunur.

Misal: 30 sahəyə bölünüb, sonra isə hər birinin 25000-ə satılması nəzərdə tutulan torpaq massivini qiymətləndirmək tələb olunur. Bu zaman aşağıdakı xərjlər mühüm yer tutur:

- planirovka, təmizləmə, mühəndis şəbəkələri, layihə..... 180000
- idarəetmə  
.....  
10000
- əlavə xərjlər və podratçının mənfəəti  
..... 60000
- marketinq.....  
..... 20000
- vergilər və sığorta.....  
10000

- sahibkar  
mənfi.....

40000

Yekunu:

320000

Satışdan daxil olan xalis gəlirin məbləği:

$$30 \times 25000 - 320000 = 430000$$

4 il ərzində xalis gəlirin bərabər olaraq daxil olması və 10% səmərə norması nəzərə alınmaqla torpaq massivinin həqiqi dəyəri.

$$430000 : 4 \times 3,1699 = 340760$$

burada, 3,1699 – həqiqi annuitet dəyəri əmsəldir.

Torpaq üçün qalıq texnikası metodundan boş torpaq sahələrinin satışı haqqında məlumatlar olmadıqda istifadə edilir. Torpaq sahəsinin dəyərini müəyyən etmək üçün binanın dəyərini, bütün daşınmaz əmlakdan xalis əməliyyat gəlirini, torpaq və bina üçün kapitallaşdırma əmsallarını bilmək lazımdır. Binanın dəyəri ən yaxşı və daha səmərəli istifadəni nəzərdə tutan yeni və ya layihələndirilən obyektin payı kimi müəyyən edilə bilər. Torpaq üçün qalıq texnikasının tətbiqində əvvəlcə ən yaxşı və daha səmərəli istifadəni nəzərdə tutan yaxşılaşdırmalar müəyyən edilir.

İkinji mərhələdə bazar ijarə haqqı və ehtimal olunan əməliyyat məsrəfləri haqqında məlumatlar əsasında bütün daşınmaz əmlakın xalis əməliyyat gəliri müəyyən edilir. Üçüncü mərhələdə isə xalis əməliyyat gəlirinin binaya aid edilən hissəsi hesablanır. Yalnız bundan sonra gəlirin torpağa aid edilən hissəsi kapitallaşdırılması yolu ilə torpağın dəyəri müəyyən edilir.

Misal: Ən yaxşı və daha səmərəli istifadəsi biznes mərkəzinin tikintisi sayılan sahənin dəyərini müəyyən etmək tələb olunur. Tikilinin dəyəri 500000-ə bərabərdir, pronoza görə xalis əməliyyat gəliri 120000 qiymətləndirilir, kapitallaşdırma əmsalları torpaq üçün və bina üçün müvafiq olaraq 8 və 10%-dir.

Binaya aid edilən əməliyyat gəliri hissəsi tikintinin dəyər kəmiyyəti və bina üçün kapitallaşdırma əmsalı əsasında müəyyən edilir:

$$500000 \times 0,1 = 50000$$

Torpağa aid edilən xalis əməliyyat gəliri:

$$120000 - 50000 = 70000$$

Torpağın dəyəri:

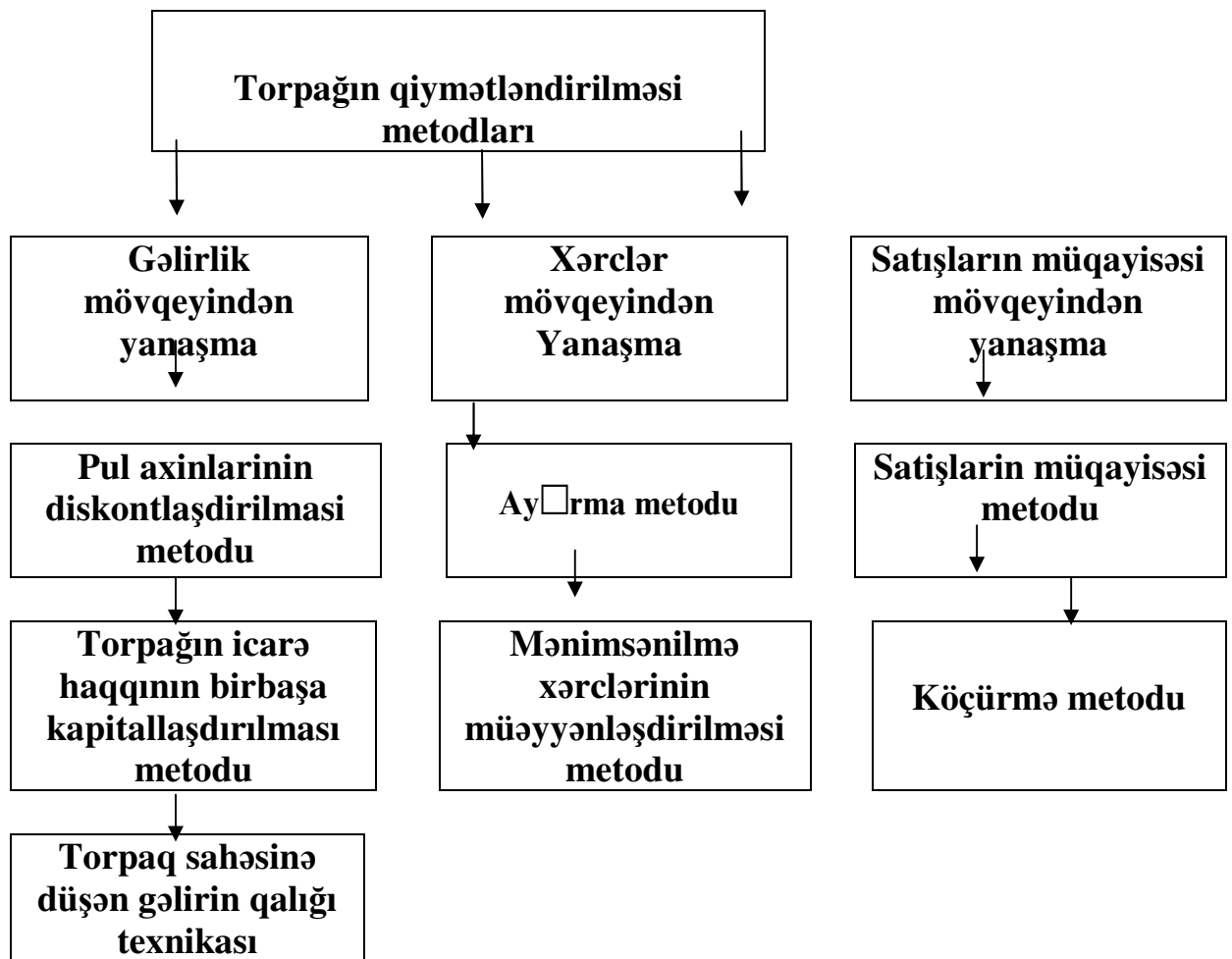
$$70000 : 0,08 = 875000$$

### 10.6. Azərbaycanda torpağın müxtəlif məqsədlərlə qiymətləndirilməsi

Ümumi qəbul olunmuş təcrübəyə əsasən torpağın bazar dəyəri üç metodoloji yanaşma – gəlirlik, xərclər və müqayisə - mövqelərindən müəyyənləşdirilir. Bu yanaşmaların hər birinin çərçivəsində torpaqdan istifadənin istənilən tipinə tətbiq oluna bilən metodlar işlənilib hazırlanmışdır. Metodun seçilməsi qiymətləndirilmənin məqsədlərindən, qiymətləndirilən obyektin tipindən, onun təyinatından, informasiya təminatından və digər şərtlərdən asılıdır.

Torpağın bazar dəyəri qiymətləndirməyə üç mövqedən yanaşmaya əsaslanan aşağıdakı metodlarla müəyyənləşdirilir (*sxem2.2*).

Kommersiya məqsədləri üçün istifadə olunan torpaq sahələrinin bazar dəyəri əsasən gəlirlik mövqeyindən yanaşmaya istinad edən metodlarla qiymətləndirilir. Bu metodlar potensial alıcının torpaq sahəsindən əldə etmək ümidində olduğu gəlirlərin müəyyənləşdirilməsinə əsaslanır.



SXEM 10.3. TORPAĞIN BAZAR DƏYƏRİNİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODLARI



Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu torpağa sahiblik dövründə renta ödənişləri və ya başqa formada, habelə torpaq sahəsi yenidən satıldıqda əldə edilməsi gözlənilən pul gəlirləri axınlarının qiymətləndirmə tarixindəki dəyərini hesablanmasına əsaslanır. Metod faydalı qazıntıları olan torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi üçün əlverişlidir.

Göstərilən metoddan istifadə edən qiymətləndirici ilk növbədə pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılan müddətini və diskontlaşdırma faizlərini müəyyənləşdirməlidir. Pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılan müddəti aşkar olunmuş və mənimsənilməsi nəzərdə tutulan yaxud işlənən faydalı qazıntı yataqlarının həcmindən və onların çıxarılması üçün istifadə olunan avadanlığın istehsal gücündən asılıdır. Təcrübəyə görə, faydalı qazıntıların hasilatı sənayesində proqnozlaşdırma müddəti 25 il və daha çox qəbul edilir.

Torpaq sahələri üzrə gəlir axınlarının diskontlaşdırma faizi hesablanarkən, aşağıdakılar nəzərə alınmalıdır:

- faydalı qazıntı yataqlarının istismarının gəlirliyi;
- yerin təkindən çıxarıla biləcək faydalı qazıntıların həcmi haqqında məlumatların dəqiqliyi;
- faydalı qazıntı yatağının işlənilməsinin risk dərəcəsi.

Uzunmüddətli icarəyə verilmiş torpaq sahələri qiymətləndirilərkən torpağa görə icarə haqqının birbaşa kapitallaşdırılması metodundan istifadə olunması daha münasibdir. Bu metod torpaq sahəsinin icarə haqqının müvafiq orqanlar tərəfindən təsdiq olunmuş minimum məbləği, habelə icarəçinin sahibkarlıq fəaliyyəti növünü və torpaq sahəsinin ərazidə yerləşməsinin kommersiya baxımından dəyərliliyini nəzərə alan əmsallardan istifadə edilməsinə əsaslanır. Bu göstəricilər əsasında illik icarə haqqı aşağıdakı düsturla hesablanıla bilər:

$$\dot{I} = \dot{I} b \times \Theta f \times \Theta k.d. \times S$$

Burada:

- $\dot{I}$  - torpaq sahəsinin illik icarə haqqının məbləği;
- $\dot{I} b$  - 1 kvadrat metr sahənin baza icarə haqqının məbləği;
- $\Theta f$  - icarəçinin fəaliyyət növünü nəzərə alan əmsal;
- $\Theta k.d$  - torpaq sahəsinin ərazidə yerləşdirilməsinin kommersiya baxımından dəyərliliyini nəzərə alan əmsal;
- $S$  - torpağın sahəsidir.

Üzərində kommersiya obyektləri ucaldılmış torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi üçün torpaq sahəsinə düşən gəlirin qalığı texnikasından istifadə olunur. Torpağın qalıq məhsuldarlığı prinsipinə uyğun olaraq nəzərdə tutulur ki, pul gəlirləri axınlarının yaradılmasında kapitalın, işçi qüvvəsinin və idarəetmənin iştiraki ilə yaradılmış bina və qurğuların rolu daha yüksəkdir. Bu istehsal amillərinin dəyərinin ödənilməsi ilə bağlı xərclər çıxıldıqdan sonra gəlirin qalan hissəsi torpaq sahəsinə aid edilir. Torpaq sahəsinin dəyərinin qalıq metodu ilə hesablanması əvvəlki fəsilərdə nəzərdən keçirilmişdir.

Torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsinə xərclər mövqeyindən yanaşma səriştəli investorum torpaq sahəsinə görə təyinatı və faydalığı eyni olan digər torpaq sahəsinin qiymətindən yüksək qiymətlə razılaşmayacağı barədə müddəaya əsaslanır. Torpaq sahələrinin xərclər mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirilməsi metodlarına aşağıdakılar aiddir:

- ayırma metodu;
- torpaq sahələrinin mənimsənilməsinə çəkilən xərclərin müəyyənləşdirilməsi metodu.

Ayırma metodu torpaq sahəsinin bazar dəyərinin daşınmaz əmlakın ümumi bazar dəyəri ilə tikililərin köhnəlmə nəzərə alınmaqla bərpa dəyəri arasındakı fərq kimi hesablanmasıdır. Metoddan tikililəri olan vahid daşınmaz əmlak kompleksinin tərkibindəki torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunur. Metoddan istifadənin əsas şərti torpaq sahəsi və onun üzərində yerləşmiş tikililərdən mövcud istifadənin ən yaxşı və səmərəli istifadə variantına uyğun olmasıdır, çünki əks halda, alınan nəticələr təhrif oluna bilər. Sözügedən metodla hesablamalar bir neçə mərhələdə aparılır.

Birinci mərhələdə daşınmaz əmlak bazarının və müqayisəli satışların təhlili əsasında üzərində tikililər olan torpaq sahəsinin daşınmaz əmlak obyektini kimi bazar dəyəri barədə məlumatlar toplanır və öyrənilir.

İkinci mərhələdə torpaq sahəsində yerləşmiş tikililərə analogiyanı olan obyektlərin bərpa dəyəri hesablanır. Bu hesablama zamanı əvəzlənmə yaxud təkrar istehsal dəyərindən istifadə edilə bilər. Bu dəyərlər arasındakı fərqlər, onların strukturu əvvəlki fəsilərdə nəzərdən keçirilmişdir.

Üçüncü mərhələdə qiymətləndirilən torpaq sahəsində yerləşən bina və qurğuların fiziki, funksional və zəhəri köhnəlməsinin kəmiyyətləri müəyyənləşdirilir. Bu köhnəlmə növlərinin mahiyyəti və fərqləri əvvəlki fəsilərdə açıqlanmışdır.

Dördüncü mərhələdə bina və qurğuların bərpa dəyərindən yuxarıda göstərilən köhnəlmə növlərinin ümumi kəmiyyəti çıxılmaqla, onların qiymətləndirmə tarixində qalıq dəyəri hesablanır.

Beşinci mərhələdə torpaq və tikililərdən ibarət olan daşınmaz əmlak obyektinin bazar dəyərindən bina və qurğuların qiymətləndirilmə tarixindəki qalıq dəyəri çıxılır və bu dəyərin torpağa aid olan hissəsi müəyyənləşdirilir.

Mənimsənilmə xərclərinin müəyyənləşdirilməsi metodundan üzərində tikililər olmayan torpaq massivlərinin qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunur. Bu metod qiymətləndirilən torpaq massivinə ayrı-ayrı torpaq sahələrinə bölünərək satılacağı ehtimalına əsaslanır. Həmin torpaq sahələrinin satışından əldə olunan gəlirlərdən onların mənimsənilməsi üzrə çəkilən xərclər və sahibkarın mənfəəti çıxıldıqdan sonra alınmış kəmiyyətlər toplanır və beləliklə, torpaq massivinə bazar qiyməti müəyyən edilir. Torpağın dəyərinin bu metodla hesablanması bir neçə mərhələdən ibarətdir.

Birinci mərhələdə torpaq sahələrinin ölçüləri və onların abadlaşdırılmasının hüquqi və fiziki mümkünlüyü, iqtisadi baxımdan məqsədə uyğunluğu müəyyənləşdirilir.

İkinci mərhələdə yaxın dövrlərdə anoloji tərzdə mənimsənilmiş torpaq sahələri barədə məlumatların təhlili aparılır yaxud satışların müqayisəsi metodu əsasında mənimsənilmiş torpaq sahələrinin satış qiymətləri hesablanır.

Üçüncü mərhələdə torpaq sahələrinin mənimsənilməsinə çəkilən xərclərin məbləği hesablanır. Bu xərclərə aşağıdakılar daxildir:

- torpaq sahəsi massivinin və sənədlərin rəsmiləşdirilməsi üzrə xərclər;
- torpağın təmizlənməsi, sərhədlərinin işarə olunması və hazırlanması işləri üzrə xərclər;
- yolların, səkilərin abadlaşdırılması, drenaj mühəndis və kommunal qurğuların inşası üzrə xərclər;
- vergilərin, sığorta haqlarının ödənilməsi üzrə xərclər;
- podratçının mənfəəti və əlavə xərcləri;
- satış və reklam xərcləri.

Dördüncü mərhələdə torpaq sahələrinin satışından ehtimal olunan gəlirlərdən onların mənimsənilməsi xərcləri və sahibkarın mənfəəti çıxılmaqla, mənimsənilməmiş torpaq sahəsinin dəyəri qiymətləndirilir.

Beşinci mərhələdə torpaq sahəsinin mənimsənilməsi və satılması üçün zəruri olan müddət müəyyənləşdirilir və ona müvafiq diskontlaşdırma faizi seçilir. Sonra torpaq sahələrinin satışından mənimsənilmə xərcləri və sahibkarın mənfəəti çıxılmaqla, əldə olunan gəlirin məbləği diskontlaşdırılır və mənimsənilməmiş torpaq sahəsinin cari dəyəri müəyyənləşdirilir.

*Misal.* Birmərtəbəli bağ evlərinin inşası üçün nəzərdə tutulmuş 5 hektar torpaq massivini qiymətləndirmək lazımdır. Sahibkar hər hektarda 4 bağ evi inşa etmək və 5000 şərti vahidə satmaq niyyətindədir. 1 bağ evinin və müvafiq kommunikasiya şəbəkəsinin yaradılmasına 2900 şərti vahid xərclənir. Alqı-satqı əməliyyatlarının rəsmiləşdirilməsi, o cümlədən inzibati xərclər satış qiymətinin 7% həcmindədir. Hər ay 2 obyektin satılacağı ehtimal edilir. Obyektlərin saxlanması üzrə cari xərclər və sahibkarın mənfəəti ümumi gəlirin 38% həcmindədir. Əməliyyat üzrə gəlirlilik 10%-dir.

#### *Həlli.*

1. Torpaq massivində inşa olunub satılacaq obyektlərin sayı - 20 (5 hektar x 4 obyekt);
2. torpaq sahələrinin satışından əldə olunacaq pul axını - 100000 şərti vahid (20 obyekt x 5000 ş.v.);
3. torpaq sahəsinin satışından əldə olunan gəlir - 93000 şərti vahid [100000 ş.v. - (100000 ş.v. x 0,07)];
4. torpaq massivinin mənimsənilməsinə çəkilən xərclərin dəyəri - 58000 ş.v. (2900 ş.v. x 20 obyekt);
5. torpaq sahələrinin dəyəri - 57660 şərti vahid [93000 ş.v. - (93000 x 0,38)];
6. torpaq sahələrinin satış müddəti 10 ay (20 obyekt : 2);

7. avans olunmuş kapitalın və torpaq sahələrinin mənimsənilməsi və satışla bağlı riskləri ifadə edən əmsal - 9,55654 (10 ay, 10%);

8. mənimsənilməmiş torpaq massivinin cari dəyəri - 493030 şərti vahid [(57660 x 9,55654) – 58000] olacaqdır.

Torpağın qiymətləndirilməsinə satışların müqayisəsi mövqeyindən yanaşma analogi torpaq sahələrinin satışları barədə məlumatların sistemləşdirilməsi və müqayisəli təhlilinə əsaslanır. Bu mövqedən yanaşmaqla, torpağın bazar dəyəri iki metodla müəyyənləşdirilə bilər:

- satışların müqayisəsi metodu;
- köçürmə metodu.

Torpaq sahələrinin satışların müqayisəsi metodu ilə qiymətləndirilməsi əvəz olunma prinsipinə əsaslanır. Bu metod boş və ya boş olan kimi nəzərdən keçirilən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi üçün daha münasibdir. Göstərilən metoddan istifadə olunmaqla aparılan qiymətləndirmə aşağıdakı ardıcılıqla yerinə yetirilir:

1. Bazarın müvafiq segmentində qiymətləndirilən torpağa analogi olub, yaxın vaxtlarda satılmış torpaq sahələri seçilir. Bunun üçün qiymətləndirici ilk növbədə qiymətləndirilən sahənin bazarın hansı segmentinə mənsub olduğunu aşağıdakı meyarlar əsasında aydınlaşdırır:

- torpaqların təyinatı;
- zonalaşdırma şərtləri və torpaqdan istifadənin qanunla yol verilən üsulları;
- torpaq sahəsinin ərazidə yerləşməsi;
- torpağın istehlak xassələri;
- verilən mülkiyyət hüquqlarının həcmi və müddəti.

2. Bu meyarlar əsasında müqayisə üçün torpaq sahələrini seçkidən sonra qiymətləndirici onların satış şərtləri və şəraiti barədə məlumatları toplayır və təhlil edir. Bu təhlilin nəticəsində torpaq sahəsinin heç bir məcburiyyət olmadan sərbəst bazar şərtləri ilə satılması, alıcı ilə satıcı arasındakı münasibətlər (qohumluq, asılılıq və sair), alıcının məqsədləri və satış vaxtı satıcının maliyyə vəziyyəti, obyektin satışa çıxarılması ilə satışı arasındakı müddət və qiymətə təsir göstərən digər amillər araşdırılır.

3. Üçüncü mərhələdə qiymətləndirilən torpaq sahəsinin və analog kimi seçilmiş torpaq sahələrinin göstəriciləri müqayisə olunur və aşkar edilən fərqlər üzrə müvafiq təshihlər aparılır. Bu təshihlərin aparılması üçün müqayisə elementlərindən və müqayisə vahidlərindən istifadə olunur.

Müqayisə elementləri - torpaq sahələrinin və satış şərtlərinin bazar qiymətinə təsir göstərən xüsusiyyətləridir. Torpaq sahələrinin müqayisəsi üçün adətən aşağıdakı müqayisə elementlərindən istifadə edilir:

- mülkiyyət hüquqları (xüsusi mülkiyyət, daimi yaxud müvəqqəti istifadə, icarə);

- maliyyələşmə şərtləri (şəxsi və ya cəlb olunmuş pul vəsaitləri hesabına);
- hesablaşma şərtləri (nağd, nağdsız, veksellərlə, çeklərlə hesablaşma);
- satış şərtləri (alıcı və satıcı arasında xüsusi münasibətlər, satıcının maliyyə vəziyyəti);

- satış vaxtı. Bu amilin nəzərə alınması müqayisə üçün seçilmiş obyekt satıldıqdan sonra bazar mühitinin dəyişib-dəyişmədiyini aydınlaşdırmaq üçün vacibdir. Belə ki, torpaq sahələrinin satış qiymətinə mövsüm, müxtəlif ərazilərin alıcılar arasında populyarlaşması və sair təsir göstərə bilər.

- torpaq sahəsindən istifadə olunması və tikinti aparılmasında hüquqi və şəhərsalma məhdudiyyətləri, ərazinin sosial və iqtisadi göstəriciləri;
- ərazinin fiziki xüsusiyyətləri (torpaq sahəsinin relyefi, ölçüləri, forması);
- kommunal və mühəndis şəbəkəsinin mövcudluğu və onlara qoşulma şərtləri.

Analoq kimi seçilmiş torpaq sahələrinin qiymətində aparılan təshihlər ilk beş müqayisə elementi üzrə göstərilən ardıcılıqla yerinə yetirilməlidir, çünki, hər bir sonrakı təshih əvvəlkinin nəticələrinə əsaslanır.

Bütün müqayisə elementləri üzrə təshihlər kəmiyyət (məlumat cütlüklərinin təhlili, statistik təhlil, qrafik təhlil, xərclərin təhlili, ikinci dərəcəli məlumatların təhlili) və keyfiyyət metodları (nisbətlərin müqayisəli təhlili və fərdi sorğular) əsasında aparılır. Bu metodlar və onlardan istifadə olunması şərtləri əvvəlki fəsillərdə nəzərdən keçirilmişdir.

Gəlir gətirən torpaq sahələri və üzərindəki tikililər yalnız ölçülərinə görə fərqləndiyi (digər parametrlər isə uyğun olduqda) və potensial investorlar (alıcılar) üçün ilkin informasiya lazım olduğu hallarda müqayisə vahidlərindən istifadə edilir.

Torpaq sahələri qiymətləndirilərkən adətən aşağıdakı müqayisə vahidləri tətbiq edilir:

- 1 hektarın qiyməti (kənd və meşə təsərrüfatı torpaqları, sənaye müəssisələrinin yerləşdirilməsi üçün torpaqlar və sair);
- 1 kvadrat metrin qiyməti (şəhərin mərkəzi hissələrində yerləşən kommersiya obyektlərinin inşası üçün istifadə olunan torpaqlar və sair);
- 1 frontal metrin qiyməti (ticarət, məişət xidməti müəssisələrinin inşası üçün istifadə olunan torpaqlar);
- 1 lotun qiyməti (yaşayış binalarının, bağ evlərinin inşası üçün nəzərdə tutulmuş, forması və ölçüləri standart olan torpaqlar);
- sıxlıq vahidinin qiyməti - torpaqların zonalaşdırılması sənədlərində adətən müxtəlif sahələrdə tikililərin yerləşdirilməsinin sıxlığı məhdudlaşdırılır və bu, qiymətə təsir göstərir.

4. Dördüncü mərhələdə anoloji torpaq sahələrinin qiymətlərinin təhlili əsasında qiymətləndirilən torpaq sahəsinin qiyməti müəyyənləşdirilir. Bunun üçün seçilmiş anoloji torpaq sahələrinin qiymətlərinin orta kəmiyyəti hesablanmalıdır. Bu kəmiyyət hesablanarkən aparılmış təshihlərin miqdarından, onların mütləq

kəmiyyətlərindən habelə ilkin məlumatların dürüstlüyü və tanışlıqdan asılı olaraq, hər bir anoloji torpaq sahəsinin qiymətinin xüsusi çəkisi müəyyənləşdirilir.

Torpaq sahəsinin satışların müqayisəsi metodu ilə qiymətləndirilməsinin ardıcılığını aşağıdakı nümunə timsalında nəzərdən keçirək.

*Misal:*

Sahəsi 0,5 hektar olan torpaq sahəsinə qiymətləndirmək tələb olunur. Müqayisə üçün 5 anoloji torpaq sahəsi seçilmişdir və onların satışları barədə aşağıdakı məlumatlar var:

*Cədvəl № 2.1*

Torpaq sahəsi	Satış qiyməti	Satış vaxtı	Sahəsi (hektar)	Geoloji şərait	Topoqrafik şərait
1	2100	2 ay	0,48	Eyni	eyni
2	2280	4 ay	0,53	3% yaxşı	1% pis
3	2490	1 ay	0,5	Eyni	2% yaxşı
4	3150	3 ay	0,56	2% yaxşı	5% yaxşı
5	3700	8 ay	0,58	4% yaxşı	6% yaxşı

Digər müqayisə elementləri üzrə torpaq sahələri arasındakı fərqlər cüzdür. Torpağın qiymətinin ildə 6% artmasını nəzərə alaraq, təshih etmə cədvəlini quraq:

*Cədvəl № 2.2*

	Qiymətləndirilən obyekt	Anoloji obyektlər				
		1	2	3	4	5
Qiyməti (şerti vahid)		2100	2280	2490	3150	3230
Sahəsi (hektar)	0,5	0,48	0,53	0,5	0,56	0,58
0,1 hektarın qiyməti		437,5	430,2	498,0	562,9	556,9

(şerti vahid)						
Bazar şəraiti		+2 %	+4%	+6 %	+3 %	+2 %
Bazar şəraiti üzrə təshih (şerti vahid)		+8 %	+17,2	+29 ,9	+16 ,9	+11 ,1
Təshih olunmuş qiymət (şerti vahid)		446, 3	447,4	527, 9	579, 4	568, 0
Geoloji şərait		-	+3%	-	+2 %	+4 %
Geoloji şərait üzrə təshih		-	+13 %	-	+11,6 %	22,7
Təshih olunmuş qiymət		446, 3	460,8	527, 9	591	590, 7
Toğpoqrafik şərait		+3 %	-1%	+2 %	+4 %	+6 %
Topoqrafik şərait üzrə təshih		+13 ,4	-4,6	+10 ,6	+23 ,6	35,4
Təshih olunmuş qiymət		459, 7	456,2	538, 5	614, 6	626, 1

Yerinə yetirilmiş təshihlər 0,1 hektar sahənin qiymətinin 459,7 şərti vahiddən 626,1 şərti vahidədək diapazonda olması barədə nəticə çıxarmağa əsas verir. Qiymətləndirilən torpağın yekun qiyməti müəyyənləşdirilərkən, 3-cü torpaq sahəsinin ölçüsünün eyni, bu sahə üzrə aparılan təshihlərin miqdarının az olmasını nəzərə alaraq, torpaq sahəsinin 0,1 hektarının qiymətini təqribən 540 şərti vahid, qiymətləndirilən torpaq sahəsinə isə 2700 şərti vahid (540x5) qiymətləndirmək olar.

Köçürmə metodu torpaq və onun üzərində yerləşən tikililərin dəyərləri arasında nisbətlərin hesablanmasına əsaslanır. Bu zaman obyektin satış qiyməti iki hissəyə: tikililərin dəyərində və torpaq sahəsinin dəyərində bölünür. Adətən hər bir regionda tikililərin tipindən asılı olaraq, torpağın və tikililərin dəyərləri arasında nisbətlər formalaşır.

Qiymətləndirilən torpaq sahəsinin yerləşdiyi ərazidə bu nisbətləri müəyyən etdikdən sonra torpaq sahəsinin dəyəri asanlıqla qiymətləndirilə bilər. Bu ərazidə torpaq sahələrinin satışları barədə kifayət qədər məlumat olmadıqda isə, şəraiti oxşar olan digər ərazinin məlumatlarından istifadə edilməlidir.

#### **10.7. Şəhər və kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi**

Kadastr qiymətləndirilməsi mülkiyyətin formalaşmasından asılı olmayaraq şəhər torpaqlarının bütün növü və kateqoriyaları üzrə aparılır. Kadastr qiymətləndirilmə sifarişçiləri rayon, şəhər, qəsəbə yerli özünüidarəetmə orqanlarıdır.

Şəhər torpaqlarının qiymətləndirilməsi dedikdə, gələn ilin başlanğıcı vəziyyətinə görə qiymətləndirmə zonalarının sərhədlərində yaranan inzibati-ərazi torpaq sahələrinin kadastr dəyərinin müəyyən edilməsi üzrə inzibati və texniki təsirlərin məcmusu başa düşülür.

Şəhər torpaqlarının kadastr qiymətləndirilməsi torpaq sahələrinin istifadəsindən gəlirlilik və icarə ödənişi səviyyəsində torpaq və digər daşınmaz əmlak bazarında sövdələşmələr haqqında informasiyaya əsaslandırılan gəlir, müqayisə və məsrəf yanaşmalarından kompleks istifadə əsasında həyata keçirilir. Qiymətləndirmə prosesində üzərində yaxşılaşdırmalar, ərazinin sosial və mühəndis-nəqliyyat qurğularının səviyyəsi və sair olan torpaq sahələrinin keyfiyyəti və yeri daxil olmaqla, renta əmələgətirən amillərin təhlili aparılır.

Kadastr qiymətləndirilməsinin bazar informasiya bazası mənzillərin, qarajların, kommersiya daşınmaz əmlakının müxtəlif obyektlərinin satışı və icarəsi haqqında, həmçinin kollektiv bağçılıq və yardımçı təsərrüfat, fərdi yaşayış tikintisi üçün torpaq sahələrinin satışı haqqında kütləvi verilənlərdir.

Normativ informasiyaya dövlət torpaq kadastrı, tikinti məsrəfləri normativləri, ərazinin mühəndis qurğuları ilə təmin olunması barədə məlumatlar daxildir.

Bu məlumatların mənbələri: Daşınmaz əmlakın dövlət reyestr xidməti idarəsinin məlumatları, Torpaq komitəsinin məlumatları, şəhər tikinti təşkilatları, Arxitektura üzrə komitə, qiymətləndirmə və rieltor firmaları və digər təşkilatlardır.

Şəhər torpaqlarının kadastr qiymətləndirmə obyektini şəhərdən kənardə olan torpaq sahələridir.

Şəhər sahələrinin kadastr qiymətləndirilməsi şəhərin bütün ərazilərində eyni vaxtda yerinə yetirilən kütləvi qiymətləndirmədir və aşağıdakı əsas mərhələləri daxil edə bilər:

I – ilk bazar və normativ informasiyanın hazırlıq işləri, yığılı və işlənməsi;



- II – şəhər ərazisinin funksional zonallaşdırılması;
- III – torpağın kadastr qiymətləndirilməsinin dəyər göstəricilərinin hesablanması;
- IV – şəhər ərazisinin qiymətcə zonallaşdırılması;
- V – şəhər torpaqlarının (rəqəmlə və qrafiki) kadastr qiymətləndirmə nəticələrinin tərkibi.

Kadastr qiymətləndirilməsinin nəticələri analoji torpaq sahələrinə cari bazar qiymətləri səviyyəsi üzrə müəyyən edilən torpaq sahəsinin verilmiş zonası üçün sahə vahidinin bazar dəyəri kimi təyin olunan qiymətləndirilən torpaq zonasının kadastr dəyəridir.

Torpağın kadastr qiymətləndirilməsi inzibati-ərazi əmələgəlməsinin bütün torpaqları üzrə eyni vaxtda keçirilir.

Kadastr dəyəri göstəriciləri qiymətləndirmə –ərazi zonaları, müxtəlif şəhər və qəsəbələr üzrə hakimiyyət orqanları subyektlərinin müəyyən etdiyi analoji məqsədlə istifadə olunan torpaq sahələrinə baza dəyərinin hədd qiymətləri yaxud bazar qiymətləri səviyyəsindən yuxarı olmamalıdır.

Yaşayış məntəqələri torpaqlarının kadastr qiymətləndirilməsinin aparılmasının əsas mərhələlərini daha ətraflı nəzərdən keçirək.

I. İlk bazar və normativ informasiyanın hazırlıq işləri, toplanması və yenidən işlənməsi.

Hazırlıq işlərinə daxildir:

- şəhər, ərazinin iqlimi, coğrafiyası, ekologiyası, mühəndis-geoloji xarakteristikaları haqqında ümumi məlumatlar yığımı;
- şəhərin inkişafının baş planına uyğun olaraq şəhər sərhəddinin müəyyən edilməsi;
- şəhərin torpaq istifadəçiləri, hüquqi rejim üzrə torpaqların təskifatı;
- funksional istifadə üzrə torpaqların təsnifatı;
- qiymətləndirilən mikrozonalara ayrılmaqla cari istifadənin əsas növləri və daşınmaz əmlak obyektlərinin tipi, şəhər tikintisi əhəmiyyətinə görə torpaqların təsnifatı;
- sərhədləri və sahələrini dəqiqləşdirməklə ayrı-ayrı qiymətləndirilən mikrozonaların torpaqlarının ən effektiv inkişaf istiqamətlərinin proqnozu və cari istifadəsinin qiymətləndirilməsi;
- qiymətləndirilən mikrozonalarının tərkibində olan tipik torpaq sahələrinin müəyyən edilməsi;
- qiymətləndirilən mikrozonalar üzrə torpaq sahələri bazarının verilənlərinin qruplaşdırılması və dəqiqliyinin yoxlanılması.

II. Şəhər ərazisinin funksional zonallaşdırılması.

Torpağın funksional istifadəsindən asılı olaraq, şəhərlərin, qəsəbələrin, kənd yaşayış məntəqələrinin əraziləri ayrı-ayrı zonalara differensiallaşdırılır:

- İdman tikililəri, küçə və meydanları, xidmətedici zonaları, həmçinin bütün növ yaşayış tikililəri, mədəni-məişət xidmət müəssisələri, bulvarlar, şəhər bağçaları və digər yaşıllaşdırılma əkinləri daxil olan tikinti üçün

ayrılmış zonalar. Tikinti üçün ayrılmış zonalarda ümumşəhər ictimai mərkəzi seçilir.

- Sənaye müəssisələri, nəqliyyat, energetika, rabitə, anbar, baza, kommunal təsərrüfat obyektləri, həmçinin digər istehsal sferası torpaq istifadəçilərinin tutduqları torpaqlardan ibarət sənaye və kommunal –anbar zonaları.

- Kənd təsərrüfatı istehsalı üçün istifadə olunan müəssisələrin, təşkilatların, vətəndaşların bağçılıq və bostançılıq qeyri-kommersiya birliklərinin torpaqların birləşdirən kənd təsərrüfatı zonaları.

- Nəqliyyat zonası- dəmir yolu, su, xarici avtomobil nəqliyyatı, həmçinin küçə-yol şəbəkəsini, avtobus parklarını və sairə daxil olan şəhər nəqliyyatı sistemi zonalarıdır.

- Su mühafizəsi, sanitar-gigiyenik və rekreasiya, torpaqları qoruma əhəmiyyəti olan şəhər ərazisində yerləşən meşə massivləri daxil olan istirahət zonaları.

- Yuxarıda göstərilən zonalara daxil olmayan başqa növ torpaq kateqoriyalarını birləşdirən digər zonalar, məsələn, müdafiə, ehtiyat və başqa torpaqlar.

Istifadəsindən və onlarda yerləşdirilən görünüşdən, zəruri hallarda daşınmaz əmlak obyektlərinin yarımnovlərindən asılı olaraq seçilmiş funksional torpaq zonalarının əraziləri ayrı-ayrı qiymətləndirmə mikrozonalarına bölünür. Bir qayda olaraq, məsgun ərazilərin xeyli hissəsini tutan yaşayış tikililəri olan torpaqlarda eynitipli yaşayış evləri tikilmiş ayrıca qiymətləndirilən torpaq mikrozonalarına ayrılır:

- azmərtəbəli ev təsərrüfatı olan yaşayış tikilisi,
- həyətyanı torpaq sahəsi olmayan azmərtəbəli yaşayış tikilisi,
- çoxmərtəbəli seksiyalı tikili (3-5 mərtəbəli);
- çoxmərtəbəli seksiyalı tikili (6-9 mərtəbəli);
- çoxmərtəbəli seksiyalı tikili (10-12 mərtəbəli) və s.

Azmərtəbəli əlverişli yaxud tam əlverişli olmayan yaşayış evlərinin torpaq sahələrini aşağıdakı daşınmaz əmlak obyektləri növlərinə bölmək olar: kərpic, ağacdən kəsilmiş, lövhəli, panel və digər yaşayış evləri olan torpaq sahələri.

Çoxmərtəbəli yaşayış evləri olan torpaq sahələrini daşınmaz əmlak obyektlərinin növlərinə görə qiymətləndirmə mikrozonalarına, yəni beşmərtəbəli çoxmənzilli, panel, kərpic, yaxşı keyfiyyətli elit evləri-yeni tikililəri və sair evləri olan torpaq sahələrinə bölmək olar. Mikrozonalarının sayını mühəndis və nəqliyyat magistral şəbəkələrinin sıxlığı, ərazinin mühəndislik hazırlığına kapitalqoyuluşu, sosial-mədəni obyektlərlə dolu olması, tarixi-mədəni və arxitektura –landşaf dəyərlərinin olması ilə müəyyən edilir.

Qiymətləndirmə zonalarının sərhədləri qismində qəbul edilir:

- təbii sərhədlər (aydın istifadə olunan relyef elementləri - çaylar, göllər, yarıqanlar, uçurumlar və s.);

- iri mühəndis tikililəri olan sərhədlər (dəmir yolları, estakadalar, boru kəmərləri, körpülər və s.);
- küçələr, meydanlar, keçidlər;
- istehsal və qeyri-istehsal təyinatlı müəssisə və obyektlərin sərhədləri;
- meşə, kənd təsərrüfatı və digər yerlərin sərhədləri.

Qiymətləndirilən mikrozonaların sərhədlərində torpaq sahələrinin, tikinti sahələrinin, mühəndis qurğularının forması, səviyyəsi və kvartal, avtomobil magistralları, küçələrin sərhədlərinin nisbi yerinin ümumi sahəsi üzrə tipik torpaq sahələrinin parametrləri təyin edilir.

### III. Torpaqların kadastr göstəricilərinin hesablanması.

Torpaq sahələrinin müxtəlif metodlarla qiymətləndirilməsindən alınan verilənlərin təhlili əsasında hər bir qiymətləndirilən mikrozonada konkret istifadə növü yaxud mümkün istifadə növünün maksimal qiyməti üzrə orta həcmi kimi torpağın kadastr dəyəri təyin edilir. Bazar informasiyanın işlənməsinin əsas metodları qruplaşmaların statistik metodu və reqressiya – korrelyasiya təhlili hesab edilir.

Tipik torpaq sahələrinin torpağın hər sahə vahidi hesabı ilə bazar qiyməti müəyyən edilir:

- satış zamanı düzəliş edilmiş analoji sahələrə bazar qiymətilə boş qalmış torpaq sahələri üzrə;

- konkret daşınmaz əmlak obyektinin, həmçinin torpaq sahəsinə gələn mənfəətin texniki qalıqının cari bazar qiymətindən köhnəlmənin çıxılmasına olduğuna görə bərpa dəyərinin çıxılmasını nəzərə alan məsrəf metodunu tətbiq etməklə daşınmaz əmlak obyektləri tikilən torpaq sahələri üzrə.

Daşınmaz əmlak bazarında real vəziyyətdən asılı olaraq başqa metodlarda tətbiq edilir. Müxtəlif növ istifadə üçün bir qiymətləndirmə mikrozonası həddində torpağın əhəmiyyətli fərqlənən qiymətləndirmə dəyərinin alınması hallarında əlavə qiymətləndirmə mikrozonaları seçilir.

Öz əhəmiyyətinə görə torpağın kadastr dəyərinə yaxın olan qiymətləndirilən mikrozonalar qiymətləndirmə zonalarına birləşdirilir. Buna görə də bir qiymətləndirilmə zonası məskun ərazilərdə bir neçə lokal sahələrlə təqdim edilə bilər.

Qiymətləndirilən zonaların sayı mikrozonaların qiymətləndirmə dəyəri diapazonundan asılı ola bilər. Təcrübə göstərir ki, sabit daşınmaz əmlak bazası olan şəhərlərdəki torpağın bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi, ayrılmış qiymətləndirmə zonalarının sayı yaşayış məntəqələrindəki sakinlərin sayından asılıdır. Qiymətləndirmə zonalarının sayı 20 minədək adamı olan şəhərlərdə 10- dan atıq ola bilər.

### IV. Şəhər ərazisinin zonallaşdırılma dəyəri.

Həyətəni, bağçılıq və bostançılıq təsərrüfatlarının aparılması üçün fərdi yaşayış tikintisinə ayrılan yaşayış və kommərsiya tikililəri rayonlarındakı torpaq sahələrində keçirilən qiymətləndirmə nəticəsində şəhərin qiymətləndirilən mikrozonaları üzrə torpaq dəyərinin göstəriciləri müəyyən edilir.

## **V. Kadastr qiymətləndirmə nəticələrinin tərtib edilməsi.**

Aparılan kadastr qiymətləndirilməsinin nəticələri hesabatda ümumiləşdirilir və yerli özünüidarəetmə orqanlarının sərəncamına verilir. Yerli özünüidarəetmə orqanları açıq mətbuatda qiymət zonaları üzrə torpaqların kadastr dəyərinin nəticələrini dərc edir və dərc olunmuş verilənlərin gələcəkdə istifadə edilməsini tövsiyyə edir. Dərc edilmiş kadastr qiymətləndirilməsinin nəticələrinin müzakirəsindən sonra onlar yerli özünü idarəetmə orqanlarının qərarı ilə təsdiq edilir, dövlət torpaq kadastrına köçürülür və gələn ilin əvvəlində qüvvəyə minir. Dövlət torpaq kadastrına köçürülmüş torpaq sahəsinin kadastr dəyərinin qiyməti il ərzində dəyişilmir.

Daşınmaz əmlakın kadastr qiymətləndirilməsinin kompleks proqramının tərkib hissəsi kimi şəhər torpaqlarının kadastr qiymətləndirilməsinin nəticələri aşağıdakı məqsədlər üçün istifadə edilə bilər:

- torpaq kadastrının dövlət avtomatlaşdırılmış sisteminin yaradılması;
- məskun torpaqların vergiqoyuluşu bazasının formalaşması;
- ərazi-iqtisadi zonallaşdırma sxeminin dəqiqləşdirilməsi;
- bələdiyyə torpaqlarına görə icarə haqqı dərəcələrinin müəyyənləşdirilməsi;
- mülkiyyətin satış hüququ start qiymətlərinin yaxud müsabiqə və hərraclarda uzunmüddətli icarənin təyin edilməsi;
- munisipal ehtiyatlar üçün torpaqlar müsadirə edilərkən kompensasiya ödənişləri həcmi təyin edilməsi;
- şəhər tikililərinin ən səmərəli və perspektiv istiqamətlərinin əsaslandırılması;
- munisipal hakimiyyət orqanlarının məlumatlandırılması və torpaq bazarının müxtəlif subyektlərinə pullu xidmət göstərilməsi;
- torpaq kağız və ipoteka fondunun yaranması.

Torpağın dəyəri göstərijisini almaq məqsədilə kənd təsərrüfatına yararlı torpaqların kütləvi qiymətləndirilməsi gəlirin kapitalaşdırılması metodu ilə yerinə yetirilir. Bu metodla kənd təsərrüfatına yararlı torpaqların istifadə dəyəri qiymətləndirilir.

Torpaq rentasının kapitalaşdırılması metodu torpaq bina və qurğular üçün ayrıja ijarəyə verildikdə əlverişlidir. Kənd təsərrüfatı və kommersiya üçün nəzərdə tutulmuş

sahələr ijarədarı əmlak vergisi və özünün digər xərjləri ödəməsi şərti ilə ijarəyə verildikdə, bu metod xüsusilə yaxşı nətiyə verir. Əgər ijarə müqaviləsi yaxınlarda bağlanmışdırsa, yaxud ijarə bazarındakı jari vəziyyəti kifayət qədər dəqiq əks etdirirsə, xalis ijarə haqqını torpaq mülkiyyəti nominal dəyərinə bilavasitə kapitallaşdırmaq olar.

Düzgün tətbiq edildikdə, yuxarıda göstərilən metodlardan hər biri əlverişlidir və torpaq sahələrinin dəyərinin qiymətləndirilməsi zamanı təqribən eyni nətiyələr verir. Bu və ya digər metodun uğurlu tətbiqi isə bütövlükdə ölkə üçün torpağın qiymətləndirilmə sisteminin düzgün tənzimlənməsindən, qiymətləndirmə siyasətinin səmərəliliyindən, torpağın qiymətləndirilməsi metodlarının işlənilib hazırlanması və yerinə yetirilməsinə daim nəzarət edilməsindən asılıdır.

Ümumi şəkildə kənd təsərrüfatı torpaqlarının qiymətləndirilməsi zamanı daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin iki əsas metodundan istifadə edilir: bazar metodu və mənfəətin (rentanın) kapitallaşdırılması və ya maliyyə axını metodu. Kənd təsərrüfatı torpaqlarının qiymətləndirilməsi üzrə bazar metodunun tətbiqi torpaq bazarının kifayət qədər inkişafının mövjudluğunu nəzərdə tutur.

Kənd təsərrüfatı torpaqlarının qiymətləndirilməsinin bərpa dəyəri metodu (xərj metodu) qiymətləndirilən torpaqdan əldə olunan məhsul istehsalının bərpasına (məhsuldarlığın yüksəldilməsi və digər tədbirlər hesabına) məjmu xərjlərin (birdəfəlik və jari) qiymətləndirmə tarixinə jari qiymətlərlə hesablanmasına əsaslanır. Bu metodun reallaşmasının mürəkkəbliyi qiymətləndirilən torpaq sahəsinin son hədd məhsuldarlığına (kənd təsərrüfatı bitkilərinin, regional ixtisaslaşdırma və s.) əsaslanır. Qiymətləndirilən torpaq sahəsinin regional son hədd məhsuldarlığının yüksəldilməsi və ya aşağı salınması kənd təsərrüfatı torpaqlarının dəyərinin bərpa dəyəri metodu ilə əldə olunan qiymətləndirilməsinin xeyli dərəcədə təhrif edilməsinə gətirib çıxarır bununla bağlı verilmiş qiymətləndirmə metodu məhdud tətbiq sahəsinə malikdir.

Mənfəətin (rentanın) kapitallaşdırılması metodu daha universal olub, kənd təsərrüfatı torpaqlarının dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün geniş şəkildə tətbiq edir. Bu metod torpağın istismarı zamanı əldə olunan məhsulun dəyəri və onun əldə edilməsinə çəkilən (jari və eynizamanlı) xərjlər arasında fərq kimi həmin qiymətləndirmənin pul ilə ifadə olunmuş hesablanmasına əsaslanır. Məhsulun dəyəri taraz bazar qiymətilə hesablanır.

Kənd təsərrüfatı məhsullarına taraz bazar qiymətləri verilmiş hesablama dövrü üçün kənd təsərrüfatı məhsulunun müəyyən növünün təklifinin (və tələbin) artmasına çəkilən mümkün xərc səviyyəsinin həddini xarakterizə edir.

Kənd təsərrüfatı məhsulunun əksər növləri üçün taraz bazar qiymətləri bütün ölkə üçün vahid olaraq müəyyən edilir. Regional (zona) bazar qiymətləri məhdud istehlak arealına malik məhsulların az nəqliyyat tutumlu növləri üçün müəyyən edilə bilər.

Kənd təsərrüfatı məhsulunun taraz bazar qiymətlərinin müəyyən edilməsinin daha dəqiq metodu kənd təsərrüfatı məhsullarının idxal və ixrağı nəzərə alınmaqla kənd təsərrüfatı istehsalının, bütövlükdə aqrar-sənaye kompleksinin inkişafı, yerləşdirilməsi, ixtisaslaşmasının optimal proqramının hesablanması nəticələrinə görə həmin qiymətlərin hesablanması sayılır. Bu zaman taraz bazar qiymətlərinin səviyyəsi müvafiq optimallaşdırma məsələlərinin ikili həlli ilə müəyyən edilir.

Kənd təsərrüfatı məhsulunun taraz bazar qiymətlərinin hesablanmasının optimallaşdırma metodlarından istifadə etmək mümkün olmadıqda onların müəyyən edilməsinin sadələşdirilmiş metodları məsləhət bilinir. Belə metodlardan biri kimi kütləvi əmtəəlik kənd təsərrüfatı istehsalının ən pis

torpaq – iqlim zonalarında xərjlərin səviyyəsinə uyğun olaraq qiymətlərin müəyyən edilməsi metodundan istifadə etmək olar.

Kənd təsərrüfatı torpağının dəyərinin qiymətləndirilməsi qiymətləndirmənin məqsədinə uyğun olaraq dəyərin müvafiq növünün (bazar dəyəri, investisiya dəyəri və s.) tətbiqi ilə aparılır. Kənd təsərrüfatı torpaqlarının dəyərinin hesablanması üçün kənd təsərrüfatının əsas bitkiləri üzrə torpağın keyfiyyəti və müasir istehsal texnologiyası ilə əlaqədar məhsuldarlıq və xərjlərin bazis kəmiyyətlərindən istifadə edilir.

Qiymətləndirmə göstərijilərinin hesablanması üçün bazis kəmiyyətləri kimi məhsuldarlığın evolyutar (trend) kəmiyyətlərindən və müvafiq məhsuldarlıq kəmiyyətləri üçün xərjlərin səviyyəsini müəyyən edən nümunəvi perspektiv texnologiyalarından istifadə olunur.

Aparılan təhlil və hesablamalar əsasında kənd təsərrüfatı məhsulunun hər hansı növünə taraz bazar qiymətlərinin səviyyəsi müəyyən edilir. Təjribi hesablamaların nəticələrinin göstərdiyi kimi ölkənin iqtisadi rayonları üzrə bitkiçilik məhsullarına taraz bazar qiymətlərinin differensiasiyası nisbətən böyük deyildi və göründüyü kimi, hesablama üçün ilkin informasiyaların



(xərjlər, məhsuldarlıq və s.) müəyyən edilməsinin dəqiqlik hədudlarında yerləşir. Bu, göstərilən məhsulların istehsal xərjlərinə nisbətən həmin məhsulların daşınma xərjlərinin bir qədər aşağı olması ilə əlaqədardır. Bununla əlaqədar olaraq torpaq qiymətləndirmə işləri aparılarkən bitkiçilik məhsulunun ölkənin əsas kənd təsərrüfatı əraziləri üçün vahid olan taraz bazar qiymətlərindən istifadə etmək olar.

Kənd təsərrüfatı məhsuluna taraz bazar qiymətlərinin səviyyəsini müəyyən edərkən xüsusilə də bu səviyyə onun istehsalının ölkədaxili şərtləri üzrə hesablanmış taraz bazar qiymətlərinin kəmiyyətini ötüb keçdiyi hallarda, bu məhsula dünya qiymətlərinin səviyyəsini nəzərə almaq zəruridir.

Heyvandarlıq məhsuldarlıq və xərjlərin bazis kəmiyyətləri əsasında qiymətləndirilir, kənd təsərrüfatı təyinətli torpaq sahəsinin, kənd təsərrüfatı məhsulunun yetişdirilməsi, onun emalı və istehlakçıya çatdırılması texnologiyasının inkişaf variantları müəyyən edilir. Bu variantları formalaşdırarkən həmin variantların dəyişkən göstərijilərlə (məhsuldarlıq və əkin dövriyyəsinin struktur göstərijiləri) kapital qoyuluşu, maya dəyəri, kənd təsərrüfatı məhsulunun maya dəyəri, ümumi məhsul yığımı və s. kimi göstərijilər arasında asılılıq qurmağa imkan verən riyazi metodlardan istifadə etmək məqsədəuyğundur. Hər bir

variant üzrə bitkiçilik və heyvandarlıq məhsulu hesabı ilə ümumi məhsulun kəmiyyəti, jari və kapital xərjləri göstərijiləri müəyyən edilir. Hər bir variant üzrə kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahəsinin dəyəri nəzərə alınır.

Mənfəətin (rentanın) kapitallaşdırılması metodu ilə hesablanmış kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahəsinin dəyəri ( $V$ ) kənd təsərrüfatı məhsulunun dəyəri və qeyri-məhdud vaxt dövrü ərzində onun alınmasına yönəldilmiş gətirmə (jari və kapital) xərjləri arasında kapitallaşdırılmış fərqə bərabərdir.  $V$ -nin kəmiyyəti ümumi halda aşağıdakı kimi müəyyən edilə bilər:

$$v = \frac{Z - S}{i} \quad (2.1.),$$

burada:  $Z$  – bazar qiymətləri ilə illik kənd təsərrüfatı məhsulunun dəyəri, pul vahidlərində;  $S$  – kənd təsərrüfatı məhsulunun istehsalına gətirmə (jari və kapital) xərjlər;  $i$  – alınan renta gəlirinin kapitallaşdırma əmsalı.

Torpağın kənd təsərrüfatı dəyərinin müəyyən edilməsi dövrü onun kənd təsərrüfatı dövriyyəsiindən çıxarılması müddəti ilə məhdudlaşarsa, illik rentaların daimiliyi haqqında ehtimal isə plan – proqnoz hesablamaları ilə təsdiqlənmirsə, onda vaxt amili nəzərə alınmaqla kənd təsərrüfatına yararlı torpaqların dəyəri düsturundan istifadə etmək lazımdır:

$$v = (Z - S) \sum_{i=1}^T \frac{(1+k)^{i-1}}{(1+i)^i} \quad (2.2.),$$

burada:  $k$  – torpağın kənd təsərrüfatı dövriyyəsinə  $T$  çıxarılma dövrü ərzində  $Z-S$  illik rentanın proqnozlaşdırılan orta illik artım ( $k > 0$ ) və ya azalma ( $k < 0$ ) tempi.

Kənd təsərrüfatı torpaqlarının kütləvi qiymətləndirilməsi və kənd təsərrüfatı sahəsi fərdi qiymətləndirilərkən ilkin informasiyaların çatışmaması zamanı qiymətləndirmə üç mərhələdə həyata keçirilir. Birinci mərhələdə əsas əkinçilik bitkiləri üzrə torpağın aqrar istehsal qruplarının normativ göstərijiləri müəyyən edirlər. Bu zaman aparılan hesablamaların əsasını bu bitkilərin torpaq qrupları üzrə əsas əkinçilik bitkilərinə və əkinlərinə görə təsərrüfat göstərijiləri təşkil edir.

İkinci mərhələdə normativ və parametrik göstərijilərin köməyi ilə hər bir müəyyən təsərrüfatda torpağın keyfiyyəti və əldə edilmiş səmərəlilik səviyyəsi nəzərə alınmaqla əsas əkinçilik bitkiləri üzrə normativ təsərrüfat göstərijiləri hesablanır.

Üçüncü mərhələdə bundan əvvəl alınmış normativ göstərijilər və bu təsərrüfatın ixtisaslaşmasına uyğun gələn əkin strukturu istifadə edilməklə əkin yerinin sahə vahidinin kənd təsərrüfatı dəyəri hesablanır.

## **İstifadə olunmuş ədəbiyyat**

- 1.Axundzadə L.T., Əsədov A.Ə. Aqrar hüququ. Bakı: Qanun, 2003, 516 s.**
- 2.Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, 15 iyun 1999,Bakı, Qanun, 2001.**
- 3.Azərbaycan Respublikasının Qanunlar Külliyyatı, 3 cildə. Bakı:Diqesta, I c., 2001, 1038 s.;II c., 2001, 1053 s., III c., 2002, 1053 s.**
- 4.Azərbaycan Statistik Göstəriciləri-2007/ Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsi. Bakı: Səda, 2007.**
- 5.«Azərbaycan Respublikasında torpaqların yeni normativ qiymətinin müəyyən edilməsi haqqında» AR NK-nın Qərarı,13 iyul 1998.**
- 6.Babayev M.R., Həsənov F.H. Azərbaycan torpaqlarının müasir təsnifatı və nomenklaturasının nəzəri əsasları (metodik tövsiyə), Bakı,2001, 32 s.**
- 7.«Bələdiyyələrin ərazisi və torpaqları haqqında» AR Qanunu, Bakı, Qanun 1999.**
- 8. «Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerqurluşu haqqında» AR Qanunu, 12mart 1999, Bakı, Qanun, 1999.**
- 9.Əhmədov İ.V. Aqrar-sənaye kompleksinin idarə edilməsi Bakı, Maarif,1992,s.143.**
- 10.Əliyeva N.Ə. Torpaq islahatı-torpaq bazarının formalaşmasının ilkin iqtisadi əsası kimi//İqtisad elmləri:Nəzəriyyə və praktika, 2004, № 2, s.168-171.**
- 11.Əliyeva N.Ə. Azərbaycanda torpaq bazarının formalaşmasının təşkilati-hüquqi məsələləri//İqtisadiyyat və həyat jurnalı, 2004, № 7-8, s.120-125.**
- 12.Əliyeva N.Ə. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlardan istifadənin təşkilati-hüquqi əsasları//İqtisadiyyat və həyat jurnalı, 2005, № 4, s.17-20.**
- 13.Xeyirxəbərov İ.M. Kənd təsərrüfatı istehsalının tənzimlənməsində qiymətin rolu II AMEA xəbərləri. İqtisadiyyat seriyası, 1997, №1-4, s.192.**
- 14. Xəlilov N.A. Milli ərzaq təhlükəsizliyi: bazar transformasiyaları və iqtisadi qloballaşma amilləri. Bakı, 2001, 176 s.**

## **Mövzu 11. Zamana görə pul axınlarının qiymətləndirilməsi**

**11.1. Əmlakın qiymətləndirilməsinə gəlirlik mövqeyindən yanaşmanın mahiyyəti**

**11.2. Pul gəlirləri axınlarının növləri**

**11.3. Pul axınlarının hesablanması üçün mürəkkəb faizin standart funksiyaları**

**11.1. Əmlakın qiymətləndirilməsinə gəlirlik mövqeyindən yanaşmanın mahiyyəti**

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə gəlirlik mövqeyindən yanaşma sahibkarlıq fəaliyyəti məqsədlərinə istifadə olunan, sahibinə pul gəlirləri axını təmin edən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün tətbiq oluna bilər.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə bu mövqedən yanaşma vasitəsilə ondan gələcəkdə əldə olunması gözlənilən faydaların miqdarı və dəyəri, keyfiyyəti və müddəti, habelə müvafiq tip daşınmaz əmlak obyektləri üçün səciyyəvi olan risklər müəyyənləşdirilərək, bu faydalar nəticəsində gələcəkdə əldə olunacaq pul gəlirləri onların cari dəyərinə çevirilir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə gəlirlik mövqeyindən yanaşma iki halda: bazar dəyəri və investisiya dəyəri hesablandıqda tətbiq olunur. Bu yanaşmanın nəzəri əsasını daşınmaz əmlakın alqı-satqısı prosesində potensial alıcının (investorun) gələcəkdə bu əmlakdan əldə edə biləcəyi gəlirlərin cari dəyərindən yuxarı qiymətlə, satıcının isə bundan aşağı qiymətlə razılaşmayacağı barədə ehtimal təşkil edir. Alıcı ilə satıcı arasında aparılan müzakirələr gələcək gəlirlərin cari dəyərinə yaxın olan, onların qarşılıqlı maraqlarını maksimum dərəcə əks etdirən bazar qiyməti barədə razılaşma ilə nəticələnir.

Göründüyü kimi, daşınmaz əmlakın investisiya məqsədləri üçün məhz bu cür yanaşma əsasında qiymətləndirilməsi daha münasibdir. Çünki, daşınmaz əmlakın alınmasına vəsait qoyan hər bir investor ona binalardan, qurğulardan, maşın və avadanlıqdan, torpaqdan ibarət obyekt kimi deyil, qoyulan vəsaitlərin sonradan geri qaytarılmasını, mənfəət əldə olunmasını, maddi rifahının yüksəlməsini təmin edən gələcək pul gəlirləri axını mənbəsi kimi yanaşır. Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın alıcısının (investorun) mülahizələrinə görə, mövcud olan bütün obyektlər yalnız bir əmtəə - pul - istehsal edirlər.

Pul axınları (cash flow) - müəyyən xronoloji ardıcılıqla yaranan pul vəsaitlərinin (ödənişlərinin) toplusudur. Bu axın iki istiqamətdə hərəkət edir: investisiya qoyuluşları (mənfi pul axınları) və pul gəlirlərinin, o cümlədən, əsas məbləğin daxil olması (müsbət pul axınları). Ödənişlərinin məbləği fərqlənən axın adı pul axını (ordinary cash flow), bərabər olan isə annuitet (annuity) adlanır.

Lakin, mənfə və müsbət pul axınlarının yaranması vaxt baxımından üst-üstə düşmür və deməli, müqayisə oluna bilməzlər. Bu müddəə pulun dəyərinin dəyişməsi nəzəriyyəsinə əsaslanır. Həmin nəzəriyyəyə görə, pul xüsusi əmtəə olmaq etibarilə vaxt keçdikcə, adətən dəyərsizləşir. Bu dəyərsizləşmə bir sıra amillərin, məsələn, inflyasiyanın, pul vəsaitlərinin alternativ layihələrə yönəltdiyi halda daha çox gəlir gətirməsi ehtimalının təsiri altında baş verir.

Pul gəlirləri axını (cash income flow) - daşınmaz əmlakdan istifadə nəticəsində əldə olunan pul vəsaitlərinin birdəfəyə deyil, müəyyən dövr ərzində mütəmadi daxilolmalar şəklində alınmasıdır.

Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin müasir təcrübəsində pul gəlirləri axınının iki mənbəsi nəzərdən keçirilir:

- daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsindən daxili olan icarə haqqı;

- daşınmaz əmlakdan sahibkarlıq fəaliyyəti məqsədləri üçün istifadə edilməsindən daxilolmalar.

Məlumdur ki, kapitallar bazarının normal fəaliyyət göstərməsi iqtisadi inkişafın ən mühüm şərtlərindən biridir. Bu bazarda müəyyən miqdarda haqq ödəmək şərtlə müvəqqəti istifadə üçün pul vəsaitləri əldə etmək, habelə müəyyən miqdarda mükafat müqabilində sərbəst olan pul vəsaitlərini başqalarının müvəqqəti istifadəsinə vermək mümkündür. Hər iki halda həm borc alan, həm də borc verən eyni – aldıkları yaxud verdikləri pul vəsaitlərindən faydalanmaq – məqsədi güdürlər. Birinci halda bu fayda borca götürülən pul vəsaitlərindən səmərəli istifadə nəticəsində əldə olunan gəlir hesabına, ikinci halda isə borca verilmiş pul vəsaitlərinə hesablanmış faizlər hesabına təmin olunmalıdır. Lakin, hər iki halda əldə olunan gəlirlər borca götürülmüş (verilmiş) pul vəsaitlərinin əsas məbləğinin geri qaytarılması ilə yanaşı, onun dəyərsizləşməsinin qarşısını almalı və riskə görə mükafat alınmasını təmin etməlidir.

Dediklərimizi riyazi şəkildə aşağıdakı kimi ifadə etmək olar:

$$FV = PV \times (1 + i)$$

Burada:

FV – investora gələcəkdə əldə etmək istədiyi məbləğ yaxud pul vəsaitlərinin gələcək dəyəri;

PV – investora malik olduğu pul vəsaitlərinin məbləği yaxud pul vəsaitlərinin cari dəyəri;

i – pul vəsaitlərindən istifadəyə görə ödənilən haqqın məbləği yaxud faiz normasıdır.

Bu düsturun formasını dəyişdirməklə digər məsələni – gələcəkdə müəyyən məbləğdə gəlir əldə etmək istəyən şəxsin cari dövrdə investisiyalara yönəlməli olduğu pul vəsaitlərinin məbləğini – aydınlaşdırmaq mümkündür, yəni:

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

Digər tərəfdən, pul vəsaitlərini investisiyaların geri qaytarılma ehtimalı yəni, risk dərəcəsi fərqlənən layihələrə yönəltmək mümkündür. Təbiidir ki, layihələrin risk səviyyəsi yüksəldikcə, investorun qoyduğu pul vəsaitlərinə görə tələb etdiyi gəlirlik səviyyəsi də proporsional artacaqdır. Məsələn, investor pul vəsaitlərini bir il ərzində ucaldılması nəzərdə tutulmuş yaşayış binasının inşasına yönəltmək barədə təklif almışdır. Proqnoza görə, inşaat işləri başa çatdıqdan sonra binanı 600000 şərti vahidə satmaq mümkün olacaq. Gələcəkdə bu məbləği əldə etmək istəyən investor bu gün kapital qoyuluşlarına nə qədər vəsait yönəltməlidir?

Aydındır ki, gələcəkdə əldə olunacaq 600000 şərti vahid həm ilkin kapital qoyuluşlarının qaytarılmasını, həm də bu vəsaitlərdən istifadəyə görə investora ödəniləcək haqları özündə birləşdirməlidir. Bazarın araşdırılması göstərmişdir ki, pul vəsaitlərinin dövlətin buraxdığı istiqrazlara qoyulması ildə 6% gəlir verə bilər. Deməli, 1 ildən sonra pul vəsaitlərini 600000 şərti vahidə çatdırmaq üçün bu gün investisiyalara 566038 şərti vahid yönəldilməlidir:

$$1 \quad PV = \frac{\quad}{1 + 0,06} \times 600000$$

İnvestisiya qoyuluşlarının iki alternativ variantını müqayisə etməklə belə nəticə çıxarmaq olar ki, yaşayış binasının inşası layihəsinə kapital qoyan investor ildə ən azı 6% gəlir əldə etməlidir. Investorun vəsait qoyuluşlarının bu dəyəri kapitalın alternativ dəyəri (opportunity cost of capital) yaxud diskont norması (discount rate) adlanır.

Bununla yanaşı, investisiya qoyuluşlarının risk dərəcəsi də nəzərə alınmalıdır. Məsələn, investor vəsaitlərini özəl şirkət tərəfindən buraxılmış, ildə 12% gəlir verən səhmlərin alınmasına sərf edə bilər.

Aydındır ki, iqiqat artıq gəlir əldə olunması nəzərdə tutulsa da, vəsaitlərin dövlət istiqrazlarına qoyulması ilə müqayisədə bu variant daha risklidir. Buna görə də, həmin varianta yönəldilən vəsaitlərin cari dəyəri də nisbətən aşağı, 535714 şərti vahid olacaqdır:

$$\frac{1}{1 + 0,12} \times 600000 = 535714$$

Lakin, investisiya layihələrinin əksəriyyəti bidəfəlik deyil, uzun dövr ərzində pul gəlirləri axını təmin edir. Buna görə də, göstərilən düsturu genişləndirməklə n sayda dövrlər ərzində daxil olan pul axınlarının cari dəyərini müəyyənləşdirmək mümkündür:

C1      C2      C3      Cn      n      Ct

$$PV = \frac{C_1}{1+i} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \frac{C_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{C_n}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t}$$

Burada:  $\frac{C_1}{(1+i)}$ ;  $\frac{C_2}{(1+i)^2}$ ;  $\frac{C_3}{(1+i)^3}$ ;  $\frac{C_n}{(1+i)^n}$  müvafiq olaraq 1-ci, 2-ci, 3-cü illər üzrə diskontlaşdırılmış pul axınlarıdır.

Bu ifadə diskontlaşdırılmış pul axınının (discounted cash flow) düsturu adlandırılır.

Öz pul vəsaitlərini başqa iqtisadi subyektin müvəqqəti istifadəsinə verən investor il ərzində daxil olan pul gəlirləri axınlarının formalaşmasının iki variantından istifadə edə bilər. Birinci halda pul gəlirləri sadə faizlərin, ikinci halda isə mürəkkəb faizlərin hesablanması şərti ilə formalaşacaqdır.

Nümunə üçün ildə 10% ödənilmək şərti ilə 5 il müddətinə əmanətə qoyulmuş 100 şərti vahidə sadə və mürəkkəb faiz hesablandıqda, ilin sonuna vəsaitlərin artmasını nəzərdən keçirək.

Cədvəl 10

İllər	Sadə faizlər			Mürəkkəb faizlər		
	İlin əvvəli	Faizlər	İlin sonu	İlin əvvəli	Faizlər	İlin sonu
1	100 ş.v.	10 ş.v.	110 ş.v.	100 ş.v.	10 ş.v.	110 ş.v.
2	110 ş.v.	10 ş.v.	120 ş.v.	110 ş.v.	11 ş.v.	121 ş.v.
3	120 ş.v.	10 ş.v.	130 ş.v.	121 ş.v.	12,1 ş.v.	133,1 ş.v.
4	130 ş.v.	10 ş.v.	140 ş.v.	133,1 ş.v.	13,3 ş.v.	146,4 ş.v.
5	140 ş.v.	10 ş.v.	150 ş.v.	146,4 ş.v.	14,6 ş.v.	161,1 ş.v.

Göründüyü kimi, qoyulan əmanətlər üzrə mürəkkəb faizlərin hesablanması daha yüksək pul gəlirləri axını təmin etmişdir. Mürəkkəb faizin hesablanmasına misal kimi belə bir maraqlı faktı göstərmək olar. Əgər 1626-cı ildə Manhetten adasını qiyməti 24 dollar olan mallar müqabilində Piter Minyota satmış hindular bu vəsaiti pul şəklində ildə 7% ödənilməklə bank əmanətinə yönəltseydilər, 1983-cü ildə bu məbləğ sadə faiz hesablandıqda cəmi 2376 dollaradək, mürəkkəb faiz hesablandıqda isə astronomik bir məbləğə - 741 mlrd. dollaradək - artardı.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М.1995, с.37



## 11.2. Pul gəlirləri axınlarının növləri

Hesablamalarda xərclərin və itkilərin nəzərə alınmasından asılı olaraq, pul gəlirləri axınlarının aşağıdakı səviyyələri fərqləndirilir:

- potensial ümumi gəlir;
- həqiqi ümumi gəlir;
- xalis əməliyyat gəliri;
- vergilər ödənilənədək pul gəlirləri axını.
- vergilər ödənildikdən sonra pul gəlirləri axını.

Potensial ümumi gəlir (PGİ – potential gross income) - daşınmaz əmlak bütövlüklə (100%) icarəyə verildiyi halda müvafiq xərclər və mümkün itkilər nəzərə alınmaqla, əldə oluna biləcək ümumi gəlirdir.

Potensial ümumi gəlirin həcmi qiymətləndirilən əmlakın sahəsindən və icarə haqqının razılaşdırılmış məbləğindən asılıdır və aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$PGİ = S \times H \text{ icarə}$$

Burada:

S - icarəyə verilən sahə, kv.metr.

H icarə - 1 kv.metr sahəyə görə icarə haqqıdır.

Həqiqi ümumi gəlir (EGİ – effective gross income) icarə haqqında itkilər və sair gəlirlər nəzərə alınmaqla hesablanan gəlirdir, yəni:

$$EGİ = PGİ - \text{İtkilər} + \text{Sair gəlirlər}$$

İcarə haqqında itkiləri (vacancy and losses) obyektin bütövlüklə icarəyə verilməməsi və məsuliyyətsiz icarəçilərin icarə haqqını ödəməməsi nəticəsində meydana çıxır.

Gəlir gətirən daşınmaz əmlakdan istifadə olunmama dərəcəsi boşqalma əmsalı (vacancy rate) ilə xarakterizə olunur. Müqayisəli obyektlər yaxud bazar haqqında kifayət qədər məlumat olduqda, bu əmsal icarəyə verilməmiş sahələrin icarəyə verilmək üçün nəzərdə tutulmuş ümumi sahəyə nisbəti kimi hesablanır. Məlumat bazası kifayət etmədiyi hallarda isə, qiymətləndirici bu əmsalı müəyyənləşdirmək üçün obyekt üzrə keçmiş və cari məlumatları təhlil edir. Təhlil zamanı mövcud olan icarə müqavilələrinin sayı və qüvvədə olma müddətləri, müqavilə müddəti başa çatdıqdan sonra yenisi bağlanılanadək keçən müddət göstəriciləri əsasında daşınmaz əmlak obyektinin boşqalma əmsalı aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$\Theta \text{ boş} = (Y_m \times B_m) : I_d$$

Burada:

$Y_m$  - daşınmaz əmlakın il ərzində yeni müqavilə bağlanılacaq hissələrinin xüsusi çəkisi;

**B m - yeni müqavilə bağlanılanadək daşınmaz əmlak vahidinin boş qalmasının orta müddəti;**

**İ d - il ərzində icarə dövrlərinin sayı.**

*Misal:*

Daşınmaz əmlak obyektı üzrə icarə müqavilələrinin təhlili nəticəsində məlum olmuşdur ki, il ərzində ümumi sahənin 35%-i üzrə icarə müqavilələrinin müddəti başa çatır. Əvvəlki təcrübəyə görə, yeni müqavilə bağlanılanadək həmin sahələr təqribən 1,5 ay ərzində boş qalır. Nəzərdən keçirilən müddət ərzində icarə dövrlərinin sayı 12-dir. Bu məlumatlar əsasında daşınmaz əmlak obyektı üzrə boşqalma əmsalı aşağıdakı kimi hesablanır:

$$\Theta \text{ boş} = (0,35 \times 1,5 \text{ ay}) : 12 = 4,37 \%$$

Hesablama nəticəsində alınan boşqalma əmsalı (4,37) icarəyə verilmək üçün nəzərdə tutulmuş sahələrin bütövlüklə istifadə olunmaması nəticəsində potensial ümumi gəlirin itirilən hissəsini ifadə edir.

Icarəyə verilmiş sahələrin icarəyə verilmək üçün nəzərdə tutulmuş ümumi sahəyə nisbəti isə yüklənmə əmsalı ( $\Theta$  yük) (loading rate) adlanır.

Təhlil aparan mütəxəssis icarəçilərdən bir qisminin müqavilə şərtlərini pozaraq icarə haqqını ödəmədən çıxıb getməsi, müflisləşməsi ehtimalını da nəzərə almalıdır. Bu cür itkilər adətən potensial ümumi gəlirə nisbətən faizlə ifadə olunur.

Qiymətləndirici daşınmaz əmlakdan tam istifadə olunmaması və icarə haqqının tam məbləğdə toplanılmaması nəticəsində yaranan itkilərlə yanaşı, icarə haqqına daxil edilməyən lakin, obyektə normal istifadə ilə əlaqədar əldə olunan əlavə gəlirləri də nəzərə almalıdır. Məsələn, mehmanxanada qarajdan və avtomobil dayanacağından, saxlama kamerasından istifadəyə, kabel yaxud peyk televiziyasına qoşulmağa, əşyaların və avadanlığın kirayəsinə, ekskursiya, nəqliyyat xidmətlərinin göstərilməsinə görə alınan haqlar bu cür gəlirlərə aiddir.

Xalis əməliyyat gəliri (NOİ – net operating income) - həqiqi ümumi gəlirin daşınmaz əmlakın istismarı ilə bağlı əməliyyat xərcləri (amortizasiya ayırmaları istisna olunmaqla) çıxıldıqdan sonra qalan hissəsidir.

Daşınmaz əmlakın istismarı ilə bağlı olan əməliyyat xərcləri - obyektin normal fəaliyyətinin təmin olunması və həqiqi ümumi gəlirin yaradılması üçün il ərzində çəkilən xərclərdir.

Bu xərclər iqtisadi məzmunundan asılı olaraq, aşağıdakı qruplardan birinə aid oluna bilər: şərti-sabit, şərti-dəyişkən və əvəz olunma xərcləri.

Şərti-sabit xərclər - obyektin yüklənmə əmsalından asılı olmayaraq dəyişməz qalır. Adətən, bu qrupa vergilər (əmlak və torpaq vergiləri), obyekt üzrə sığorta ödənişləri, xidmət heyətinin əmək haqqı aid olunur. Bu xərclərin dəyişməsi isə obyektə normal istifadə səviyyəsi ilə deyil, müvafiq qanunvericilikdə, xidmət heyətinin əmək haqqında baş verən dəyişikliklərlə bağlı olur.

Şərti-dəyişən xərclər - daşınmaz əmlakdan istifadənin intensivliyindən

və təklif olunan xidmətlərin səviyyəsindən birbaşa asılıdır. Şərti-dəyişən xərclərin tərkibi və nisbətləri daşınmaz əmlakın növündən asılı olaraq fərqlənsə də, onların bölgüsünü aşağıdakı qruplar üzrə aparmaq olar: idarəetmə xərcləri; kommunal xidmətləri xərcləri; ərazinin təmizlənməsi və abadlaşdırılması xərcləri; cari təmir xərcləri; xidmət heyətinin əmək haqqı; mühafizə xərcləri; icarə müqavilələrinin bağlanması üzrə xərclər; sair xərclər.

İdarəetmə xərcləri - daşınmaz əmlakın sahibkarın özü yaxud peşəkar menecer tərəfindən idarə edilməsindən asılı olmayaraq həmişə mövcuddur. Bu xərclərin məbləği adətən həqiqi ümumi gəlirə nisbətən (bu nisbət daşınmaz əmlakın tipindən asılıdır) faizlə müəyyənləşdirilir. Bu xərclərə ofislərin saxlanması, poçt, telefon, internet xidmətlərinə, hüquq və mühasibat məsələləri üzrə məsləhət xidmətlərinə, reklam ödənişləri və sair daxildir.

Kommunal xidmətləri xərclərinin məbləği əvvəlki illərdə yaxud anoloji obyektlərdə istehlak olunan qazın, suyun, istilik enerjisinin, kanalizasiya xidmətlərinin həcmi əsasında müəyyənləşdirilir. Bunlar barədə məlumatlar olmadıqda, istehlak həcmi normativlər üzrə hesablanır.

Ərazinin təmizlənməsi və abadlaşdırılması xərcləri - məişət tullantılarının daşınması, avtomobil dayanacaqlarının, həyətlərin, bağların saxlanması üçündür.

Cari təmir və istismar xərcləri - materialların alınmasına və binanın təmir olunmasına görə tikinti-təmir təşkilatlarına ödəmələrdir.

Mühafizə xərcləri - yerli şəraitdən və mühafizə olunan obyektin ölçülərindən asılıdır. Bunlara buraxılış rejiminin, patrul xidmətinin təşkili, mühafizə avadanlığı və sistemlərinin istismarı üzrə xərclər aid olunur.

İcarə müqavilələrinin bağlanması üzrə xərclərə - icarəçilərin tapılması üçün agentlərə ödənilən mükafatlar, icarə müqavilələrinin tərtibi, təsdiqi və sair əməliyyatlar üzrə ödənişlər daxildir. Xalis əməliyyat gəliri hesablanarkən, icarənin rəsmiləşdirilməsi xərcləri ödənişlərin yerinə yetirildiyi ildə nəzərə alınma yaxud icarə dövrü üzrə bölüşdürülə bilər.

Sair xərclərə - sanitariya-profilaktika tədbirlərinin keçirilməsi kimi xüsusi işlərə çəkilən xərclər aiddir.

Əvəz olunma xərclərinə binanın tez xarab olan hissələrinin, məsələn, damın və döşəmənin örtüyünün, sanitariya-texniki və elektrik cihazlarının və s. vaxtaşırı dəyişdirilməsi üzrə xərclər aiddir.

Daşınmaz əmlakın idarə olunmasının bazar standartlarına əsasən, tez xarab olan hissələrin əvəz olunması üçün vəsaitlər onların istismar müddəti ərzində gəlirdən ayırmalar hesabına toplanmalıdır (hərçənd, sahibkarların əksəriyyəti bunu etmir). Qiymətləndirici bu vəsaitlərin məbləğini tez xarab olan hissələrin dəyəri, istismar müddəti nəzərə alınmaqla hesablamalıdır.

Daşınmaz əmlak borc vəsaitləri cəlb edilməklə alındığı (yaradıldığı) hallarda qiymətləndirici öz hesablamalarında vergilər ödənilənədək pul axını (BTCF - before-tax cash flow) səviyyəsindən istifadə edir. Vergilər ödənilənədək pul axınları – xalis əməliyyat gəlirinin borclara xidmət göstərilməsi üzrə

ödənişlər çıxıldıqdan sonra qalan hissəsidir.

Vergilər ödənildikdən sonra pul axını (ATCF-after-tax cash flow)-vergilər ödənilənədək pul axınının daşınmaz əmlak sahibinin gəlir vergisini ödədikdən sonra qalan hissəsidir.

### 11.3. Pul axınlarının hesablanması üçün mürəkkəb faizin standart funksiyaları

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün aparılan hesablamalarda mürəkkəb faizlərdən geniş istifadə olunur və bu məqsədlə xüsusi hesablama cədvəlləri işlənilib hazırlanmışdır. Bu cədvəllər 6 sütundan ibarətdir və onların hər birində pul vahidinin 6 funksiyası əsasında hesablanmış əmsallar göstərilir.

Bu cədvəllərdən istifadə olunduqda, dəyərin yaxud ödənişlərin məlum olan kəmiyyəti pulun 6 funksiyası əsasında hesablanmış müvafiq əmsala hasil edilir.

#### Qiymətləndirmə nəzəriyyəsində mürəkkəb faizin aşağıdakı 6 funksiyası fərqləndirilir:

- pul vahidinin gələcək dəyəri (amount of 1 at compound interest) (I sütun);
- dövr ərzində pul vahidinin toplanması (accumulation of 1 per period) (II sütun);
- bərpa fondunun amili (sinking fund factor) (III sütun);
- pul vahidinin cari dəyəri (present value reversion of 1) (IV sütun);
- annuitetin cari dəyəri (present value ordinary annuity 1 per period) (V sütun);
- pul vahidinin amortizasiyası üçün haqq (installment to amortize 1) (VI sütun).

$n$

#### 1. Pul vahidinin gələcək dəyəri (S).

İnvestisiyalar üzrə gəlirlik dərəcələri müəyyənləşdirilərkən mürəkkəb faiz effektini, yəni əsas məbləğə daxil edilmiş faiz üzrə əlavə faizlərin hesablanması nəzərə alınmalıdır. Bunun üçün xüsusi cədvəlin 1-ci sütunundakı müvafiq əmsaldan istifadə olunur. Bu əmsal aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$S = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Burada:

$n$

S - depozitə qoyulmuş 1 şərti vahidin  $n$  dövrdən sonrakı məbləği;

1 - şərti vahid;

**i** - faiz dərəcəsi;  
**n** - dövrlərin sayıdır.

Məsələn, ildə 9 % ödənilmək şərtilə 7 il müddətinə deponentə qoyulmuş 3200 şərti vahidin bu müddət başa çatdıqdan sonrakı dəyərini müəyyənləşdirmək üçün bu məbləğ həmin dövrdə 1 şərti vahidin dəyişməsinə ifadə edən müvafiq əmsala - 1,828039 – hasil olunmalıdır. Nəticədə, 3200 şərti vahidin 7 ildən sonrakı dəyərinin 5849,7 (3200 kv.m x 1,828039) şərti vahidə bərabər olacağını hesablaya bilərik.

2. Dövr ərzində pul vahidinin toplanması ( $S_n$ ) (II sütun) deponentləşdirilmiş bərabər məbləqli ödənişlər (annuitet) seriyasının başa çatmış dövrün sonundakı dəyərini müəyyənləşdirməyə imkan verir. Annuitetin gələcək dəyəri əmsalı ( $S_n$ ) aşağıdakı düstur əsasında hesablanır:

$$S_n = \frac{S - 1}{i} = \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

Burada:

$S_n$  - depozitin məbləği;  
**n** - dövrlərin sayı;  
**i** - faiz dərəcəsidir.

Məsələn, ildə 11% hesablanmaqla 8 il müddətində 510 şərti vahid məbləğində bərabər ödənişlər şəklində daxil olan pul gəlirləri axınının bu dövrün sonundakı gələcək dəyərini hesablamaq üçün göstərilən məbləğ müvafiq əmsala hasil olunmalıdır. Yəni, 510 ş.v. x 11,859434 (11%, 8 il) = 6048,3 şərti vahid.

3. Bərpa fondunun amili əmsalı (SFF) müəyyən müddətdən sonra proqnozlaşdırılan məbləğin toplanılması üçün hər dövrün sonunda deponentləşdirilməsi tələb olunan məbləği ifadə edir. Bu əmsal dövr ərzində pul vahidinin toplanması əmsalının tərsidir və aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$SFF = \frac{1}{S_n} = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

Burada:

$S_n$  - depozitin məbləği;  
**n** - dövrlərin sayı;  
**i** - faiz dərəcəsidir

Məsələn, vəsaitlərini ildə 6% ödənilməsi şərtilə 9 il müddətinə depozitə qoyan investor dövr başa çatdıqdan sonra hesabında 12600 şərti vahidin toplanılmasını istəyirsə, onun hesaba bərabər pul köçürmələrinin məbləği nə qədər olmalıdır? Bunun üçün cədvəlin 3-cü sütunundakı müvafiq əmsal he-

sabda toplanılması tələb olunan məbləğə hasil olunmalıdır, yəni  $12600 \text{ ş.v.} \times 0,0870222 = 1096,5$  şərti vahid.

n

4. Pul vahidinin cari dəyəri ( V ) gələcəkdə birdəfəyə daxil olması proqnozlaşdırılan ödənişin məbləği və diskont dərəcəsi məlum olduqda, həmin daxilolmanın cari dəyərini hesablamaq üçün istifadə olunan əmsaldır.

Pul vahidinin cari dəyəri əmsalı pul vahidinin gələcək dəyəri əmsalının tərsidir, yəni:

$$V = \frac{1}{(1+i)^n} = \frac{1}{S^n}$$

**Məsələn, investisiya qoyuluşundan ildə 10% gəlir əldə edib, daşınmaz əmlakı 2 ildən sonra 10000 şərti vahidə satmaq niyyətində olan investor hazırda bu əmlaka görə neçə şərti vahid ödəməlidir? Xüsusi cədvəldən görürük ki, bu məbləğ 8264,46 (2 il, 10%) şərti vahid ( $0,826446 \times 0,10$ ) olmalıdır.**

5. Annuitetin cari dəyəri ( a n ) daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi onu icarəyə verib, “n” dövr ərzində müəyyən məbləğdə icarə haqqı almaq niyyətində olduğu hallarda hesablanır.

Gələcək pul gəlirləri axınının cari dəyərini ayrı-ayrı ödənişlərin cari dəyərinin cəmi kimi hesablamaq mümkün olsa da, bu işi an annuitet əmsalından (yaxud İnnvud əmsalından) istifadə etməklə asanlaşdırmaq mümkündür.

Məsələn, 5 il ərzində, hər ilin sonunda annuitet şəklində daxil olan 750 şərti vahidin müddət başa çatdıqdan sonra toplanacaq məbləğini qiymətləndirmək lazımdır. Diskont dərəcəsi 10 faizdir. Bunun üçün hər bir il üzrə bu məbləğin cari dəyərini hesablamaq və alınmış nəticələri toplamaq lazımdır. Hesablama aşağıdakı kimi aparılmalıdır:

- 1-ci il - 681,8 ş.v. ( $750 \text{ ş.v.} \times 0,909091$ );
  - 2-ci il – 619,8 ş.v. ( $750 \text{ ş.v.} \times 0,826446$ );
  - 3-cü il – 563,5 ş.v. ( $750 \text{ ş.v.} \times 0,751315$ );
  - 4-cü il – 512,3 ş.v. ( $750 \text{ ş.v.} \times 0,683013$ );
  - 5-ci il - 465,7 ş.v. ( $750 \text{ ş.v.} \times 0,620921$ ).
- Yekun - 2843,1 şərti vahid.

Annuitetin cari dəyəri əmsalından istifadə olunduqda isə, bu göstərici müvafiq cədvəlin 5-ci sütunundakı əmsalın annuitetin məbləğinə hasil olunması ilə asanlıqla hesablanıla bilər yəni,  $750 \text{ ş.v.} \times 3,79079$  (10%, 5 il) =

2843,1 şərti vahid. Başqa sözlə, 5 il ərzində annuitet şəklində alınaraq toplanılan 3750 şərti vahidə (750 ş.v. x 5 il) görə cari vaxtda 2843,1 şərti vahidin sərf olunması iqtisadi baxımdan düzgün addımdır.

Göstərilən əmsal pul vahidinin n sayda dövrlər ərzindəki əmsallarının cəmi kimi, aşağıdakı düsturla hesablanır:

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

6. Pul vahidinin amortizasiyası üçün haqq () annuitetin cari dəyəri göstəricisinin tərsidir və kredit üzrə ödənilən faizi, habelə onun əsas məbləğinin qaytarılan hissəsini birləşdirən, vaxtaşırı yerinə yetirilən ödənişlərin məbləğini əks etdirir. Amortizasiya - müəyyən müddətdə kreditin geri qaytarılması (ləğvi) prosesidir.

Bu əmsaldan kredit bərabər məbləğlərlə geri qaytarılarkən, hər bir ödənişin məbləğini hesablamaq üçün geniş istifadə olunur. Ödənişlərin məbləği kredit üzrə faizin dərəcəsiindən və kreditləşdirmənin müddətindən asılıdır. Kredit üzrə faiz yüksək, kreditin müddəti qısa olduqca ödənişin məbləği artır, əks halda isə, azalır. Ödənişlərin ümumi məbləği kreditin müqavilədə razılaşdırılmış müddət ərzində qaytarılmasını təmin etməlidir. Bu kəmiyyətin hesablanması üçün aşağıdakı düsturdan istifadə olunur:

$$\frac{1}{a_n} = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}} = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

*Misal.* 12 il müddətinə, ildə 6% ödənilməklə kreditə götürülmüş 6800 şərti vahidin vaxtında, tam məbləğdə kreditə qaytarılması üçün il ərzində yerinə yetirilməli olan ödənişlərin məbləğini hesablamaq tələb olunur. Bunun üçün alınmış kreditin məbləği cədvəldən götürülən müvafiq əmsala (0,1192770) hasil olunur və nəticədə, borclunun hər il 811,1 şərti vahid ödəməli olduğu müəyyənləşdirilir. Bu kəmiyyətə kreditlər üzrə hər ilin sonunda ödənilən faizlər və kreditin əsas məbləğinin bir hissəsi daxildir. Özü də, müddət keçdikcə, ödənilən faizlər və kreditin əsas məbləğinin geri qaytarılan hissəsi arasında nisbət dəyişir. Bunu aşağıdakı cədvəldən görmək

olar.

*Cədvəl № 11  
(şərti vahidlə)*

İllər	Ödənilən məbləğ	o cümlədən:		İlin sonuna kreditin qalığı
		Faizlər	Əsas məbləğ	
1	811	408	403	6397
2	811	384	427	5970
3	811	358	453	5517
4	811	331	480	5037
5	811	302	509	4528
6	811	272	539	3989
7	811	239	572	3417
8	811	205	606	2811
9	811	168	643	2168
10	811	130	681	1487
11	811	89	722	765
12	811	46	765	0

Yuxarıda göstərilən əmsallara əsaslanaraq belə qənaətə gəlmək olar ki, mürəkkəb faiz funksiyalarından konkret məsələlərin həlli üçün istifadə olunması əslində pul axınlarının məlum olan kəmiyyətlərinin müvafiq əmsala hasil edilməsi deməkdir.



## **Mövzu 12. Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu ilə əmlakın qiymətləndirilməsi**

### **PLAN:**

**12.1. Gəlir gətirən əmlakın qiymətləndirilməsi  
metodlarının xüsusiyyətləri**

**12.2. Birbaşa kapitallaşdırma metodu**

### **12.1. Gəlir gətirən əmlakın qiymətləndirilməsi metodlarının xüsusiyyətləri**

Gəlirlik mövqeyindən yanaşmaqla əmlak iki metodla qiymətləndirilə bilər:

- gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu;
- pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu.

Göstərilən metodlar əmlakın gələcəkdə pul gəlirləri axını təmin etmək qabiliyyəti əsasında qiymətləndirilməsinə istinad edir. Hər iki metodda gələcəkdə əldə edilməsi gözlənilən pul gəlirləri axınlarının daşınmaz əmlakın cari dəyərinə çevrilməsi baş verir. Metodlar arasındakı fərq yalnız pul gəlirləri axınlarının daşınmaz əmlakın cari dəyərinə çevrilməsi üsullarındandır.

Bu metodlardan istifadə edən quymətləndirici təhlil üçün məlumatlar seçərkən aşağıdakı cəhətləri nəzərə almalıdır:

- vaxtın ölçülməsinin əsas vahidi kimi adətən 1 il, müstəsna hallarda isə nisbətən qısa müddət (rüb, ay, dekada, həftə və hətta 1 gün) qəbul olunur;
- faiz dərəcəsi qəbul olunmuş vaxt ölçüsü ilə əlaqədərdir və bu müddət başa

çatdıqdan sonra toplanmış pul vəsaitlərinin kapitallaşması baş verir (məsələn, bank depozitinə faizər hesablanır). Pul vəsaitləri iki variant üzrə kapitallaşdırıla bilər:

a) yalnız ilkin kapitalın məbləğinin kapitallaşdırılması (sadə kapitallaşma);

b) ilkin kapital və müəyyən dövr ərzində ona hesablanmış faizlərin kapitallaşdırılması (mürəkkəb kapitallaşma)

- təhlil edilən dövr ərzində ödənişlər birdəfəyə (dövrün əvvəlində yaxud sonunda) və ya hissələrlə yerinə yetirilə bilər.

Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodundan (income capitalization method) 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. Metodun başlıca müddəaları bunlardır:

- gəlirlərin daxil olacağı müddət sonsuzdur;
- gəlirlərin məbləği sabitdir;
- qoyulmuş kapitalın və kapital üzrə gəlirlərin uçotu birgə aparılır;
- dəyər hesablanarkən ilkin investisiyaların həcmi nəzərə alınmır.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu (cash flow discounting method) tətbiq olunduqda, gələcək pul daxilolmalarının ayrı-ayrı axınları onlardan hər birinə müvafiq olan diskontlaşdırma norması ((discount rate)) üzrə diskontlaşdırılmaqla yaxud riyazi hesablama modelləri əsasında kapitallaşdırılmaqla, daşınmaz əmlakın cari dəyərinə çevrilir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə gəlirlik mövqeyindən yanaşan qiymətləndirici bu metodlar arasında seçimi aşağıdakı meyarlar əsasında aparır:

- potensial alıcının (investorun) niyyətlərinin əks olunma səviyyəsi;
- təhlil ediləcək məlumatların tipi, keyfiyyəti və həcmi;
- bazarda baş verən dəyişikliklərin nəzərə alınma dərəcəsi;

- obyektin dəyərinə təsir göstərən fərdi xüsusiyyətlərin (ərazidə yerləşməsi, ölçüləri, gəlir potensialı və s.) nəzərə alınması.

Lakin, qiymətləndiricinin hansı metoda üstünlük verməsindən asılı olmayaraq, daşınmaz əmlakın gəlirlik mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirilməsi aşağıdakı iki mərhələdən keçməlidir:

-gələcək pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılması.

- gələcək pul gəlirləri axınlarının daşınmaz əmlakın cari dəyərinə çevrilməsi.

Gələcək pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılması üçün qiymətləndirici ilk növbədə aşağıdakı məsələlərə aydınlıq gətirməlidir:

- xalis əməliyyat gəlirinin məbləği nə qədərdir?

- pul gəlirləri axınları nə vaxt başlanacaq?

- daşınmaz əmlak hansı müddət ərzində gəlir gətirəcək?

- gələcək gəlirlərin əldə olunması ehtimalı hansı səviyyədədir?

- daşınmaz əmlak üzərində sahiblik dövrü başa çatdıqdan sonra onun satılmasından nə qədər pul əldə oluna bilər?

Bu sualların cavablandırılmasının düzgünlüyü və dəqiqlik səviyyəsi qiymətləndiricinin proqnozlaşdırma aparmaq səriştəsindən asılıdır. Bu proqnozlar tərtib olunarkən bir sıra amillər, məsələn, bazarın inkişaf meyilləri, daşınmaz əmlakın keyfiyyəti və ərazidə yerləşməsi, müvafiq qanunvericilikdə ehtimal edilən dəyişikliklər, mülkiyyətin idarə edilməsinin keyfiyyəti, iqtisadiyyatın ümumi səviyyəsini xarakterizə edən göstəricilər və sair nəzərə alınmalıdır. Proqnozlar göstərilən amillərin daşınmaz əmlakdan əldə edilən gəlirin məbləğinə, keyfiyyətinə və davamiyyətinə necə təsir göstərəcəyi barədə qiymətləndiricinin mülahizələrinə əsaslanır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə gəlirlik mövqeyindən yanaşma alıcının (investorun) gələcəkdə əmlakdan gəlir əldə etməklə faydalanmaq niyyətinə əsaslandığı üçün, qiymətləndirici bu gəlirlərin növlərini dəqiq müəyyənləşdirməlidir.

Tikilməkdə olan yaxud icarəyə verilməsi nəzərdə tutulan obyektlərin dəyərini hesablayan qiymətləndirici gəlir axınlarının nə vaxt başlayacağını müəyyənləşdirməlidir.

Obyektin inşa olunması mərhələsində gəlir axınları yoxdur, bu gəlirləri 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. Bəzi obyektlərdə bu problem daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsi müqavilələrinin obyektin tikintisi başa çatanadək bağlanması yolu ilə aradan qaldırılır. 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 icarə müqaviləsinin bağlanacağını və pul gəlirləri axınlarının tezliklə başlanacağını göstərir.

Gəlir axınlarının başlanması müddətini müəyyənləşdirdikdən sonra qiymətləndirici bu prosesin nə qədər davam edəcəyini proqnozlaşdırmalıdır. Bunun üçün daşınmaz əmlakın təyinatı və müvafiq tip obyektlərin bazara təklif olunma ehtimalı, investorun işgüzarlığı, tipik icarə müqavilələrinin qüvvədə olma müddətləri və s. aydınlaşdırılmalıdır.

Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın dəyərini proqnozlaşdıran qiymətləndiricinin aydınlaşdırmalı olduğu ən mühüm məsələ gələcək pul gəlirləri axınlarının gözlənilən həcmnin təmin olunması ehtimalıdır.

Məlumdur ki, istənilən proqnozun qeyri-müəyyənlik elementləri vardır və bunların məcmusu risk anlayışı ilə ifadə olunur.

İnsanların əksəriyyətinin təsəvvüründə bu anlayış itkilərlə əlaqələndirilsə də, risk həmçinin gəlirlərin proqnozlaşdırıldığından artıq olmasını da ifadə edir.

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

- mütəmadi risklər (systematic risk) gəlir gətirən daşınmaz əmlakın bazar şəraiti ilə əlaqəsindən yaranır. Bu qrupa daşınmaz əmlakın tipi ilə bağlı risklər (müvafiq tip daşınmaz əmlak bazarında tələb və təklifin, rəqabətin dəyişməsi nəticəsində icarə haqqının, xalis əməliyyat gəlirinin, obyektin yüklənmə əmsalının dəyişməsi); kapitallar bazarı ilə bağlı olan risklər (kreditlər üzrə faiz dərəcələrinin, ümumi gəlirlik normasının dəyişməsi); əmlakın likvidliyi ilə bağlı olan risklər (investorun maliyyə çətinlikləri yarandığı halda daşınmaz əmlakı bazar qiymətlərinə yaxın qiymətə təcili satmaq imkanı); qanunvericiliklə bağlı risklər (daşınmaz əmlakla əlaqəsi olan qanunların, qaydaların, təlimatların dəyişməsi); ölkənin sosial inkişaf göstəricilərinin (demoqrafik vəziyyət, əhalinin məşgullüğü, pul gəlirləri səviyyəsinin) dəyişməsi riskləri; ekoloji risklər (ətraf mühitin qorunması məqsədilə daşınmaz əmlakdan istifadənin məhdudlaşdırılması); inflyasiya riski aiddir.

- mütəmadi olmayan risklər (unsystematic risk) qiymətləndirilən obyektə birbaşa bağlıdır və başqa obyektlərə aid olan risklərdən asılı deyil. Bu risklərə daşınmaz əmlakda fiziki qüsurların yaranması riski, ərazidə yerləşməsi ilə əlaqədar olaraq (ərazinin ekoloji, kriminogen vəziyyəti) icarəçiləri cəlb etməməsi riski, icarəçinin müflisləşməsi riski, obyektin yaxınlığında onun normal istismarı ilə uyuşmayan obyektlərin inşası riski və s. aiddir.

- təsadüfi risklər (accidental risk) daşınmaz əmlakın idarə olunmasının

keyfiyyəti ilə əlaqədardır. Bu risklərə daşınmaz əmlakın düzgün idarə olunmaması riski, təhlükəsizlik qaydalarının pozulması nəticəsində məhv olması riski, investorun aldığı kreditləri və ya onlara hesablanmış faizləri ödəmək qabiliyyətini itirməsi riski və s. aiddir.

Normal fəaliyyət göstərən daşınmaz əmlak bazarının iştirakçıları adətən bu risklərin səviyyəsini mümkün qədər endirməyə çalışırlar. İcarəyə verən və icarəçi risk dərəcəsini dərk etmələrindən asılı olaraq, onun daha dolğun kompensasiyası məqsədilə icarə haqqını artırır yaxud azaldırlar. Lakin, heç bir risk olmadıqda belə, icarəyə verən daşınmaz əmlakından istifadəyə görə haqq tələb edir. Bu haqqın miqdarı icarə haqqının risksiz dərəcəsi (risk-free rate) adlanır. İcarə haqqının risksiz dərəcəsi göstəricisindən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün geniş istifadə edilir.

Pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılması prosesində qiymətləndiricini maraqlandıran sonuncu sual daşınmaz əmlak üzərində sahiblik dövrü başa çatdıqdan sonra onun satılmasından əldə oluna biləcək pulun məbləğidir.

Bu suala aydınlıq gətirərkən, qiymətləndirici aşağıdakı amilləri nəzərə almalıdır:

- daşınmaz əmlakın yerləşdiyi ərazidə torpağın qiymətinin artması yaxud azalması ehtimalı;
- alqı-satqı anında daşınmaz əmlakın fiziki və funksional köhnəlməsi;
- satıldığı zaman daşınmaz əmlakın öhdəliklərlə yüklüyü;
- alqı-satqı müqaviləsinin bağlanmasına və həyata keçirilməsinə görə vasitəçilərə ödəniləcək mükafatların məbləği;
- iqtisadiyyatda baş verə biləcək inflyasiya səviyyəsi barədə proqnozlar.

Göründüyü kimi, gələcək pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılması sadə proses deyil və alınmış nəticələrin həqiqətə yaxınlığı qiymətləndiricinin topladığı məlumatlardan düzgün istifadə etmək bacarığından, habelə bazarın

**gələcək vəziyyətindən asılıdır.**

**Daşınmaz əmlakın gəlirlik mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirilməsinin ikinci mərhələsində gələcək pul gəlirləri axınları daşınmaz əmlakın cari dəyərinə çevrilir. Bu mərhələdə qiymətləndirici iki metoddan istifadə edir: gəlirlərin birbaşa kapitallaşdırılması metodu və pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu.**

## **12.2. Birbaşa kapitallaşdırma metodu**

**Birbaşa kapitallaşdırma metodunda daşınmaz əmlakdan il ərzində əldə olunacaq pul gəlirləri müvafiq gəlirlik normasına bölünməklə yaxud müvafiq gəlirlik əmsalına hasil edilməklə əmlakın cari dəyərinə çevrilir.**

**Qiymətləndirici qarşısına qoyulan məqsəddən və qiymətləndirmə obyektindən asılı olaraq, gələcək pul gəlirləri axınlarını kapitallaşdırmaq üçün onların müxtəlif səviyyələrindən, müvafiq gəlirlik normalarından və əmsallarından istifadə edir.**

**Daşınmaz əmlakın dəyəri birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə aşağıdakı düsturla hesablanır:**

$$D = EGİ : R$$

**Burada:**

**D - daşınmaz əmlakın dəyəri;**

**EGİ - xalis əməliyyat gəliri;**

**R - kapitallaşma əmsalıdır.**

**Daşınmaz əmlakın və investisiyaların qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan kapitallaşma əmsalı (R - capitalization rate ) investisiyalara yönəldilmiş vəsaitlərin geri qaytarılmasından və onlardan əldə olunan gəlirlərdən ibarətdir. Yəni, hər bir investor daşınmaz əmlaka qoyduğu vəsaiti**

geri qaytarmaqla yanaşı, bu vəsaitlərdən istifadəyə görə mükafat almaqda maraqlıdır.

Daşınmaz əmlakın müəyyənləşdirilən dəyərindən, əldə olunmuş məlumatların həcmindən, kapital qoyuluşlarının mənbələrindən, torpağın yaxud tikililərin qiymətləndirilməsindən asılı olaraq, kapitallaşma əmsalının müxtəlif növlərindən istifadə edilir.

Kapitallaşmanın ümumi əmsalı ( $R_o$  - overall capitalization rate) - xalis əməliyyat gəliri ilə daşınmaz əmlakın ümumi dəyəri arasında əlaqəni ifadə edir. Bu əmsaldan daşınmaz əmlak üzərində tam hüquqların yəni, obyektin bazar dəyərinin hesablanması üçün istifadə edilir.

Şəxsi kapitalın kapitallaşma əmsalı ( $R_e$  – equity capitalization rate) - vergilər ödənilənədək illik pul gəlirləri axınlarının (BTCF) investisiyaya yönəldilmiş şəxsi kapitalın məbləğinə (EI) nisbətini ifadə edən gəlirlik normasıdır. İqtisadi ədəbiyyatda bu norma pul artımı norması yaxud şəxsi kapital üzrə dividend norması da adlandırılır.

Borc kapitalının kapitallaşma əmsalı ( $R_m$  – mortgage capitalization rate) - kreditə xidmət üzrə illik ödənişlərin məbləğinin (DS) kreditin əsas məbləğinə (M) nisbətini ifadə edir. Bu əmsal ipoteka yaxud kredit daimisi də adlandırılır.

Torpaq üzrə kapitallaşma əmsalı ( $R_l$  – land capitalization rate) - torpağın icarəsindən daxil olan illik icarə haqqının torpağın dəyərinə nisbətidir.

Binalar üzrə kapitallaşma əmsalı ( $R_b$  - building capitalization rate) - illik gəlirin bina ilə bağlı olan hissəsinin binanın ümumi dəyərinə nisbətidir.

Qiymətləndiricinin sərəncamındakı məlumatların həcmindən asılı olaraq, kapitallaşmanın ümumi əmsalını müəyyənləşdirmək üçün aşağıdakı üsullardan istifadə olunur:

- satışların müqayisəsi;
- həqiqi ümumi gəlir əmsalı əsasında hesablama;



- investisiya qrupu texnikası;
- borcun ödənilməsi əmsalı əsasında hesablama.

Satışların müqayisəsi üsulu (comparison sales method) qiymətləndirilən obyektlə müqayisəli obyektlərin bazarda satılması barədə tam və dəqiq məlumatların olmasını tələb edir. Həmin obyektlərin qiymətləndirilən obyektlə müqayisəlik dərəcəsinin meyarları gəlir və xərclərin müəyyənləşdirilməsi bazasının; maliyyələşmə şərtlərinin; istifadə yönünün və səmərəliyinin oxşarlığıdır.

Toplanmış məlumatlar əsasında müqayisəli obyektlərin hər biri üzrə kapitallaşmanın ümumi əmsalı (Ro) 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 kapitallaşmanın ümumi əmsalı həqiqi ümumi gəlir əmsalı (effective gross income multiplier - EGİM) əsasında aşağıdakı düsturla hesablanıla bilər:

$$R_o = (1 - OER) : EGİM$$

Burada:

**R<sub>o</sub>** - kapitallaşmanın ümumi əmsalı;

**OER** (operating expence ratio) - əməliyyat xərcləri əmsalı (cari əməliyyat xərclərinin həqiqi ümumi gəlirə nisbəti);

**EGİM** (effective gross income multiplier)- həqiqi ümumi gəlir əmsalıdır (obyektin satış qiymətinin birinci ilin həqiqi ümumi gəlirinə nisbəti).

Daşınmaz əmlakda bir neçə şəxsin marağı olduqda və əldə olunan gəlirlər qoyulmuş paylara mütənasib tərzdə onların arasında bölüşdürüldükdə, kapitallaşmanın ümumi əmsalı investisiya qrupu texnikası (band of investment techniques) ilə müəyyənləşdirilə bilər. Bu üsulla mülkiyətdə payı olan şəxslərin maliyyə və fiziki maraqlarını müəyyənləşdirmək

**mümkündür.**

**Maliyyə maraqları üçün investisiya qrupu texnikası daşınmaz əmlakın dəyəri şəxsi və borc kapitalından ibarət olduqda tətbiq edilir. Bunun üçün kapitallaşmanın ümumi əmsalı daşınmaz əmlakın dəyərində şəxsi və borc kapitallarının faizlə nisbətini ifadə edən orta kəmiyyət kimi, aşağıdakı düsturla hesablanır:**

$$R_o = R_m \times M + R_e \times (1 - M)$$

**Burada:**

**$R_m$  - borc kapitalının kapitallaşma əmsalı;**

**$M$  - borc kapitalının xüsusi çəkisi;**

**$R_e$  - şəxsi kapitalın kapitallaşma əmsalıdır.**

**Fiziki maraqlar üçün investisiya qrupu texnikası mülkiyyətin fiziki tərkib hissəsinə, yəni torpağa və ya tikililərə tətbiq oluna bilər. Torpaq və binalar üçün kapitallaşma əmsalları, habelə daşınmaz əmlakın ümumi dəyərində onların dəyərinin xüsusi çəkisi barədə məlumatlar olduqda, fiziki maraqlar üzrə kapitallaşmanın ümumi əmsalını aşağıdakı düsturla hesablamaq olar:**

$$R_o = L \times R_l + B \times R_b$$

**Burada:**

**$L$  - daşınmaz əmlakın ümumi dəyərində torpağın dəyərinin xüsusi çəkisi;**

**$R_l$  - torpaq üzrə kapitallaşma əmsalı;**

**$B$  - daşınmaz əmlakın ümumi dəyərində binaların dəyərinin xüsusi çəkisi;**

**$R_b$  - binalar üzrə kapitallaşma əmsalı;**

**Bu metod çərçivəsində kapitallaşmanın ümumi əmsalını xalis əməliyyat gəlirinin (NOİ) borca xidmət göstərilməsi üzrə illik xərclərə (DS) nisbəti kimi**

ifadə olunan borcun ödənilməsi əmsalından (debt coverage ratio - DCR) istifadə etməklə də müəyyənləşdirmək olar:

$$R_o = DCR \times R_m \times M$$

Burada:

DCR - borcun ödənilməsi əmsalı;

$R_m$  - borc kapitalının kapitallaşma əmsalı yaxud ipoteka daimisi (loan constant);

$M$  - kapitalın ümumi məbləğində borc kapitalının xüsusi çəkisidir.

Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə qiymətləndirilməsinin ən geniş yayılmış üsullarından biri qalıq texnikasıdır (residual techniques).

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 məlum olan dəyəri müvafiq kapitallaşma əmsalına hasil edilərək, bu hissənin payına düşən illik gəlir hesablanır;

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

Qiymətləndirmə təcrübəsində qalıq texnikası investisiyaların fiziki (torpaq və binalar) və maliyyə (şəxsi və borc kapitalı) tərkib hissələrinə tətbiq

olunur.

Torpaq üçün qalıq texnikası ((land residual technique) tətbiq olunduqda, torpağın dəyəri onun üzərində yerləşən binalar və qurğuların dəyəri, daşınmaz əmlak üzrə xalis əməliyyat gəlirinin məbləği, habelə torpaq və binalar üçün kapitallaşma əmsalları haqqında olan məlumatlar əsasında hesablanır. Bu texnikadan müqayisəli torpaq sahələrinin satışları barədə məlumatlar olmadıqda, torpaqdan ən yaxşı və səmərəli istifadə üsulları təhlil edildikdə istifadə olunur.

Daşınmaz əmlakın dəyərini torpaq üçün qalıq texnikası əsasında hesablanmasının ardıcılığına nümunə 12-ci cədvəldə göstərilmişdir:

*Cədvəl № 12*

<b>G ö s t ə r i c i l ə r</b>	
<b>1. Binanın dəyəri (şərti vahid)</b>	<b>350000</b>
<b>2. Daşınmaz əmlak üzrə xalis əməliyyat gəliri (ş.v)</b>	<b>85000</b>
<b>3. Bina üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı</b>	<b>0,17</b>
<b>4. Xalis əməliyyat gəlirinin binalara düşən hissəsi (şərti vahid) (350000 ş.v. x 0,17)</b>	<b>59500</b>
<b>5. Xalis gəlirin torpağa düşən hissəsi (şərti vahid) (85000 ş.v. - 59500 ş.v.)</b>	<b>25500</b>
<b>6. Torpaq üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı</b>	<b>0,09</b>
<b>7. Torpağın dəyəri (şərti vahid) (25500 ş.v.:0,09)</b>	<b>283333</b>
<b>8. Daşınmaz əmlakın dəyəri (şərti vahid)</b>	<b>633333</b>

(350000 ş.v. + 283333 ş.v.)	
-----------------------------	--

Binalar üçün qalıq texnikası (building residual technique) torpağın dəyərini kifayət dərəcə dəqiq müəyyənləşdirilməsi mümkün olduğu hallarda, torpaq üçün qalıq texnikasının əksi kimi hesablanır:

*Cədvəl № 13*

<b>G ö s t ə r i c i l ə r</b>	
<b>1.Torpağın dəyəri (şərti vahid)</b>	<b>285000</b>
<b>2.Daşınmaz əmlak üzrə xalis əməliyyat gəliri (şərti vahid)</b>	<b>92000</b>
<b>3.Torpaq üzrə gəlirinin kapitallaşması əmsalı</b>	<b>0,09</b>
<b>4.Xalis əməliyyat gəlirinin torpağa düşən hissəsi (şərti vahid) (285000 ş.v. x 0,09)</b>	<b>25650</b>
<b>5.Xalis gəlirinin binalara düşən hissəsi (şərti vahid) ( 92000 ş.v. – 25650 ş.v. )</b>	<b>66350</b>
<b>6.Bina üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı</b>	<b>0,17</b>
<b>7.Binanın dəyəri (şərti vahid) ( 66350 ş.v. : 0,17 )</b>	<b>390294</b>
<b>8. Daşınmaz əmlakın dəyəri (şərti vahid) ( 285000 ş.v. + 390294 ş.v.)</b>	<b>675294</b>

Yeni tikilən obyektlər üzərində tam mülkiyyət hüquqları qiymətləndirilərkən, ipoteka kreditinin müddəti və ona xidmət göstərilməsi üzrə illik ödənişlərin məbləği məlum olduqda, şəxsi kapital üçün qalıq texnikasından ((equity residual technique)) istifadə edilə bilər. Daşınmaz əmlakın dəyərini bu üsulla qiymətləndirilməsinin ardıcılığı aşağıdakı

cədvəldə göstərilmişdir:

*Cədvəl № 14*

Kreditin məbləği (şerti vahid)	<b>214500</b>
<b>Kredit üzrə faiz norması</b>	<b>12%</b>
<b>Kreditin müddəti</b>	<b>25 il</b>
<b>Kredit üzrə aylıq ödənişlər (şerti vahid)</b> (214500 ş.v. x 0,01053)	<b>2258,7</b>
<b>Xalis əməliyyat gəliri (şerti vahid)</b>	<b>57000</b>
<b>Gəlirin borc kapitalının payına düşən hissəsi</b> (şerti vahid) (214500ş.v.x Rm=214500 ş.v. x 0.1264)	<b>27112,8</b>
<b>Gəlirin şəxsi kapitalın payına düşən hissəsi</b> (şerti vahid) ( 57000 ş.v. - 27112,8 ş.v. )	<b>29887,2</b>
<b>Şəxsi kapitalın dəyəri (şerti vahid)</b> (29887,2 ş.v. : 0,09)	<b>332080</b>
<b>Mülkiyyətin dəyəri (şerti vahid )</b> (214500 ş.v. + 332080 ş.v.)	<b>546580</b>

**Əks vəziyyətdə yəni, şəxsi kapitalın dəyəri məlum, borc kapitalının dəyəri naməlum olduqda isə, borc kapitalı üçün qalıq texnikasından (mortgage residual technique) istifadə oluna bilər.**

<b>Şəxsi kapital (şərti vahid)</b>	<b>165000</b>
<b>Xalis əməliyyat gəliri (şərti vahid)</b>	<b>45750</b>
<b>Gəlirin şəxsi kapitalın payına düşən hissəsi (şərti vahid) (165000 ş.v. x 0,09 )</b>	<b>14850</b>
<b>Gəlirin borc kapitalının payına düşən hissəsi (şərti vahid) (45750 ş.v. - 14850 ş.v.)</b>	<b>30900</b>
<b>Borc kapitalının dəyəri (30900 : 0,1264)</b>	<b>244462</b>
<b>Mülkiyyətin dəyəri (şərti vahid) (165000 ş.v. + 244462 ş.v.)</b>	<b>409462</b>

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

1.Potensial ümumi gəlirlik əmsalı (PGİM – potential gross income multiplier). Bu əmsal aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$PGİM = SP : PGI$$

**Burada:**

**PGİM** - potensial ümumi gəlirlik əmsalı;

**SP** - obyektin satış qiyməti;

**PGİ** - potensial ümumi gəlirdir.

**2. Həqiqi ümumi gəlirlik əmsalı (EGİM – effective gross income multiplier). Bu əmsal aşağıdakı düsturla hesablanır:**

$$EGİM = SP : EGİ$$

**Burada:**

**EGİM** - həqiqi ümumi gəlirlik əmsalı;

**SP** - obyektin satış qiyməti;

**EGİ** - həqiqi ümumi gəlirdir.

**Daşınmaz əmlakın dəyəri bu əmsallardan istifadə olunmaqla müəyyənləşdirildikdə, aşağıdakı xüsusiyyətlər nəzərə alınmalıdır:**

- təhlil olunan obyektlərin xassələri müqayisəli olmalıdır;
- ümumi gəlirə daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsindən gəlirlərlə yanaşı digər mənbələrdən daxilolmalar da aid edilməlidir;
- ümumi gəlirlik əmsalı hesablandığı bazisə tətbiq olunmalıdır;
- daşınmaz əmlak obyektlərindən gəlir əldə olunmasının ehtimal edilən müddətləri bərabər olmalıdır.



## **Mövzu 13. Əmlakın diskontlaşdırılmış pul axını metodu ilə qiymətləndirilməsi**

### **13.1. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu**

Yuxarıda qeyd etmişdik ki, investorun pul axınları iki istiqamətdə hərəkət edir. Əvvəlcə pul axınları investisiya qoyuluşlarına yönəldilir (mənfi pul axınları), sonra isə həmin vəsaitlər artımla geri qayıdır (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 (discount) (pul vəsaitlərinin hazırki dəyərinin azalması əmsali) əmsalından istifadə olunur. Bu əmsal  $I$  şəklində ifadə edilir.

$$\left( \frac{1}{1+i} \right)$$

Başqa sözlə, axınlarının cari dəyəri onların gələcək pul diskonta 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

**1 : ( 1 + i )** - diskont əmsali;

**i** - faiz normasıdır (kapitaldan istifadəyə görə haqq).

Daşınmaz əmlak qiymətləndirilərkən diskont əmsali iki üsulla müəyyənləşdirilə bilər:

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

Kapitallar bazarının öyrənilməsi əsasında diskont əmsali bu bazarda uzunmüddətli risksiz vəsait qoyuluşları üzrə rentabellik səviyyəsi və qiymətləndirilən daşınmaz əmlaka analoji olan obyektlərə investisiya qoyuluşlarının risk səviyyəsi göstəriciləri əsasında hesablanır. Yəni, bu üsulla diskont əmsali  $R = R_c + R_r$  düsturu ilə hesablanır.

**Burada:**

**R** – diskont əmsali;

**R<sub>c</sub>** - riskdən azad olan kapitalın dəyəri (%);

**R<sub>r</sub>** - 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. Lakin, həmin məlumatlar təyinatı, texniki-iqtisadi göstəriciləri qiymətləndirilən daşınmaz əmlaka analoji olmalıdır. Diskont əmsalını bu üsulla hesablamaq üçün  $R = D:V$  düsturundan istifadə etməklə əvvəlcə təhlil olunan hər bir analoji obyekt üzrə diskont əmsalı, sonra isə onların orta kəmiyyəti hesablanır. Burada:

**D** – daşınmaz əmlak obyektinin illik gəliri;

**V** - daşınmaz əmlakın satış qiymətidir.

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

Qeyd olunmalıdır ki, daşınmaz əmlak bu metodla qiymətləndirilərkən, pul gəlirlərləri axınları deyil, məhz pul axınları diskontlaşmalıdır. Çünki:

- pul axınları pul gəlirləri axını ilə müqayisədə daha sabitdir;

- «pul axını» anlayışı pul vəsaitlərinin daxil olmasını və istifadəsini (məsələn kapital qoyuluşlarına, borc öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinə və s.) özündə birləşdirir;

- pul axınları təkcə daşınmaz əmlak sahibinin deyil, onun tərəf müqabillərinin fəaliyyətinin nəticələrini də əks etdirir.

Mütəxəssislər PAD metodundan istifadə olunmasını əsasən aşağıdakı hallarda məqsədə uyğun hesab edirlər:

- gələcək pul axınlarının cari pul axınlarından fərqlənəcəyi ehtimal olunduqda;

- gəlirlərin axını və xərclərin axını mövsümi xarakter daşıdıqda;

- qiymətləndirilən daşınmaz əmlak çoxsahəli iri kommertiya obyektində;

- tikilməkdə olan yaxud yeni istifadəyə verilmiş daşınmaz əmlak obyektinin qiymətləndirildikdə.

### 13.2. Gələcək pul axınlarının proqnozlaşdırılması

PAD metodundan istifadə edən qiymətləndirici ilk növbədə aşağıdakı göstəricilər barədə məlumat toplamalıdır:

- pul axınlarının, o cümlədən reversiyanın (reversion), yəni investisiyaların satılmasından əldə olunan pul vəsaitlərinin proqnozlaşdırılan həcmi;

- proqnozlaşdırılan dövr;

- risk dərəcəsi;

- diskontlaşma normaları.

Pul axınlarının, o cümlədən, reversiyanın proqnozlaşdırılması üçün qiymətləndirici:

- əvvəlki illərdə daşınmaz əmlak obyektindən əldə olunan gəlirlər və çəkilən xərclər barədə məlumatları təhlil etməli;

-daşınmaz əmlak bazarı və orada baş verən meyllər barədə təsəvvür əldə

etməli;

- daşınmaz əmlakdan əldə olunacaq gəlirlər və bunun üçün lazım olan xərclərin məbləğini proqnozlaşdırmalıdır.

Daşınmaz əmlak PAD metodu ilə qiymətləndirilərkən, gəlirin aşağıdakı növləri hesablanır:

- potensial ümumi gəlir (PGİ);
- həqiqi ümumi gəlir (EGİ);
- xalis əməliyyat gəliri (NOİ);
- vergilər ödənilənədək pul axını (BTCF);
- vergilər ödənildikdən sonra pul axını (ATCF).

Pul axınlarının həcmi PAD metodundan istifadə olunmaqla proqnozlaşdırılarkən, onun aşağıdakı cəhətləri nəzərə alınmalıdır:

- əmlak və torpaq vergiləri əməliyyat xərclərinin tərkibinə daxil edilməli və həqiqi ümumi gəlirdən çıxılmalıdır;

- daşınmaz əmlakın amortizasiyası real pul ödənişi olmadığına görə, gəlirlər proqnozlaşdırılarkən nəzərə alınmamalıdır;

- kapital qoyuluşları obyektə istifadə müddətini və reversiyanın dəyərini artırdığına görə, xalis əməliyyat gəlirində nəzərə alınmalıdır;

- obyektin investisiya dəyəri qiymətləndirildikdə, alınmış kreditə xidmət göstərilməsi üzrə xərclər (kreditin məbləği və faizlər) xalis əməliyyat gəlirlərindən çıxılmalıdır. Obyektin bazar dəyəri müəyyənləşdirildikdə isə, bu xərclər xalis əməliyyat gəlirlərinin tərkibinə daxil edilir;

- daşınmaz əmlak sahibinin obyektin zəruri göstəricilərinin saxlanılmasına yönəldilmiş xərcləri həqiqi ümumi gəlirdən çıxılmalıdır.

Daşınmaz əmlakın reversiyasından, yəni vergilər ödənilənədək salınmasından əldə olunan pul axınları üç üsulla proqnozlaşdırıla bilər:

- bazarın cari vəziyyəti və onun gələcəkdə dəyişməsi meyllərinin təhlili nəticəsində satış qiymətinin hesablanması əsasında;

- daşınmaz əmlaka sahiblik dövründə onun dəyərinin dəyişməsi barədə mülahizələr əsasında;

- sahiblik müddəti başa çatdıqdan sonrakı ilin gəlirlərinin birbaşa kapitallaşdırılması yolu ilə. Bu halda hesab edilir ki, sahiblik müddəti başa çatdıqdan sonra daşınmaz əmlakdan əldə olunan gəlir sabit və sonsuz, onun dəyəri isə gələcək gəlirin cari dəyərinə bərabər olacaqdır.

Diskontlaşmış pul axınları proqnozlaşdırılarkən ən 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. Bu müddət artdıqca, uzaq dövrlərin pul axınlarının hesablanması daha dəqiqliyinin alınmış nəticələri keyfiyyətinə göstərdiyi təsiri zəifləyir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin beynəlxalq təcrübəsində proqnozlaşdırmanın orta müddəti 5-10 il qəbul edilmişdir. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının formalaşmaqda olduğunu, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində mütəxəssislərin təcrübəsinin az olmasını nəzərə alaraq, pul axınlarının növbəti 3-5 il üçün proqnozlaşdırılması daha münasibdir.

Pul axınlarının gözlənilən həcmi və müddətini proqnozlaşdırdıqdan sonra qiymətləndiricinin atdığı növbəti addım diskontlaşma normalarının

hesablanmasıdır. «Diskontlaşma norması» gələcək pul axınlarının cari dəyərinin hesablanması üçün istifadə olunan mürəkkəb faiz normasını ifadə edir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin diskontlaşmış pul axınlarının təhlili əsasında müəyyənləşdirilməsinin əsas şərti gözlənilən pul axınlarının keyfiyyətlə proqnozlaşdırılması və müvafiq diskontlaşma normasının düzgün seçilməsidir.

### 13.3. Diskontlaşma normalarının hesablanması metodları

Diskontlaşmanın ümumi norması (overall discount rate) - 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.

Buna görə də, şəxsi kapitala aid olan gələcək pul axınlarının cari dəyəri müəyyənləşdirilərkən, şəxsi kapitalın diskontlaşma normasından (equity discounting rate) istifadə olunur. İnvestorun şəxsi kapitalının diskontlaşması norması borc alınmaqla maliyyələşdirmənin şəxsi kapital üzrə pul axınlarına təsirini nəzərə alır.

Müasir daşınmaz əmlak bazarlarında baş verən inflyasiya prosesləri diskontlaşmanın real və nominal göstəricilərindən istifadə olunması zərurəti meydana çıxır.

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

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

$$(1 + N) = (1 + R) \times (1 + \dot{I}nf)$$

**Burada:**

**N - diskontlaşmanın nominal norması;**

**R - diskontlaşmanın real norması;**

**$\dot{I}nf$  - inflyasiyanın gözlənilən normasıdır.**

Bu ifadənin diskontlaşmanın nominal normasına çevirdikdə, alırıq:

$$N = R + \dot{I}nf + (R \times \dot{I}nf)$$

Təcrübədə adətən  $(R \times \dot{I}nf)$  kəmiyyəti nəzərə alınmadığına görə, nominal normanı real norma ilə inflyasiya normasının cəmi kimi nəzərdən keçirmək olar.

$$N = R + \dot{I}nf$$

Bunun kimi, nominal norma və inflyasiya normasının məlum olduğu hallarda diskontlaşmanın real normasını hesablamaq olar.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi təcrübəsində diskontlaşma normaları aşağıdakı metodlarla hesablanır:

- kumulyativ düzmə metodu;
- alternativ investisiyaların müqayisəsi metodu;
- fərqləndirmə metodu;
- monitorinq metodu.

Bu metodların mahiyyətini nəzərdən keçirək.

Kumulyativ düzmə metodu diskontlaşma normasına daşınmaz əmlaka xas

olan risklərin, yəni daşınmaz əmlak və kapitallar bazarlarındakı proseslərdən, daşınmaz əmlakın likvidliyinin aşağı düşməsindən, inflyasiyanın baş verməsindən, daşınmaz əmlakın idarə olunmasında səhvlərə yol verilməsindən, müvafiq qanunvericilikdə dəyişikliklərdən, ekoloji və maliyyə amillərinin təsirindən irəli gələn risklərin cəmi kimi yanaşılmasına əsaslanır. Ümumi halda bu metod aşağıdakı kimi ifadə olunur:

**Diskontlaşma norması = Risksiz dərəcə + İnflyasiya norması + Riskə görə mükafat.**

Risksiz dərəcə (safe rate) - pul vəsaitlərinin ən etibarlı maliyyə aktivlərində yerləşdirildikdə alın biləcək mənfəətdir. İqtisadi ədəbiyyatda bu cür aktivlərə İsveçrə banklarının depozit hesablarını, ABŞ hökumətinin dövlət xəzinədarlığının öhdəliklərini aid edirlər. Vəsaitlərin etibarlı sayılan aktivlərdə yerləşdirilməsi adətən ildə 2-3% gəlir təmin edir.

İnflyasiya norması (inflation rate) - investisiya layihəsinin həyata keçirildiyi dövrdə pulun alıcılıq qabiliyyətinin aşağı düşməsi ilə bağlı proqnozların nəzərə alınmasıdır.

Riskə görə mükafat - konkret daşınmaz əmlak obyektinə xas olan risklərin kəmiyyətlərinin toplanılması yolu ilə hesablanır.

Alternativ investisiyaların müqayisəsi metodu riskləri eyni olan investisiya layihələrinin diskontlaşma normalarının da bərabər olması barədə müddəaya əsaslanır.

Buna görə də, konkret investisiya layihəsi üzrə diskontlaşma normasını müəyyənləşdirmək üçün maliyyə bazarında risk dərəcələri bərabər olan layihələr barədə məlumat toplanmalıdır. Həmin layihənin diskontlaşma norması kapitalin alternativ dəyəri kimi qəbul edilir.

Fərqləndirmə metodu ilə diskontlaşma norması daşınmaz əmlak bazarlarında anoloji 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.

Diskontlaşma normasının fərqləndirmə metodu ilə hesablanması ardicilliyi aşağıdakı kimi qəbul edilmişdir:

- ən yaxşı və səmərəli istifadə olunan hər bir anoloji obyekt üzrə gəlirlər və xərclər axınları müəyyənləşdirilir;
- anoloji obyekt üzrə investisiyaların gəlirlik səviyyəsi hesablanır;
- alınmış nəticələr statistika yaxud ekspert üsulları vasitəsilə işlənir və qiymətləndirilən obyektə tətbiq olunur.

Monitorinq metodu daşınmaz əmlak bazarının meyllərinin daim nəzarətdə saxlanılmasına, orada aparılan əməliyyatlar haqqında məlumatlar əsasında daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarının iqtisadi göstəricilərinin mütəmadi təhlilinə əsaslanır. Bu məlumatlar bazarın müxtəlif seqmentləri üzrə qruplaşdırılır və mətbuatda vaxtaşırı dərc olunur.

Bu məlumatlar qiymətləndirici üçün səmt göstəricisi rolunu oynayır, apardıqları hesablamaların nəticələrini orta bazar göstəriciləri ilə müqayisə etməyə imkan verir.

### 13.4. Daşınmaz əmlakın dəyərinin riyazi modellər əsasında müəyyənləşdirilməsi

Daşınmaz əmlakın dəyərinin müəyyənləşdirilməsi prosesini asanlaşdırmaq üçün Qərb iqtisadçıları tərəfindən pul axınlarının bəzi növlərinin diskontlaşmasının riyazi modelləri işlənib hazırlanmışdır. Bu modellərdən istifadə olunduqda, daşınmaz əmlakın dəyəri aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$D = \text{NOİ} : R_0$$

**Burada:**

**NOİ** - investisiya layihəsinin birinci ilində xalis əməliyyat gəliri;

**R<sub>0</sub>** - kapitallaşmanın ümumi əmsəlidir.

Lakin, yuxarıda göstərdiyimiz kimi, pul axınları fasiləsiz, rəvan axın şəklində deyil, annuitetlər formasında daxil olur və onların hər biri diskontlaşmalıdır. Mütəxəssislər annuitetlərin aşağıdakı tipləri üçün riyazi modellər işləyib hazırlamışlar: sabit annuitet, xətti dəyişən annuitet və eksponent üzrə dəyişən annuitet.

Annuitet sabit olduqda, ödənişlər bərabər məbləğlərlə daxil olur. Mütəxəssislər adi və avans annuitetlərini () fərqləndirirlər.

Adi annuitet (ordinary annuity) bütün ödənişlərin müəyyən dövr başa çatdıqdan sonra həyata keçirilməsini nəzərdə tutur. Məsələn, qoyulmuş vəsait üzrə 5 il müddətində, hər ilin sonunda 200 şərti vahid almaq hüququ adi annuitetdir.

Avans annuitetində (annuity payable in advance) gəlir axınları silsiləsindəki birinci ödəniş dərhal (avans kimi), sonrakı ödənişlər isə bərabər intervalla daxil olur. Bu növ annuitet qiymətləndirilərkən birinci ödəniş diskontlaşmır və bu əməliyyat ikinci ödənişdən başlanır.

Xətti dəyişən annuitet hər bir sonrakı ödənişin əvvəlcədən təsbit olunmuş məbləğdə xətti artımını yaxud azalmasını nəzərdə tutur. Məsələn, müqavilədə hər növbəti ödənişin məbləğinin əvvəlki ödənişin məbləğindən 50 şərti vahid çox yaxud az olması nəzərdə tutula bilər.

Eksponent üzrə dəyişən annuitetdə hər növbəti ödəniş sabit əmsal üzrə çoxaldılır yaxud azaldılır, yəni mürəkkəb faiz qanununa uyğun olaraq dəyişir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin gəlirlilik mövqeyindən yanaşmaqla hesablanması üçün istifadə olunan riyazi modellər üç əsas qrupa bölünür:

- gəlir modelləri;
- mülkiyyət modelləri;
- ipoteka-investisiya modelləri.

Gəlir modellərindən yalnız pul gəlirləri axınları üçün istifadə olunur. Bu modeldə daşınmaz əmlakın dəyərinin hesablanması üçün reversiya və əsas pul gəlirlərinə daxil olmayan digər faydalar pul gəlirləri axınının cari dəyərinə əlavə olunur. Gəlir modellərinin növlərini nəzərdən keçirək.

İcarə müqaviləsində sabit pul gəlirləri axınlarının daxil olması nəzərdə tutulduqda, investorun kapitalın qaytarılması üsulu haqqında ehtimallardan asılı olaraq, kapitallaşmanın aşağıdakı metodlarından istifadə oluna bilər:

- Sonsuz axın modeli üzrə kapitallaşma;

- Invud metodu ilə kapitallaşma;
  - Hoskold metodu ilə kapitallaşma.
- Sonsuz axın modeli üzrə kapitallaşma.

İnvestisiyaların dəyərini sabit qalacağı proqnozlaşdırıldıqda, kapital qoyuluşları daşınmaz əmlakın satışından əldə edilən vəsaitlərlə kompensasiya olunur. Bu cür daşınmaz əmlakın dəyəri ondan əldə olunan pul gəliri axını müvafiq diskont normasına bölməklə hesablanır. Məsələn, 1000 şərti vahid ildə 12% gəlirliklə kapital qoyuluşlarına yönəldilirsə, hər il 120 şərti vahid gəlir təmin ediləcəkdir. Beləliklə, pul gəliri axını 0,12 əmsal (120:100) ilə diskontlaşmalıdır. İnvestisiya layihəsi başa çatdıqdan sonra kapital qoyuluşları bütövlüklə geri qaytarıldığına görə, diskont norması və kapitallaşmanın ümumi əmsalı bərabər (0,12) olacaqdır.

İnvud metodu (Inwood method) ilə kapitallaşmanın əsas müddəası daxil olan annuitetlərin ümumi məbləğinin investisiya qoyuluşlarının tam məbləğdə geri qaytarılmasını və həmin dövrdə kapital üzrə gəlir əldə olunmasını təmin etməsi şərtidir. Bu şərtə görə kapitallaşma əmsalı kapital üzrə faiz norması və bərpa fondunun yaradılması hesabına ilkin investisiyaların tam məbləğdə geri qaytarılmasını təmin edəcək bərpa fondu amilindən ibarətdir.

Göstərilən şərtləri aşağıdakı kimi ifadə etmək olar:

$$R_0 = Y_0 + SFF$$

**Burada:**

**$R_0$  - kapitallaşmanın ümumi əmsalı**

**$Y_0$  - gəlirliyin ümumi norması**

**SFF - bərpa fondunun amilidir.**

Göstərilən metoddan investisiyalardan alınan pul axınları əvvəlki faiz dərəcəsi üzrə yenidən investisiyalara yönəldildikdə (reinvestisiya olunduqda) istifadə edilir.

İnvestisiyaya yönəldilmiş kapitalin bu metodla geri qaytarılmasına misal 16-cı cədvəldə göstərilmişdir. Məsələn, 10000 şərti vahid 5 il müddətində 12% gəlir vermək şərti ilə kapital qoyuluşlarına yönəldilmişdir. Bu halda kapitallaşma əmsalı investisiya üzrə gəlirlik dərəcəsi (0,12) və bərpa fondunun əmsalının 0,1574097 (12%, 5 il) cəmi kimi hesablanır, yəni  $0,12 + 0,1574097 = 0,2774097$ .

*Cədvəl № 16*

№	İlin əvvəlinə kapitalın əsas məbləğinin qalığı	Geri qaytarılan ümumi məbləğ	o cümlədən:	
			kapital üzrə faiz	əsas məbləğin ödənilməsi
1	10000	2774,10	1200	1574,10
2	8425,90	2774,10	1011,11	1762,99
3	6662,91	2774,10	799,55	1974,55
4	4688,36	2774,10	562,60	2211,50
5	2476,86	2774,10	297,22	2476,88

Hoskold metodu (Hoskold method) İnvud metodundan bərpa fondunun əsas

investisiya məbləğinin gəlirlik norması üzrə deyil, risksiz dərəcə üzrə formalaşmasına görə fərqlənir. Bu metoddan ilkin investisiyalar üzrə gəlirlik dərəcəsi yüksək, bu dərəcə üzrə reinvestisiya aparmaq ehtimalı az olduqda istifadə edilir. Buna görə də, reinvestisiya olunan vəsaitlər üzrə gəlirin risksiz dərəcə üzrə alındığı nəzərdə tutulur.

Bu müddəanı aşağıdakı kimi ifadə etmək olar:

$$R_o = Y_{o(\text{risksiz})} + SFF$$

**Burada:**

$Y_{o(\text{risksiz})}$  – reinvestisiyanın risksiz dərəcəsidir.

Məsələn, investisiya layihəsi 5 il ərzində 12% gəlir əldə olunmasını nəzərdə tutur. Investisiyaların geri qaytarılmasından əldə olunan pul axınları 6% dərəcə ilə risksiz reinvestisiya edilə bilər.

Bu halda kapitalın geri qaytarılma norması 0,1773964 (5 il, 6%) kapitallaşma əmsalı isə 0,2973964 (0,12 + 0,1773964) olacaqdır.

Xətti dəyişən gəlirin cari dəyərini hesablamaq üçün aşağıdakı düsturdan istifadə olunur:

$$PV = (d+bn) a_n - \frac{b(n - a_n)}{I}$$

**Burada:**

$PV$  – cari dəyər;

$d$  - birinci dövrün sonunda ilkin gəlir;

$b$  – dövr ərzində gəlirin dəyişməsi;

$n$  - dövrlərin sayı;

$a_n$  -  $i$  faiz norması üzrə annuitetin cari dəyəri əmsalıdır.

EkspONENT üzrə dəyişən gəlir.

İcarə müqavilələri haqqında məlumatlar kifayət qədər olmadığı hallarda pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılmasının üsullarından biri də gəlirlərin sabit norma üzrə dəyişməsi ehtimalının qəbul olunmasıdır.

Birinci dövrün sonunda vahiddən başlayaraq eksponent üzrə dəyişən annuitetin cari dəyərinin hesablanması üçün aşağıdakı düsturdan istifadə olunur:

$$PV = \frac{1 - (1+x)^{-n} : (1+i)^{-n}}{i-x}$$

**Burada:**



**x – pul gəlirinin artım norması;**

**n - dövrlərin sayı;**

**i - diskont normasıdır.**

Ekspozent üzrə azalması proqnozlaşdırılan gəlirlər üçün bu düsturdan aşağıdakı şəkildə istifadə olunmalıdır:

$$PV = \frac{1 - (1 - x)^n}{i + x} : (1 - i)^n$$

Mülkiyyət modellərindən həm pul gəlirləri axını, həm də daşınmaz əmlakın dəyəri məlum olan tərzdə dəyişdiyi hallarda, onların cari dəyərlərinin müəyyənləşdirilməsi üçün istifadə olunur. Bu halda aşağıdakı vəziyyətlər yarana bilər:

- investisiya layihəsi başa çatdıqdan sonra daşınmaz əmlakın dəyəri dəyişmir;
- investisiya layihəsi başa çatdıqdan sonra daşınmaz əmlakın dəyəri dəyişir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin dəyişmədiyi halda, onun cari dəyəri pul gəlirləri axınlarının kapitallaşması, yəni gəlirlərin müvafiq diskonta hasil olunması yolu ilə hesablanır. Burada kapitallaşma əmsalı və gəlirlik norması bərabər olacaqdır. Məsələn, gəlirlər 10 il ərzində daxil olacaqsə, kapitallaşma əmsalı 0,10 (1:10) olacaqdır.

Daşınmaz əmlakın dəyəri dəyişdikdə, ondan əldə olunan pul gəlirləri axını iki hissədən ibarət olmalıdır. Birinci hissə daşınmaz əmlakdan gəlirlik, ikinci hissə isə onun dəyərinin dəyişməsinin kompensasiyasını təmin etməlidir. Bunları nəzərə almaqla, göstərilən hal üçün kapitallaşmanın ümumi əmsalı aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$R_o = Y_o - \Delta x a$$

**Burada:**

**R<sub>o</sub> - kapitallaşmanın ümumi əmsalı;**

**Y<sub>o</sub> - gəlirliyin ümumi norması;**

**Δ - layihə dövründə daşınmaz əmlakın dəyərinin nisbi dəyişməsi;**

**a - daşınmaz əmlakın dəyərinin dəyişməsinin kompensasiyasının illik normasını əks etdirən əmsaldır (müvafiq cədvəldən götürülür).**

Layihə dövründə daşınmaz əmlakın dəyəri azaldıqda, düsturdakı Δ kəmiyyətinin işarəsi « - », artıqda isə « + » olacaqdır. Məsələn, proqnozlara görə 8 il ərzində hər il 2500 şərti vahid gəlir verəcək daşınmaz əmlakı qiymətləndirmək tələb olunur. Bu müddətdə daşınmaz əmlakın dəyərinin 10% artması, illik gəlirlik normasının 12% olacağı gözlənilir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin artması gözlənildiyinə görə, kapitallaşma əmsalı 0,11186972 [0,12 – ( 0,10 x 0,0813028)] olacaqdır. Buna müvafiq olaraq, daşınmaz əmlakın dəyəri aşağıdakı qaydada hesablanacaq: (2500 : 0,11186972 =

22347,4 şərti vahid.

Pul gəlirləri axını və daşınmaz əmlakın dəyəri sabit kəmiyyətlə dəyişdiyi hallarda daşınmaz əmlakın dəyəri düz xətti kapitallaşma metodu, yaxud Rinq metodu (Ring method) ilə müəyyənləşdirilə bilər. Metod öz dəyərini tədricən itirən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün tətbiq olunur. Nəzərdə tutulur ki, kapitalın əsas məbləği hər il bərabər hissələrlə geri qaydacaqdır. Məsələn, investor daşınmaz əmlakın alınmasına 40000 şərti vahid xərcləmişdir. Onun bu investisiyanı ildə 12% gəlirlik şərtilə 5 il müddətində (yəni, hər il ilkin investisiyaların 20%-i həcmində) geri qaytara bilməsi üçün pul gəlirləri axınının məbləği nə qədər olmalıdır?

Kapitalın hər il geri qaytarılan məbləği 8000 [(100% : 5) x 40000] olmalıdır. Kapitalın bu illər ərzində geri qaytarılması sxemi aşağıdakı cədvəldə göstərilən kimi olacaqdır:

*Cədvəl № 17*  
*(şərti vahidlə)*

İllər	İlkin investisiyaların qayıtması	Kapital üzrə gəlir	Gəlirin ümumi məbləği	İnvestisiyanın qalığı
1	8000	4800	12800	32000
2	8000	3840	11840	24000
3	8000	2880	10880	16000
4	8000	1920	9920	8000
5	8000	960	8960	0

Birinci il üçün kapitallaşma əmsalı 0,32 (12800:40000) yaxud (0,20% + 0,12% ) olacaq. Daşınmaz əmlakın dəyəri isə birinci ilin gəlirinin kapitallaşma əmsalına bölünməklə hesablanacaq, yəni 12800:0,32= 40000.

Cədvəldən göründüyü kimi, kapitalın düz xətti qayıtması zamanı kapital üzrə gəlirlərin məbləği tədricən azalır. Bu cəhət göstərir ki, düz xətti kapitallaşma yalnız azalan pul gəlirləri axınları üçün tətbiq oluna bilər. Kapital üzrə pul gəlirləri axınlarının dəyişdiyi halda düz xətti kapitallaşmanın tətbiqi daşınmaz əmlakın dəyərinin düzgün hesablanmaması (azaldılması) ilə nəticələnir.

Gəlirin və dəyərin eksponent üzrə dəyişməsi.

Həm pul gəlirləri axını, həm də daşınmaz əmlakın dəyəri sabit əmsal üzrə dəyişirsə, kapitallaşmanın ümumi əmsalı aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$R_0 = Y - CR$$

**Burada:**

**CR - dəyişikliklərin dövrü normasıdır (mürəkkəb faiz qanunu üzrə).**

Pul gəlirləri axını və daşınmaz əmlakın dəyəri eynilə dəyişdikdə, kapitallaşma əmsalı sabit qalacaqdır. Məsələn, pul gəlirləri axını və daşınmaz əmlakın dəyəri ildə 5% artırsa, 10% gəlirlik şərtilə kapitallaşma əmsalı 0,15 (0,05 + 0,10) olacaqdır.

İpoteka-investisiya modelləri. İpoteka-investisiya təhlilinin ümumi modeli daşınmaz əmlakın dəyərində həm investitorun, həm də onun kreditorunun maraqlarının nəzərə alınması prinsipinə istinad edir. İntestorun maraqlarının dəyəri mütəmadi daxil olacaq pul gəlirlərinin və daşınmaz əmlakı satdıqda əldə edəcəyi məbləğin, kreditorun maraqlarının dəyəri isə verdiyi borc üzrə investitorun

ödənişlərinin diskontlaşması yolu ilə hesablanır.

Hesablamalar proqnozlaşdırılan müəyyən dövr (investorun əmlaka sabitlik etdiyi dövr) üzrə aparılır və üç mərhələdən ibarətdir.

Birinci mərhələdə potensial ümumi gəlirdə əməliyyat xərcləri və daşınmaz əmlakın istismarı ilə bağlı itkilər çıxılmaqla, xalis əməliyyat gəliri qiymətləndirilir. Investorun il ərzində aldığı pul vəsaitlərinin məbləğinin müəyyənləşdirilməsi üçün xalis əməliyyat gəlirindən borca xidmət göstərilməsi ilə bağlı xərclər çıxılır. Borca xidmət göstərilməsi üzrə xərclərin məbləği kreditin xüsusiyyətləri, faiz norması, geri qaytarılma müddəti və şərtləri, ödənişlərin dövriliyi göstəriciləri əsasında hesablanır. Sonra müvafiq diskontdan istifadə etməklə proqnozlaşdırılan pul axınlarının cari dəyəri müəyyənləşdirilir.

İkinci mərhələdə daşınmaz əmlakın satılmasından əldə olunacaq pul axınlarının cari dəyəri hesablanır. Bunun üçün gözlənilən satış qiymətindən satışla bağlı xərclər çıxılmaqla, satışdan əldə olunan xalis gəlir, sonra isə bu göstəricidən kreditin ödənilməmiş qalıqı çıxılmaqla, reversiyadan vergilər ödənilənədək daxil olacaq pul axınlarının cari dəyəri müəyyənləşdirilir.

Üçüncü mərhələdə gələcək pul axınlarının cari dəyəri, daşınmaz əmlakın satışından əldə olunacaq mədaxilin cari dəyəri və ipoteka borcunun cari məbləği toplaqnilmaqla, daşınmaz əmlakın dəyəri qiymətləndirilir.

*Misal.* Alıcı (investor) daşınmaz əmlakın əldə olunması üçün ayda 10% ödəməklə 30 il müddətinə 510000 şərti vahid ipoteka krediti götürmüşdür. O, aldığı daşınmaz əmlakdan 12% gəlir əldə etmək və 13 ildən sonra onu 710000 şərti vahidə satmaq niyyətindədir. Daşınmaz əmlakdan hər il 70000 şərti vahid xalis əməliyyat gəliri proqnozlaşdırılır. 13 ildən sonra ipoteka borcunun ödənilməmiş məbləği 382373,9 (53707 x 7,11963) olacaqdır. Bu daşınmaz əmlakı qiymətləndirmək tələb edilir.

*Həlli.*

*I mərhələ.*

xalis əməliyyat gəliri (şərti vahid)	70000
borca xidmət üzrə illik xərc (şərti vahid )	
(510000 ş.v. x 0,00877577) x 12	- 53707
investorun illik pul gəliri (şərti vahid)	16293

---

—

annuitet amili (12% 13 il)

6,42355

---

—

pul gəlirlərinin cari dəyəri (şərti vahid )

104658,9

*II mərhələ.*

satış qiyməti (şərti vahid )	710000
13 ildən sonra borcun qalığı (şərti vahid )	
53707 ş.v. x 7,11963 (17 il ,12%)	-382374

---

–	327626	
reversiya amili (13 il, 12%)		x 0,229174

---

–  
satışdan əldə olunacaq gəlirin cari dəyəri(şərti vahid)  
75083,3

*III mərhələ.*

investorun pul axınlarının cari dəyəri (şərti vahid) 104658,9  
+  
satışdan əldə olunacaq gəlirin cari dəyəri(şərti vahid)  
75083,3

---

–  
şəxsi kapitalın cari dəyəri (şərti vahid ) 179742,2  
+  
ipoteka kreditinin ilkin məbləği (şərti vahid ) 510000

---

–  
Əmlakın cari dəyəri (şərti vahid ) 689742

Beləliklə, 3 mərhələdən ibarət olan hesablamaları  
aşağıdakı düsturla ifadə etmək olar:

$$v = PV [(NOİ - DS), i\%, n] + PV [(TG - BAL), i\%n] + M.$$

Burada:

PV - şəxsi kapitaldan gəlir dərəcəsi üzrə annuitetin cari  
dəyəri amili;

NOİ - xalis əməliyyat gəliri;

DS - borca xidmət göstərilməsi üzrə illik ödənişlər;

**$i\%$  - ipoteka kreditinin dərəcəsi;**

**$n$  - investorum daşınmaz əmlak üzərində sahibliyinin proqnozlaşdırılan müddəti;**

**TG – satış xərcləri çıxılmaqla, reversiyanın məbləği;**

**BAL – daşınmaz əmlakın satıldığı vaxt geri qaytarılmamış borcun məbləği;**

**M - kreditin ilkin məbləğidir.**

Ellvudun ipoteka-investisiya modeli.

Daşınmaz əmlakın ipoteka-investisiya təhlili əsasında qiymətləndirilməsi modellərindən biri L.Ellvud (L. Ellwood) tərəfindən hazırlanmışdır. Bu model ipoteka borcunun əmsalı və proqnozlaşdırılan dövrdə daşınmaz əmlakın dəyərinin nisbi dəyişməsi məlum olduğu hallarda tətbiq olunur. Yəni, müvafiq əmsallar məlum olduqda, bu modeldən istifadə daha əlverişlidir. Lakin, qiymətləndiricinin hansı modeldən istifadə etməsindən asılı olmayaraq, hesablamalar eyni nəticə verməlidir.

Ellvud modelinin əsas müddəası daşınmaz əmlaka yönəldilən investisiyaların şəxsi və borc vəsaitlərindən ibarət olması, onların geri qaytarılmasının isə gəlir və reversiya vasitəsilə təmin edilməsidir.

Ellvud modeli aşağıdakı düsturla ifadə edilir:

$$R_o = Y_e - M \times C$$

**Burada:**

**$R_o$  - kapitallaşmanın ümumi əmsalı;**

**$Y_e$  - şəxsi kapital üzrə gəlirlik norması;**

**M. - kreditin məbləğinin əmlakın ümumi dəyərinə nisbəti;**

**C - Ellvudun ipoteka əmsalıdır.**

Göstərilən düstur daşınmaz əmlaka sahiblik dövrü başa çatdıqda onun dəyərinin sabit qaldığı hallarda tətbiq olunur. Daşınmaz əmlakın dəyəri dəyişdikdə (artdıqda yaxud azaldıqda) isə bu düstura müvafiq kəmiyyət əmsalı əlavə olunmalıdır:

$$R_o = Y_e - M \times C + \Delta \times a$$

**Burada:**

**$\Delta$  - daşınmaz əmlakın dəyişdiyi kəmiyyət;**

**a - daşınmaz əmlakın dəyərinin dəyişməsinin kompensasiyasını nəzərə alan əmsaldır.**

Modelin əsas funksiyası Ellvudun ipoteka əmsalıdır (C amili). Bu kəmiyyət ipoteka ilə şəxsi kapitalın müxtəlif nisbətlərinin sintezidir.«C» amili aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$C = Y_e + P (SFF, Y_{\text{şəxsi}}) - f$$

**Burada:**

$Y_e$  - şəxsi kapital üzrə gəlirlik dərəcəsi;  
**P** - proqnozlaşdırılan dövrdə ödənilən kredit;  
**SFF**,  $Y_{\text{şəxsi}}$  - proqnozlaşdırılan dövrdə şəxsi kapitalın gəlirlik dərəcəsi üzrə bərpa fondunun amili;  
**f**- illik ipoteka daimisidir.

Ellvud modelindən istifadəni asanlaşdırmaq üçün «C» amilinin əvvəlcədən hesablanmış kəmiyyətlərini ifadə edən cədvəllər tərtib olunmuşdur. Bu cədvəldən istifadə etməklə, daşınmaz əmlakın dəyərini üç mərhələli texnika ilə müqayisədə daha tez hesablamaq olar.

Ellvud modelini iki misalla izah edək. Birinci halda daşınmaz əmlak yalnız şəxsi vəsaitlər hesabına, ikinci halda isə borc kapitalı cəlb edilməklə alınmışdır.

*Misal 1.*

Daşınmaz əmlak 10 il ərzində hər il 50000 şərti vahid xalis əməliyyat gəliri təmin etməlidir. Proqnoza görə, sahibkarlıq dövrünün sonunda əmlakın dəyəri 18% artacaqdır. İnvestor öz kapitalından 12% gəlir əldə etmək niyyətindədir. İpoteka borcu olmadığına görə  $M \times C = 0$

*Həlli:*

$$R_0 = 0,12 - 0 + 0,18 (10 \text{ il}, 12\%) = 0,12 - 0,18 (0,0006) = 0,12 - 0,000108 = 0,119892$$

Xalis əməliyyat gəlirinin məbləği kapitallaşma əmsalına bölümməklə, daşınmaz əmlakın dəyərini 417042 şərti vahid (50000 : 0,119892) olduğu müəyyənləşdirilir.

(\* Ellvudun «C» cədvəlindən götürülür.

*Misal 2.*

Daşınmaz əmlakın alınması üçün 10 il müddətinə, ildə 12% ödəməklə ipoteka krediti cəlb olunmuşdur. İnvestor bu əmlakı 10 ildən sonra qoyduğu kapital üzrə 12% gəlir təmin edən qiymətə satmaq niyyətindədir. Bu dövr ərzində əmlakın qiymətinin sabit qalacağı, borcun isə, ilkin məbləğin 70% həcmində olacağı gözlənilir. İllik xalis əməliyyat gəliri 50000 şərti vahid proqnozlaşdırılır.

*Həlli:*

$$R_0 = 0,12 - 0,70 (0,0006) = 0,12 - 0,00042 = 0,11958$$

Xalis əməliyyat gəlirinin məbləği kapitallaşma əmsalına bölümməklə, daşınmaz əmlakın dəyərini 418130 şərti vahid (50000 : 0,11958) olduğu müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirmə təcrübəsi göstərir ki, aşağıdakı tətbiqi məsələlərin həlli üçün Ellvud modelinin ipoteka-investisiya təhlili mexanizmindən istifadə olunması hesablamaların yüksək dəqiqliyini təmin edir:

- kapitalaşmanın ümumi əmsallarının işlənilib hazırlanmasında;
- qalıq texnikasından istifadə edildikdə binalar və torpaq üzrə kapitallaşma əmsallarının hazırlanmasında;
- daşınmaz əmlakın xərclər metodu və satışların müqayisəsi metodu ilə hesablanmış kəmiyyətlərinin təhlili və yoxlanılması;
- kapitallaşma əmsallarının qrafik təhlili.

## **Mövzu 14. Əmlakın qiymətləndirilməsində risk amili**

### **PLAN:**

- 14.1. Risk anlayışı, onun mahiyyəti və növləri**
- 14.2. Riskdən azad gəlirlərin müəyyənləşdirilməsi**
- 14.3. İnvestisiya riskləri**

#### **14.1. Risk anlayışı, onun mahiyyəti və növləri**

İqtisadi nəzəriyyədə riskə verilən təriflərdən bəziləri arzuolunmaz hadisənin baş vermə ehtimalı, gözlənilməz hadisənin səbəb olduğu zərərin həcmi, “işlərin yolunda getməmə” ehtimalı, əlverişsiz nəticənin təsirlərinin məcmusu kimi ifadə olunur.

**Gündəlik həyatda istifadə edilən və cəmiyyətin bütün üzvləri tərəfindən daim nəzərə alınan “risk” anlayışı insanların həyatda üzləşdiyi qeyri-müəyyənliyin nəticəsində yaranır. “Risk” anlayışının izahı üçün müxtəlif izahlı lüğətlərə nəzər saldıqda həm məişətdə, həm də sahibkarlıqda istifadə olunan bu anlayışın müxtəlif dünya dillərində oxşar səslənməklə bərabər, eyni məzmunu ifadə edildiyinin şahidi oluruq. Belə ki :**

- Hərfi olaraq “risk” sözü yunan sözü olan “ridikson”, “ridsa” sözündən törəmişdir və dilimizə tərcümədə “diklik”, “qaya” mənasını verir;
- Azərbaycan dilinin izahlı lüğətində “risk” – “təhlükə imkanı”, “ola biləcək təhlükə”, “qorxulu iş” sözlərinin sinonimi kimi verilmiş və “yaxşı nəticələnməyi ümidi ilə hərəkət etmə, iş görmə, cəsarət etmə” sözləri ilə izah edilmişdir;
- İngilis dilinin izahlı lüğətində isə “risk”- “təhlükə yarada biləcək vəziyyət”, “gözlənilməz xoş olmayan hadisənin baş verməsi ehtimalı” kimi verilmişdir;

- Ojeqovanın redaktəsi ilə rus dilinin izahlı lüğətində “risk” – “təhlükə mümükünlyü” və ya “xoş nəticə əldə etmək ümidi ilə uğursuzluğa atılan addım” kimi göstərilmişdir.

Məlumdur ki, biznes aləmində müvəffəqiyyət təsərrüfat və sahibkarlıq fəaliyyətinin seçilmiş strategiyasının düzgünlüyündən və əsaslılığından asılıdır. Bu zaman böhranlı vəziyyətlərin yaranması ehtimalı nəzərə alınmalıdır. Kommersiya banklarının sahibkarlıq fəaliyyətini risksiz təsəvvür etmək mümkün deyil. Ümumiyyətlə risksiz sahibkarlıq fəaliyyəti yaxud risksiz biznes mövcud deyildir. Riskin artması mahiyyətə təsərrüfat müstəqilliyinin əks tərəfi yaxud ona görə özünəməxsus ödənişidir.

Riskin şirkətlər, banklar, müəsisələr üçün gözlənilməyən təhlükələrin olmaması bir qayda olaraq, iqtisadi inkişafın dinamikliyini və səmərəliliyini aşağı salır. Bu baxımdan maliyyə, istehsal-təsərrüfat, xidmət, innovasiya, idarəetmə və digər fəaliyyət növlərinin reallaşdırılmasında böyük itkilərin yaranması imkanları baxımından iqtisadi risklərin kəmiyyət və keyfiyyət qiymətləndirilməsi, həmçinin aqrar sənaye sistemində kreditləşmə üzrə risklərin idarə olunması problemi olduqca aktualdır.

“Risk” həm mürəkkəb, həm də bir-birinə zidd proseslərdən ibarət hadisə olduğundan, qanunvericilikdə kifayət qədər əks olunmamışdır və təcrübədə əksər sahibkarlar tərəfindən lazımı səviyyədə nəzərə alınmır. “Risk” anlayışının şərhində və elementlərinin göstərilməsində müxtəlif ziddiyətli və qarışıq fikirlər mövcuddur.

“Risk” anlayışının iqtisadi təhlili haqqında məlumata XX əsrin əvvəllərində Amerika Birləşmiş Ştatlarının (ABŞ) tədqiqatçıları tərəfindən yazılmış ədəbiyyatlarda rast gəlmək mümkündür. İlk dəfə olaraq ABŞ tədqiqatçısı Frenk Nayt tərəfindən elmi ədəbiyyata gətirilmiş və onun “Risk, qeyri-müəyyənlik və gəlirlər” tədqiqat əsərində(1921) risk iqtisadi kateqoriya olaraq şərh edilmişdir[92].



F.Nayt davamlı sosial-iqtisadi təşkilatın, yəni hər hansı müəssisənin ümumi prinsiplərini tədqiq edərkən rəqabətə təbii qiymət nəzəriyyəsi ilə birgə baxmış və həmin müəssisənin fəaliyyətini xalis və qeyri-xalis rəqabətli mühitdə izah edərək onlar arasındakı fərqi göstərmişdir. O göstərmişdir ki, ideal olaraq ancaq nəzəriyyədə mövcud olan xalis rəqabətli mühitdə alıcı və satıcıların bazar haqqında informasiyası olur. İstehsalçılar qiymətlərin idarə edilməsi zamanı heç bir çətinliklə rastlaşmırlar. Əsərin sonrakı fəsilərində F.Nayt real həyatda xalis rəqabətli bazarın mövcud olmadığını və qiymətlərin əmələ gəlməsi və onların idarə edilməsi zamanı firmaların qeyri-müəyyənliklə üzləşdiyini bildirir.

F.Naytın fikrincə, risk ölçülə bilən qeyri-müəyyənlikdir. Müəssisənin fəaliyyəti nəticəsində gələcəkdə baş verə biləcək itki və ya mənfəətin kəmiyyət və ya keyfiyyətə hesablanması mümkündürsə, həmin qeyri-müəyyənlik risk kimi izah edilə bilər və bu səbəbdən riskin sığortalana bilməsi kimi mümkünlyü vardır

İqtisadi kateqoriya kimi riskin qeyri-formal, keyfiyyət anlayışı ümumi halda ondan ibarətdir ki, risk müəyyən hadisələrin baş verməsi nəticəsində subyektin itkiyə məruz qaldığı təhdiddir[93]. Bəzən “risk” sözü “ehtimal” sözünün sinonimi kimi istifadə edilir.

“Risk” anlayışı üzrə göstərilən fikirləri yekunlaşdırmaq üçün iqtisadi riskin izahı məqsədilə aşağıdakı elementləri göstərmək mümkündür:

- gözlənilməz itkilərin baş verməsi təhlükəsi, əlverişsiz şəraitin yaranması ilə gözlənilən gəlirin əldə edilməməsi ehtimalıdır;
- itkilər dedikdə maddi, əmək, maliyyə, material itkiləri nəzərdə tutulur;
- qeyri-müəyyənlik riskin yaranmasının xarakterik səbəbidir.

Risk şəraitində hər hansı bir hadisə həm baş verə, həm də baş verməyə bilər. Həmin hadisə baş verdikdə isə üç mümkün iqtisadi nəticə yarana bilər: – «-» mənfi təsir (itki olur), sıfır hədd (heç nə dəyişmir), «+» müsbət təsir (mənfəət qazanıla bilər).

**Risk anlayışını geniş öyrənmək məqsədilə , “risk vəziyyəti” anlayışından istifadə olunur. Risk şəraiti statistik proseslərlə əlaqədardır və onun aşağıdakı təkb hissələri vardır:**

- riskin mövcud olduğu yerdə qeyri-müəyyənlik də mövcuddur;
- riskin mövcudluğu idarəetmə qərarlarının qəbulunda alternativlərin olmasını şərtləndirir (müəyyən variantın seçilməməsi də alternativ variantdır);
- seçilmiş alternativin həyata keçirilməsinin qiymətləndirilməsi mümkündür.

**Riskin əsas elementi seçilmiş məqsədə tam çatmamaq ehtimalıdır. Burada məqsədə həm çatmamaq, həm də gözlənilməyindən daha çox çatmaq mümkündür.**

**Bunlardan başqa, riskin ziddiyyətlik xüsusiyyətləri də vardır. Riskin bu xüsusiyyəti özünü müxtəlif aspektlərdə göstərir. Çünki risk bir tərəfdən məqsədə nail olmaq üçün müxtəlif yeni yolların seçilməsi, digər tərəfdən isə qaçılmaz seçim şəraitinin olması vəziyyətidir. Bu xüsusiyyət bir tərəfdən iqtisadiyyatda inkişafa şərait yarada, daim yenilik axtarışına sövq edə, digər tərəfdən isə sahibkarları müflisləşməyə doğru apara bilər.**

**Riskin alternativlik xüsusiyyəti iki və ya daha çox variantdan birini seçmək məcburiyyətidir. Riskin olması orada alternativ seçimin olmasını zəruri edir.**

**Risk qeyri-müəyyənliyin yumşaldılmış, ölçülə bilən formasıdır. Risk məzmununa və mövcudluğuna görə həmcins olmayan qeyri-müəyyənliklə bağlıdır.**

**Qeyri-müəyyənlik iqtisadi kateqoriya kimi müxtəlif tədqiqatçılar tərəfindən tədqiq olunmağına baxmayaraq, onun izahı zamanı fikir ayrılığı hələ də mövcuddur. Bəzi müəlliflər “qeyri-müəyyənlik” anlayışını məlumatın azlığı və ya etibarsızlığı olduğu şərait kimi göstərirlər. Digərləri isə qeyri-müəyyənliyin belə bir tərfi ilə razılaşmayıb, idarəetmənin səmərəsi üçün**

məlumatın müəyyənliyini əsas şərt hesab etmirlər. İnformasiyanın iqtisadi sistemin fəaliyyəti, iqtisadi hadisələrin baş verməsi üçün əsas amil olmasına baxmayaraq, hər hansı firmanın fəaliyyətinin davamlılığı digər amillərdən - onun ödəməqabiliyyətliliyi, təşkilatı quruluşu, idarəetmə sistemi və digər amillərdən asılı olduğunu iddia edirlər.

Qeyri-müəyyənlik şəraitində təhlil metodlarının tərkibi xeyli dərəcədə məhdudlaşır və idarəetmə qərarlarının qəbulunun əsas üsulları kimi oyunlar nəzəriyyəsində təmsil olunan metodlar çıxış edir. Qeyri-müəyyənlik şəraitində qərar qəbul edilməsi metodlarının istifadəsi zamanı hadisələrə faktiki olaraq müəyyən ehtimallar səviyyəsi olunur, məsələn, nəticələrin bərabər mümkünlüyü nəzərdə tutulur. Hadisənin ehtimalını (yəni risklər haqqında) əks etdirən informasiyanı statistik müşahidələr vasitəsilə almaq olar (bu, kifayət qədər dəqiq, lakin əməktutumludur və heç də həmişə tətbiq olunan metod deyil). Bunu həm də analoqlar metodunu tətbiq etmək yolu ilə həyata keçirmək mümkündür. Bu daha sadə olsa da, dəqiq metod deyil. Eyni zamanda, subyektiv qiymətləndirmələrin müəyyən edilməsi (ekspert metod, onun dəqiqliyi və əsaslandırılması ekspertlərin ixtisaslaşması səviyyəsindən asılıdır), eləcə də göstərilən metodların kombinə olunmasından istifadə mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Fond bazarının informasiya infrastrukturunun mövcudluğu maliyyə qoyuluşlarının təhlilində risklərin qiymətləndirilməsinin statistik metodlarından (məsələn, Monte-Karlo metodu) kifayət qədər geniş istifadə etməyə imkan verir.

Qeyri-müəyyənlik – müxtəlif səbəblərdən yaranan və qərarların reallaşdırılması şərtləri, o cümlədən onlarla bağlı xərclər və nəticələr haqda natamam və dəqiq olmayan informasiyadan yaranan yarımçıq, qeyri-dəqiq gələcəkdə parametrlər haqqında təsəvvürlərdir.

Xoşagəlməz hallar və nəticələr haqqında qərarların reallaşması gedişində yaranan qeyri-müəyyənliklər risk anlayışı ilə xarakterizə olunur.

**Qeyri-müəyyənliyi izah edərkən onun aşağıdakı xüsusiyyətləri göstərilməlidir:**

- **qeyri-müəyyənlik ancaq qeyri-xalis rəqabət mühitində mövcud olur;**
- **qeyri-müəyyənlik zamanla əlaqədardır;**
- **qeyri-müəyyənlik məlumatsızlıqla əlaqədardır.**

**İqtisadiyyat elmi çox zaman dəqiq elmələrə yaxın sosial elm kimi qəbul edilir. Çünki bu elmin öyrənilməsi zamanı həm riyazi hesablamalardan, həm də sosial metodlardan istifadə olunur. Xüsusən də indiki zamanda – iqtisadi proseslərin sürətlə baş verdiyi, yeni texnika və texnologiyalardan geniş istifadə edildiyi, innovasiyanın iqtisadiyyata güclü təsir etdiyi bir zamanda iqtisadiyyatın öyrənilməsi zamanı yeni metodların aşkarlanması zəruri hala çevrilmişdir.**

**Qeyri-müəyyənlik anlayışının mahiyyətə gələcəyə aid olduğunu, gələcəyin isə dəqiq bilinməməsi, tam proqnozlaşdırılması qeyri-mümkün olduğundan idarəetmə qərarı qəbulu çox zaman subyektiv ehtimallara əsaslanır. Bu səbəbdən qeyri-müəyyənlik mühitində insanların davranışının araşdırılması üçün daha çox sosial-psixoloji üsullardan istifadə edilir və mikro səviyyədə sosial-iqtisadi təşkilatın, yəni hər hansı bir müəssisənin, sahibkarın fəaliyyəti nəzərdən keçirilir.**

**Yaranma amilinə görə qeyri-müəyyənliklər iki hissəyə bölünür: iqtisadi və siyasi. İqtisadi qeyri-müəyyənliyə müəssisələrin və ölkə iqtisadiyyatında yaranan məqsədyönlü olmayan dəyişikliklər (bazar yığımının qeyri-müəyyənliyi, rəqiblər haqqında kifayət qədər məlumatın olmaması və s.) daxildir. Siyasi qeyri-müəyyənlik isə sahibkarlıq fəaliyyətinə təsir edən siyasi vəziyyətlərin dəyişməsinə təsir edir. Bu qeyri-müəyyənliklər bir-biri ilə əlaqədardır və çox zaman onları fərqləndirmək çətindir. Təbii qeyri-müəyyənliklər məcmu amillərlə təsvir olunur: iqlim, hava şəraiti, müxtəlif növ tərəddüdlər və s. Daxili mühitin qeyri-müəyyənliyinə sahibkarlıq fəaliyyətində mövcud olan sahibkarın öz fəaliyyəti və onun əlaqələri**

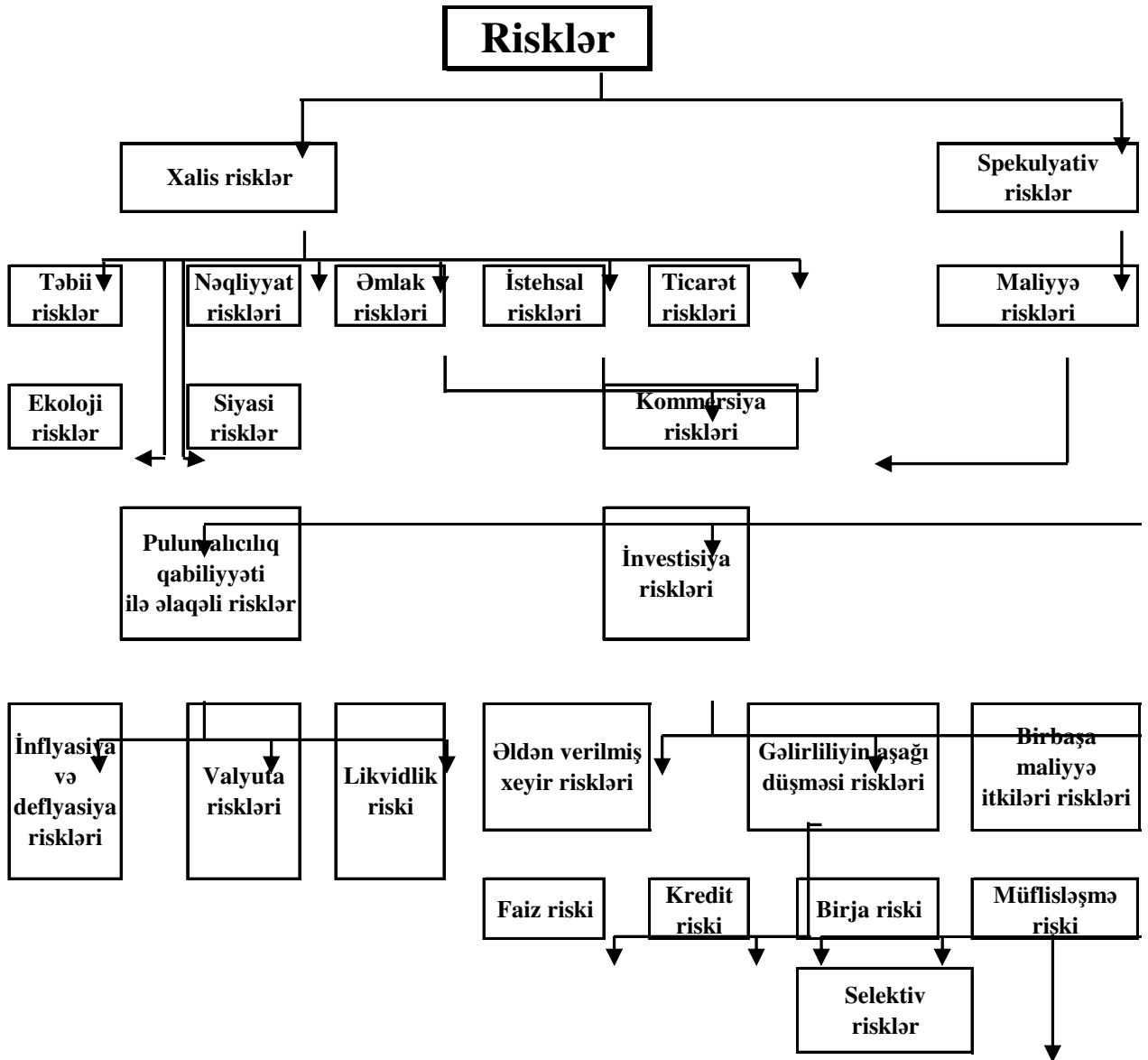
daxildir. Mübahisəli hallara strateji və taktiki seçimlər, rəqiblərin hərəkətləri, oliqopoliklərin qiymət siyasəti və s. daxildir.

Qeyri-müəyyənliyin mövcudluğu optimal qərarların seçimi prosesini çətinləşdirir və ağlagəlməz nəticələrin yaranmasına səbəb ola bilər. Təcrübədə iqtisadi təhlillər apararkən əksər hallarda qeyri-müəyyənlik amilindən yaranan “şər” göstəricisini nəzərə almağa çalışırlar və determinantlaşmış modellər əsasında hərəkət edirlər. Guman edilir ki, qəbul edilən qərarlara təsir edən amillər dəqiq məlumdur. Təəssüf ki, həqiqət çox vaxt bu təsəvvürlərlə üst-üstə düşür. Ona görə də idarə edilməyən amilləri uçota almadan səmərəli qərarların qəbul edilməsi siyasəti əksər hallarda böyük həcmli iqtisadi, siyasi və başqa tərkiblərin itirilməsinə səbəb olur.

İqtisadi fəaliyyətdə riskin yaranmasının daha xarakterik səbəblərindən olan qeyri-müəyyənliyə nəzər saldıqda onu qeyd etmək lazımdır ki, onun iqtisadi, ticarət, idarəedici, maliyyə fəaliyyətinin digər növlərinə təsiri və öyrənilməsi çox vacibdir, çünki sadalanan fəaliyyət növlərini birmənalı təyin etmək və reallaşdırmaq mümkün olmadıqda təcrübi vəziyyətlər əks olunur.

Qeyri-müəyyənlik idarəetmə qərarlarının reallaşdırılması şəraitlərində (ssenarilərində) informasiyaların qeyri-dəqiqliyi və natamamlığı kimi başa düşülür. Qeyri-müəyyənliyin təzahür nəticələri müsbət (mənfəət, gəlir, digər fayda), mənfi (ziyan, itki, zərər) və sıfır (gəliksizlik) ola bilər. Qeyri-müəyyənlikdən fərqli olaraq risk iştirakçılarından birinin nöqtəyi-nəzərindən subyektiv xarakteristikası kimi çıxış edir ki, bu da onun üçün əlverişsiz ssenarilərin və ya nəticələrin reallaşdırılması mümkünlüyünü əks etdirir. Riskə bu cür baxış qərb və yerli ədəbiyyatda əks olunmuş yanaşmadan fərqlənir. Belə ki, həmin ədəbiyyatlarda risk layihə parametrlərinin öz riyazi gözləmələrindən istənilən (müsbət və ya mənfi) kənarlaşmaları kimi şərh olunur və müvafiq dispersiya ilə ölçülür. Risk haqqında həmişə mənfi mənada danışirlar. Bundan başqa risk miqdar həddinə malikdir.

Risqlərin iqtisadi ədəbiyyatlarda ən çox istifadə olunan mümkün nəticədən asılılığına görə təsnifləşdirmə sxemi şəkil 1.2-də verilmişdir.



Şəkil 1.2. Risklərin təsnifatı

#### 14.2. Riskdən azad gəlirlərin müəyyənləşdirilməsi

Təcrübə göstərir ki, investorlar həm riskli və həm də riskdən azad gəlirlərin dəqiq hesablanması qaydalarına maraqlı olurlar. Çünki onlar gəlirin hər iki növünə (riskli və riskdən azad) biganə yanaşırlar. Elə ona görə də, qiymətləndiricinin qarşısında duran başlıca vəzifələrdən biri də həm riskli və həm də risksiz əməliyyatlar üzrə mövcud olan ənənəvi göstəricilərin

düzgün müəyyən edilməsindən və daha sonra həmin göstəricilərə müvafiq olaraq hesablamaların aparılmasından ibarətdir. Bu məqsədlə də, riskdən azad gəlirin müəyyənləşdirilməsi daha böyük maraq doğurur. Qeyd edildiyi kimi, bu hesablamalarda risksiz əməliyyatlar üzrə göstəricilərdən istifadə olunur. Beynəlxalq təcrübədə bu göstəricilər adətən, dövlət istiqrazlarının məzənnəsinə, yaxud yüksək etibarlılıq kateqoriyasına aid edilən bankların depozitlər üzrə dərəcələrinə əsasən müəyyənləşdirilir. Azərbaycanın müasir dinamik inkişafı şəraitində hər iki amilin etibarlılıq dərəcəsi qənaətləndiricisi hesab olunur.

Hazırda ölkəmizdə risksiz əməliyyatlar üzrə gəlirlilik göstəricisi kimi, etibarlılığı yüksək olan yerli bankların depozitlər üzrə dərəcələrindən geniş istifadə olunur.

Tədqiqatlar zamanı Azərbaycanda fəaliyyət göstərən aparıcı bankların dərəcələri barədə məlumatlar təhlil edilmiş və valyuta əmanətləri üzrə dərəcənin ildə 10-12 faiz olduğu müəyyənləşdirilmişdir. Qeyd etmək olar ki, bank dərəcələri ilə əmanətlərin məbləği arasında müəyyən asılılıq da vardır. Beləliklə, əmanətin məbləği nəzərə alınmaqla, bank dərəcəsi fərdi qaydada 1-2% artırıla bilər. Deməli, 2 ildən artıq müddətə cəlb olunan depozitlər üzrə diskontlaşdırma dərəcəsinin risksiz tərkib hissəsinin 10% -ə bərabər qəbul edilməsi mümkündür. Lakin müəyyən amillərin təsiri nəzərə alınmaqla, bir sıra düzəlişlər (təshihlər) aparıla bilər. Təcrübədə təsadüf olunan bu kimi amillərdən biri də qeyri-likvidlikdir. Ona görə də bu amil üzrə düzəlişlərin aparılmasına zərurət yaranır.

Qeyri-likvidlik üzrə düzəliş müflisləşmə və mövcud icarəçinin icarədən imtina etdiyi hallarda, daşınmaz əmlakın bazarda nümayiş etdirilməsinə yaxud yeni icarəçinin axtarılmasına sərf edilən vaxta görə aparılır. Hər bir daşınmaz əmlak obyektini üçün marketing müddəti müəyyənləşdirilir və bu müddət bitdikdən sonra obyekt bazar şərtləri ilə satılmalı, yaxud yeni icarəçi tapılmalı olur. Bu göstəricilər daşınmaz əmlak bazarının tədqiqi, habelə rieltor şirkətlərinin məlumatları əsasında müəyyənləşdirilir. Bu bir reallıqdır ki, obyektin bazarda nümayiş etdirilmə müddəti azaldıqca, yaşayış üçün istifadə olunan daşınmaz əmlakın dəyərində qeyri-likvidlik üzrə düzəlişlərin kəmiyyəti də paralel olaraq yüksəlir.

Əmlakın qiymətləndirilməsində mühüm addımlardan biri də onun dəyərinə istər mütəmadi, istərsə də qeyri-mütəmadi risklərə görə düzəlişlərin edilməsidir. Bu zaman iqtisadi amillərlə yanaşı fəvqalədə təbii hadisələr və kriminogen amillər də nəzərdən qaçırılmamalıdır. Düzelisler zamanı qeydə alınan risk amillərinin dinamik, yaxud statik xarakterli olmasına da diqqət yetirilməlidir. Dünya təcrübəsində daşınmaz əmlak obyektinə vəsait qoyuluşunda riskə görə düzəliş orta hesabla 3-4 faizə bərabər qəbul edilir. Beləliklə, kapitallaşdırma dərəcəsi diskontlaşdırma dərəcəsinin risksiz tərkib hissəsindən və obyektin likvidliyinə və müxtəlif risklərə görə ona edilən əlavələrdən ibarətdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində həmin obyektədən bir neçə növ gəlirin əldə edilməsi hesablanır. Daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilməsi məqsədləri üçün gəlir göstəricilərinin hesablanması özünəməxsus xüsusiyyətləri olmaqla, həm də bu proses müəyyən ardıcılıqla yerinə yetirilir. Xalis əməliyyat gəlirinin müəyyənləşdirilməsi metodikası gələcək dövrlər üzrə pul axınlarının gəlir və xərc maddələrinin kəmiyyətinin proqnozlaşdırılmasından ibarətdir. Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi məqsədləri üçün daşınmaz əmlak obyektindən proqnozlaşdırılan gəlirlər və xərclər haqqında dürüst nəticəyə gəlinməsi niyyətilə hesabat məlumatlarından istifadə olunur.

Obyekt üzrə hesablanan gəlirə aşağıdakılar daxildir:

- potensial ümumi gəlir;
- həqiqi ümumi gəlir;
- xalis əməliyyat gəliri;
- vergilər ödəniləndək pul axını;
- vergilər ödəniləndən sonra pul axını.

Potensial ümumi gəlir – daşınmaz əmlak obyektindən əldə oluna bilən maksimal gəlirdir.  $1\text{m}^2$  sahənin icarə dəyərinə ƏDV daxildirsə, bu göstərici illik icarə haqqının məbləğindən əlavə dəyər vergisinin kəmiyyəti qədər fərqlənir.

Həqiqi ümumi gəlir – daşınmaz əmlak obyektindən tam istifadə olunmaması, ödənişlərin daxil olmaması, habelə əlavə gəlir növləri nəzərə alınmaqla bir sıra subyektiv amillərin nəticəsində formalaşdırılmalı olan gəlirdir.

Beləliklə, xalis əməliyyat gəlirlərinin düzgün hesablanmasına nail olmaq məqsədilə əməliyyat xərclərinin də dəqiqliklə müəyyən edilməsi lazım gəlir. Əməliyyat xərclərinin tərkibi aşağıdakı üç mühüm elementdən ibarətdir:

- sabit xərclər;
- dəyişən xərclər;
- əvəz olunma xərcləri.

Sabit xərclər binanın istifadəçi tərəfindən yüklənməsi dərəcəsiindən asılı olmayaraq formalaşır. Adətən, bu xərc maddəsinə əmlak və torpaq vergiləri, əmlakın sığortalıması xərcləri aid edilir. Nəzərdə tutulur ki, sabit xərclər tam məbləğdə obyektin sahibi tərəfindən ödənilir;

Dəyişən xərclərin səviyyəsi isə, binanın yüklənmə dərəcəsiindən və təqdim edilən xidmətlərin səviyyəsiindən asılı olaraq tərəddüd edir. Bunlara idarəetmə xərcləri, xidmətedici heyətin əmək haqqı, zibilin daşınması, kommunal (elektrik enerjisi, su, qaz, kanalizasiya və s.) xərclər, sair xərclər daxildir;

Əvəz olunma xərcləri əmlakın müvafiq tip obyektlər səviyyəsiində normal hesab olunan vəziyyətdə saxlanılması üçün zəruri olan məsrəflərin məcmusudur.



Vergilər ödənildikdən sonra pul axını – amortizasiya ayırmaları nəzərə alınmaqla xalis (bölüşdürülməmiş) mənfəətdir.

İnvestor öz əmlakından əsasən iki istiqamətdə gəlir götürür. Bunlardan biri əmlakın icarəyə verilməsindən daxil olan icarə haqqları, ikincisi isə əmlakdan müəssisənin istehsal, yaxud digər kommersiya fəaliyyətində istifadə olunması nəticəsində əldə olunan gəlirlərin müəyyən hissəsidir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində əmlak sahibinin gəlirini hesablamaq məqsədilə icarə haqqı göstəricisindən daha geniş istifadə olunur.

Mövcud bazar şəraitində icarə haqqı barədə məlumatlar qiymətləndirilən obyektə bənzərən daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsi müqavilələrindən götürülür və açıq bazar şəraitində onun icarəyə verilməsi daha çox ehtimal olunan məbləği əks etdirir.

Qiymətləndiricilər hələ 90-cı illərin əvvəllərində bəzi informasiyaların əldə edilməsində çətinliklərlə üzləşirdilər. Lakin qiymətləndirilən obyektə analoji olan daşınmaz əmlakın icarə haqqının məbləğinin müəyyənləşdirilməsi üçün məlumatları hazırda mətbuatdan və daşınmaz əmlak agentliklərinin internet saytlarındakı elanlardan əldə etmək mümkündür.

Müəyyən kateqoriyadan olan qiymətləndirmə obyektini ilə müqayisə oluna bilən müvafiq sosial-iqtisadi və coğrafi şəraitdə yerləşən obyektlər üzrə icarə haqqının orta məbləğini müəyyənləşdirmək üçün konkret ərazidə yerləşən bazarın tədqiq olunması lazım gəlir. İcarə haqqının konkret məbləği məlum olduqda, belə (müvafiq icarə müqavilələrinə əsasən) konkret obyekt üzrə icarə haqlarının orta kəmiyyəti hesablanarkən bazar tədqiqatları aparılmalıdır (icarə haqqının məbləğinə qiymətləndiriciyə məlum olmayan amillər təsir göstərə bilər).

### 14.3. İnvestisiya riskləri

İnvestisiyanın obyektini ilə əlaqəli olan ümumi risk müxtəlif mənbələrdən əmələ gələ bilər. Bu mənbələr bir-biri ilə qarşılıqlı əlaqəli olduqlarından, çox vaxt onların hər birindən yaranan riskləri müəyyən etmək qeyri-mümkün olur. Ümumi riskin əsas növlərinə: işgüzar risk, maliyyə riski, alıcılıq qabiliyyəti ilə əlaqədar risk, faiz riski, likvidlik riski, bazar riski və təsadüfi risk aiddir. İşgüzar risk investisiyanı maliyyələşdirmək üçün öz vəsaitlərini təqdim etmiş investorlarla hesablaşmaq üçün investisiyadan əldə edilən gəlirlərlə bağlı qeyri-müəyyənlik dərəcəsini əks etdirir. Firma gözlənilmədiyindən çox kiçik məbləğdə gəlir və ya zərər əldə edə və nəticədə investorlar müvəffəqiyyətsizliklə qarşılaşa və hətta müflis ola bilərlər. Başqa

sözlə, bu risk gəlirlərin öhdəliklərin yerinə yetirilməsi üçün kifayət etmədiyi halda firmanın sahiblərinin gəlir əldə edə bilməməsi ehtimalı ilə əlaqədardır. Maliyyə riski firmanın maliyyələşdirilməsi üçün istifadə edilən xüsusi və borc vəsaitlərinin kombinasiyası ilə əlaqədar qeyri-müəyyənlik dərəcəsini əks etdirir. Firmanın maliyyələşdirilməsində borc vəsaitlərinin payı nə qədər böyükdürsə, maliyyə riski də bir o qədər yüksək olur. Riskin artması borc vəsaitləri hesabına maliyyələşdirmə zamanı faizlərin və borcun əsas hissəsinin ödənilməsi üzrə öhdəliklərin yerinə yetirilməsi zəruriliyi ilə əlaqədardır. Alıcılıq qabiliyyəti ilə əlaqədar risk əsasən inflyasiya səviyyəsinin dəyişməsi ilə bağlı olur. Yüksək inflyasiya alıcılıq qabiliyyətinin aşağı düşməsinə, deflyasiya isə alıcılıq qabiliyyətinin yüksəlməsinə səbəb olur. Faiz riski faiz dərəcəsinin dəyişməsi ilə bağlı olaraq investisiya alətlərinin dəyərinin dəyişməsi ilə əlaqədardır. Faiz dərəcələrinin yüksəlməsi bütün investisiyaların səmərəliliyinə müxtəlif dərəcədə mənfi təsir göstərir. Xüsusilə, dövrü olaraq sabit gəlir əldə etməyi təmin edən investisiya alətlərinin dəyəri faiz dərəcəsinin dəyişməsi ilə adətən dəyişirlər. Investisiya qərarlarına təsir edən mühüm risklərdən biri likvidlik riskidir. Likvidlik riski müəyyən anda və məqbul qiymətə investisiya obyektinin nağd pula satılmasının qeyri-mümkün olması ehtimalı ilə əlaqədardır. Bazar riski investisiya obyektindən asılı olmayan amillər hesabına investisiyadan gözlənilən gəlirlərin dəyişməsi ilə bağlıdır. Belə amillərə siyasi, iqtisadi və ictimai hadisələr və ya investorların zövq və təqdirlərinin dəyişməsinə aid etmək olar. Məsələn, iqtisadiyyatda geriləmələrin baş verməsi zamanı bütün firmalar bunun təsirini hiss edir. Təsadüf riski investisiya obyektinin dəyərinə əhəmiyyətli dərəcədə və təcili şəkildə təsir göstərən və əsasən və ya bütövlükdə gözlənilmədən baş verən hadisələrlə əlaqəli riskdir. Məsələn, gözlənilmədən firma digər firmanı almaq haqqında qərar verirsə və bu iri həcmli borc vəsaitləri hesabına həyata keçirilirsə, bu zaman firmanın risklik səviyyəsi yüksəlir.

**İnvestisiya risklərinin aşkara çıxarılmasına və aşağı salınmasına yönəldilmiş tədbirlərin aşağıdakı ardıcılıqla aparılır:**

- 1) İnvestisiya risklərinin aşağı salınması məqsədinin müəyyən edilməsi;**
- 2) İnvestisiya risklərinin keyfiyyət və kəmiyyət təhlili;**
- 3) Risklərin aşağı salınması metodlarının seçilməsi;**
- 4) Alınmış nəticələrin təhlili.**

**Məqsədin qoyuluşu mərhələsi iqtisadi konyukturanın təhlili və proqnozlaşdırılması metodlarının istifadəsi ilə, subyektlərin imkan və ehtiyaclarının aşkara çıxarılması ilə xarakterizə olunur.**

**Riskin təhlili mərhələsində keyfiyyət və kəmiyyət təhlilinin müxtəlif metodlarından istifadə edilir: etibarlı informasiyaların, işləmələrin, toplanmış informasiyaların yığılması metodları, statistik və ehtimal metodları, investisiya riskinin funksional asılılıqlarının modelləşdirilməsi və s.**

**Növbəti mərhələdə investisiya risklərinin aşağı salınmasının müxtəlif metodlarının səmərəliliyinin müqayisəsini aparmaq məqsədəuyğundur: layihənin iştirakçıları arasında riskin bölüşdürülməsi (riskin bir hissəsinin həmicraçılara verilməsi), layihə parametrlərinin və iqtisadi normativlərin təshihə, qabaqcadan görünməyən məsrəflərin örtülməsinə vəsaitlərin ehtiyatda saxlanması və sığorta.**

**Yekunda nəticə, qəbul edilən qərarları təhlil etməyə və zərurət daxilində əvvəllər istifadə olunmuş təhlil metodlarına yenidən baxılmasına imkan verən risk haqqında yeni bilik olmalıdır.**

**Təklif edilən sxemdə baza elementi riskin nəzəri-metodoloji təhlil mərhələsi sayılır. Belə ki, investisiya riskinin keyfiyyət təhlilinin həyata keçirilməsi zamanı riskin səviyyəsinin dəyişməsinə əhəmiyyətli təsir göstərməyə qabil amilləri müəyyən etmək zəruridir:**

**- iqtisadi qanunvericiliyin və cari iqtisadi vəziyyətin, investisiya qoyuluşu və mənfəətdən istifadə şərtlərinin dəyişməsi;**

- xarici iqtisadi fəaliyyətə: ticarətə və əmtəələrin və kapitalın hərəkətinə məhdudiyətlərin qoyulması mümkünlüyü;
- ölkədə və ya regionda siyasi vəziyyətin qeyri-müəyyənliyi, əlverişsiz sosial-siyasi dəyişikliklər;
- bazar konyunkturunun, qiymətlərin, valyuta məzənnələrinin və s. tərəddüdləri;
- təbii iqlim şəraitinin qeyri-müəyyənliyi, təbii fəlakətlərin mümkünlüyü;
- istehsal-texnoloji itkilər (qəzalar, istehsal zayırları və s.).

**Risk, investisiya layihəsinin reallaşdırılması gedişində əlverişsiz vəziyyətlərin meydana çıxması, eləcə də qabaqcadan görünməyən mənfi nəticələrin başlanması mümkünlüyü ilə bağlı qeyri-müəyyənlik səviyyəsinin adekvat səciyyəsidir. Bu baxımdan, investisiya layihəsi ilə bağlı risk - layihə qərarının qəbul edilməsinə uyğun olaraq onun iştirakçıları tərəfindən əvvəlcədən planlaşdırılan son nəticələrin (məsələn, iqtisadi, maliyyə, sosial, ekoloji) alınmaması (əldə edilməməsi) ehtimalıdır.**

**İnvestisiya layihələrində riskin təhlili aşağıdakı 2 əsas istiqamətdə aparılır:**

- 1. Riskin qiymətləndirilməsi.** Buraya riskin mənbələrinin aşkara çıxarılması və təhlili, investisiya layihəsinin reallaşdırılmasının müxtəlif şəraitlərində risklərin səviyyəsinin müəyyən edilməsi daxildir;
- 2. Riskin idarə edilməsi.** Buraya investisiya layihəsi ilə bağlı risklərin qəbul edilən səviyyəyə qədər aşağı salınmasına yönəldilmiş situasiyaların təhlili, tövsiyə və ya tədbirlərin işlənilib hazırlanması aiddir. Riskin idarə edilməsi özündə həm layihənin reallaşdırılması zəruriliyi haqqında prinsiplərin qəbul edilməsi prosesində, həm də onun həyata keçirilməsi strategiyası və taktikasının formalaşması zamanı riskin mövcudluğunun uçotunu birləşdirir.

Beləliklə, layihə risklərinin təhlili kompleks xarakter daşıyır və onun vacibliyi təkcə risklərin tədqiqinin zəruriliyində deyil, həm də aşkara çıxarılmış layihə risklərin səviyyəsinin aşağı salınması ilə əlaqədar tədbirlərinin işlənilib hazırlanmasında və dəyərcə qiymətləndirilməsində, daha doğrusu, risklərin idarə edilməsi sisteminin yaradılmasındadır.

Hadisələrin (E) başlanması ehtimalı (P) mümkün əlverişli nəticələrin sayının (K) bütün mümkün nəticələrin ümumi sayına (M) nisbəti ilə müəyyən edilir:

$$P(E) = \frac{K}{M}$$

(1.20)

Hadisənin başlanması ehtimalı  $0 \leq P(E) \leq 1$ -dir. Bu isə o deməkdir ki, ehtimal nə qədər vahidə yaxındırsa, bu hadisənin baş vermə ehtimalı bir o qədər böyükdür. Ehtimalın müəyyən edilməsinin obyektiv metodu həmin hadisənin baş verdiyi tezliyin hesablanmasına əsaslanır. Subyektiv metod isə müxtəlif ehtimallara əsaslanan subyektiv meyarların istifadəsinə əsaslanır. Belə fərziyyələrə qiymətləndiricinin mülahizələri, onun şəxsi təcrübəsi, ekspert qiymətləndirməsi, maliyyə məsləhətçisinin fikirləri və s. aiddir.

Variasiyanın genişliyi (amplitudası) (R) - bu, tədqiq edilən amillərin maksimum ( $X_{max}$ ) və minimum ( $X_{min}$ ) kəmiyyətləri arasında fərkdir:

$$R = X_{max} - X_{min}$$

Onun köməyi ilə riskin son dərəcə qeyri-dəqiq qiymətləndirilməsini almaq olar. Çünki bu göstərici yalnız ədədi sıranın kənar hədlərindən asılıdır.

İnvestisiya qoyuluşu prosesində investorlar yaradılacaq obyektin fəaliyyət (və ya əldə edilən maliyyə alətinə və əmlaka sahiblik) müddətində müəyyən gəlirlər əldə etməyi planlaşdırırlar. Müəyyən müddət ərzində alınan faktiki gəlirlər gözləniləndən əhəmiyyətli şəkildə fərqlənə bilər və gözlənilən gəlirlə

faktiki gəlirlər arasındakı bu fərq riskin mənbəyidir. Risk faktiki gəlirliyin gözlənilən gəlirlik səviyyəsindən aşağı olması ehtimalına əsaslanır. Buna görə də, ehtimalların paylanması riskin ölçülməsi üçün əsas rolunu oynayır. Ehtimalların paylanması baş vermə ehtimalları göstərilməklə mümkün nəticələrin çoxluğunu əks etdirir. Əgər tədqiq olunan paylanma birdən çox mümkün nəticəyə malikdirsə, onda risk mövcud olur. Ehtimalların paylanması diskret və kəsilməz ola bilər. Diskret paylanmanın müəyyən sayda nəticələri mövcud olur. Hər bir nəticənin onun baş vermə ehtimallarına olan hasillərinin cəmi orta çəkili nəticəni göstərir. Bu göstərici riyazi gözləmə və ya gözlənilən nəticə adlanır. İnvestisiya layihəsində nəticələr gəlirlikdirsə, onda gözlənilən gəlirlik ( $k$ ) aşağıdakı kimi hesablanır:

$$k = \sum_{i=1}^n k_i P_i$$

Burada,  $k_i$  –  $i$ -ci mümkün nəticə;

$P_i$  –  $i$ -ci nəticənin ehtimalı,  $\sum_{i=1}^n P_i = 1$ ;

$n$  – nəticələrin sayı.

Qeyd etmək lazımdır ki, gözlənilən gəlirliklə yanaşı investor aşağıdakı amilləri nəzərə nəzərə almalıdır. Birincisi, mümkün gəlirlik gözləniləndən fərqlidirsə, onların gözlənilən gəlirə nisbətən səpələnməsi paylanma dispersiyası (yaxud standart kənarlaşma) göstəricisinə əsasən müəyyən olunur. Mümkün gəlirlik səviyyələrinin gözləniləndən kənarlaşması (səpməsi) nə qədər yüksəkdirsə, dispersiya da bir o qədər yüksək olur. Dispersiya gözlənilən kəmiyyətə nisbətən mümkün nəticələrin səpələnməsinin ölçüsü kimi çıxış edir və aşağıdakı kimi hesablanır:

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^n (k_i - k)^2 P_i$$

Göründüyü kimi, dispersiya orta gözlənilən kəmiyyətdən kənarlaşmaların kvadratlarının cəminə bərabərdir.

Bir çox hallarda dispersiya göstəricisindən istifadə məqsədəuyğun olmur. Məsələn, “faizin kvadratı” anlayışının izahı çətindir. Buna görə də, standart kvadratik kənarlaşma göstəricisindən istifadə edilir ki, bu da aşağıdakı kimi hesablanır:

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{\sum_{i=1}^n (k_i - k)P_i}$$

Adətən gözlənilən gəlirlik yüksək olduqda, orta kvadratik kənarlaşma da böyük olur. Buna görə də, yalnız orta kvadratik kənarlaşma əsasında risk haqqında təsəvvür əldə etmək çətin olur. Bu məqsədlə variasiya əmsalından istifadə edilir. Variasiya əmsalı aşağıdakı kimi hesablanır:

$$CV = \frac{\sigma}{k}$$

Bu göstərici orta kvadratik kənarlaşmanın gözlənilən nəticənin (gözlənilən gəlirliyin) kəmiyyətinə nisbəti kimi hesablanır. Variasiya əmsalı gəlirliyin bir vahidinə düşən riski ifadə edir.

Qeyd etmək lazımdır ki, yuxarıdakı göstəricilər əsasən gələcək proqnozlar əsasında hesablanır. Bununla yanaşı keçən dövrün məlumatları əsasında da hesablama aparmaq olar. Onda gəlirliyin orta kəmiyyəti ( $\bar{k}$ ) aşağıdakı kimi hesablanır:

$$\bar{k} = \frac{\sum_{t=1}^n \bar{k}_t}{n}$$

Burada,  $\bar{k}_t - t$  ilində gəlirlik;

$n$  – illərin sayı.

Keçən illərin göstəriciləri əsasında dispersiya aşağıdakı kimi hesablanır:

$$\sigma^2 = \frac{\sum_{t=1}^n (\bar{k}_t - \bar{k})^2}{n-1}$$

**Keçən illərin göstəriciləri əsasında orta kvadratik kənarlaşma ağıdakı kimi hesablanır:**

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{t=1}^n (\bar{k}_t - \bar{k})^2}{n-1}}$$

**Bu düsturlar adətən seçmə məlumatların təhlili üçün istifadə edilir. Proqnozlaşdırma məqsədilə zaman sıralarından istifadə keçən illərin məlumatları əsasında müəyyən olunmuş meyllərin gələcəkdə də baş verəcəyi müddəasına əsaslanır. Bu baxımdan, zaman sıralarından proqnozlaşdırma məqsədilə, gəlirliyin, dispersiyanın, orta kvadratik kənarlaşmanın, variasiya əmsalının orta qiyməti əsasında layihələrin qiymətləndirilməsində istifadə edilir.**

**Təcrübədə istifadə olunan gözlənilən gəlirlər və dispersiyalar həmişə gələcək gəlirlərə əsasən deyil, ötən dövrün gəlir və dispersiyasına əsasən qiymətləndirilir. Riskin səviyyəsi dispersiyanın və standart kənarlaşmanın qiyməti artdıqca yüksəlir.**

**İnvestisiya qoyuluş ilə əlaqədar qərarların qəbulu zamanı adətən iki risk mənbəyinin: birincisi, müəyyən ehtimalların paylanmasında nəticələrin qeyri müəyyənliyi ilə bağlı riskləri, ikincisi, istifadə edilən ehtimalların paylanmasının özündə qeyri-dəqiqliyin olması ilə əlaqədar risklərin nəzərə alınması tələb olunur. Riski təhlil edərkən dəqiq hesablamalar aparmaq olar, lakin bütün hallarda bu hesablamalar subyektiv hesablamalardır.**

**Riskləri qiymətləndirilməsi zamanı diversifikasiyalaşan və diversifikasiyalaşmayan riskləri fərqləndirmək zəruridir. Faktiki gəlirlərin gözlənilən gəlirdən fərqlənməsinin çoxlu səbəbləri mövcud olmasına baxmayaraq, onları iki kateqoriyalarda: konkret firmalara aid olanlar və bütövlükdə bazara təsir göstərən risklər kimi qruplaşdırmaq olar.**

**Riskin qiymətləndirilməsinin yuxarıda nəzərdən keçirdiyimiz meyarları ehtimalların bölgüsünün normal qanununun tətbiqi zəruriliyindən irəli gəlir.**



Bu bölgü maliyyə əməliyyatları riskinin təhlili zamanı kifayət qədər geniş istifadə olunur. Belə ki, onun vacib xassələri (mərkəzə nisbətən bölgünün simmetrikliliyi; təsadüfi kəmiyyətin onun bölgü mərkəzindən böyük kənarlaşmaların meydana çıxmasının az ehtimalılığı, üç siqma qaydası) təhlili əhəmiyyətli dərəcədə sadələşdirməyə imkan verir. Lakin heç də bütün maliyyə əməliyyatları normal bölgü qanununa uyğun olaraq baş vermir. Məsələn, törəmə maliyyə alətləri ilə (opsionlarla, fyüçerslə) əməliyyatlardan gəlir alınması ehtimalının bölgüsü çox vaxt təsadüfi kəmiyyətin riyazi gözləməsinə nisbətən assimetriya (əyilmə) ilə xarakterizə olunur. Belə ki, qiymətli kağızın alınmasına opsion onun sahibinə imkan verir ki, müsbət gəlirlilik halında mənfəət alsın və bu vaxt mənfə gəlirlilik halında ziyandan qaçsın.

Belə hallarda təhlil prosesində yalnız iki parametrdən (orta kəmiyyət və standart kənarlaşmalar) istifadə düzgün olmayan nəticələrə gətirib çıxara bilər. Standart kənarlaşma qarışıq bölgülər zamanı riski qeyri-adekvat olaraq xarakterizə edir. Belə ki, bu zaman dəyişkənliyin böyük hissəsinin gözlənilən gəlirliliyin «yaxşı» (sağ) və ya «pis» (sol) tərəfinə düşməsi halı nəzərə alınmır. Ona görə də, asimmetrik bölgü zamanı asimmetriya əmsalı (S əyrisi) kimi parametrdən istifadə edirlər. O, üçüncü mərkəzi anın kəmiyyətinin orta kvadratik kənarlaşmanın qiymətinə nisbəti kimi müəyyən edilir:

$$S = \frac{\sum (k_i - k)^3 \times P_i}{\sigma^3}$$

Burada,  $\sum (k_i - k)^3 \times P_i$  – üçüncü anın düsturudur.

Asimmetriya əmsalının iqtisadi mənası ondan ibarətdir ki, əgər o, müsbət qiymətə (müsbət əyriyə) malikdirsə, onda ən yüksək gəlirlər (sağ «quyruq») aşağı gəlirlərə nisbətən daha ehtimal olunan sayılır və əksinə.

Asimmetriya əmsalı həm də təsadüfi kəmiyyətin normal bölgüsü haqqında hipotezin yoxlanması üçün istifadə oluna bilər. Onun qiyməti bu halda sıfıra bərabər olmalıdır.

İnvestisiya layihəsi riskinin qiymətləndirilməsi üçün S.A.Komerkinin təklifindən istifadə etməyi daha məqsədəuyğun sayılır. O, «riskin qiyməti» ( $S_{risk}$ ) adlandırdığı ümumiləşdirilmiş kompleks meyardan istifadə etməyi təklif edir ki, bu da investisiya layihəsinin reallaşdırılması zamanı mümkün şərti itkilərin kəmiyyətini xarakterizə edir:

$$S_{risk} = \frac{P_k}{Z}$$

(1.30)

Burada,  $P_k$  – əlverişsiz hadisənin başlanması mümkünlüyü (riskin səviyyəsi);

$Z$  – investisiya layihəsinin reallaşdırılmasından mümkün birbaşa itkilərin məbləği.

Riskin qiymətinin müəyyən edilməsi üçün dispersiyadan, orta kvadratik kənarlaşmadan və variasiya əmsalından istifadə olunması təklif edilir. Bu göstəricilərin iqtisadi cəhətdən təfsir və müqayisəli təhlil edilməsi mümkünlüyü onların riskin qiymətləndirilməsində istifadəsini məqsədəuyğun edir.

Ayrı-ayrı pul axınlarının paylanması xarakteri və onların bir-biri ilə korrelyasiyası layihənin XCD və DRN göstəricilərinin paylanması xarakterini və bununla da layihənin fərdi riskini müəyyən edir. İnvestisiya layihəsinin fərdi riskinin qiymətləndirilməsi metodlarına aşağıdakıları aid etmək olar:

- 1) həssashlığın təhlili;
- 2) ssenarilərin təhlili;
- 3) Monte-Karlo metodu ilə imitasiya modelləşdirilməsi;
- 4) qərarlar şəxəsinin təhlili.

**Həssaslığın təhlili. İnvestisiya layihəsinin pul axınlarını müəyyən edən dəyişənlərin çoxu dəqiq məlum olmur və əsasən ehtimalın paylanması qanuna tabedir. Buna görə də, pul axınlarını proqnozlaşdırarkən proqnozlaşdırılan axınlardan başqa əlavə nəyin baş verə biləcəyini müəyyən etmək zəruridir. Bu baxımdan, investisiya haqqında qərar qəbul edilməmişdən əvvəl layihənin müvəffəqiyyəti və ya müvəffəqiyyətsizliyinin asılı olduğu əsas dəyişənləri müəyyən etmək lazımdır. Layihənin dəyişənləri, məsələn, satılan məhsulun həcmi, onun qiyməti, istehsal xərcləri və s. dəyişdikdə layihənin XCD və DRN-sı da dəyişir. Həssaslığın təhlili digər şərtlər sabit qaldıqda bir və ya bir neçə dəyişənin birlikdə dəyişməsi nəticəsində XCD və DRN göstəricilərinin qiymətlərinin nə qədər dəyişdiyini dəqiq göstərən metoddur.**

Həssaslığın təhlili layihənin parametrlərinin (dəyişənlərinin) gözlənilən qiymətlərinə əsasən işlənilən baza variantının qurulması ilə başlayır. Baza variantına əsasən XCD və DRN göstəriciləri hesablanır. Bundan sonra layihənin əsas dəyişənləri, məsələn, satışın həcmi, satılan məhsulun qiyməti, alınan xammalın qiyməti, əmək haqqının səviyyəsi və s.-nin dəyişməsinin XCD və DRN-na təsiri qiymətləndirilir. XCD-də baş verən dəyişikliyin faizlə ifadə olunan kəmiyyətinin seçilmiş dəyişənin qiymətindəki dəyişmənin faizlə ifadə olunan kəmiyyətinə nisbəti həssaslıq göstəricisi adlanır. Bu göstəricinin yuxarı olması layihənin səmərəliliyinin həmin dəyişənə qarşı həssas olduğunu göstərir. Eyni zamanda, dəyişənlərin ya onların kombinasiyasının XCD göstəricisini sıfıra bərabər edən bilən azalma həddi də müəyyən edilir. Həssaslığın təhlilinin aparılması zamanı adətən hər bir dəyişəni onun gözlənilən qiymətlərini artırıb, yaxud azaltmaqla yerdə qalan dəyişənləri sabit saxlamaqla bir neçə dəfə dəyişirlər.

Beləliklə, həssaslıq təhlili vasitəsilə investisiya layihəsinin səmərəliliyinin həssas olduğu amillər müəyyən olunur və onların dəqiq proqnozlaşdırılması üçün əlavə tədbirlər həyata keçirilir. Eyni zamanda, dəqiq müəyyən edilə bilməyən

dəyişənin qiymətində baş verən dəyişiklik layihənin ümumi nəticəsinə mənfi təsir göstərsə, onda bu təsiri zəiflədən tədbirlər nəzərə alın və həyata keçirilə bilər.

**Ssenarilərin təhlili.** Həssaslıq təhlili risk təhlili metodları içərisində ən çox istifadə edilməsinə baxmayaraq, onun bir sıra məhdudiyyətləri vardır. Belə ki, investisiya layihəsinin fərdi riski 1) əsas dəyişənlərin dəyişməsinə XCD göstəricisinin həssaslığından və 2) bu dəyişənlərin ehtimal paylanmasında əks olunan ehtimal edilən qiymətlərinin diapazonundan asılıdır. Həssaslıq təhlili yalnız birinci amili nəzərə alır. Belə ki, layihənin əsas dəyişənləri çox vaxt bir-biri ilə əlaqəli olur. Məsələn, istehsalın həcmnin azalması, həm də istehsal edilən məhsulun qiymətinin aşağı düşməsi ilə əlaqəli ola bilər. Həmçinin, əgər inflyasiya nəticəsində istehsal edilən məhsulun qiyməti artırsa, onda xərclər də (məsələn, istifadə edilən xammal və materialların qiyməti) inflyasiyanın təsirinə məruz qalacaqdır. Bu baxımdan, layihənin səmərəliliyini qiymətləndirərkən onun ayrı-ayrı dəyişənlərinin (məsələn, satışın həcmi, satılacaq məhsulun qiyməti və s.) dəyişmə diapozonunu və ayrı-ayrı vəziyyətlərdə bu dəyişənlərin qiymətlərinin mümkün kombinasiyalarını müəyyən etmək olar. Məsələn, yüksək iqtisadi artım şəraitində layihənin bütün dəyişənlərinin qiyməti bu vəziyyətin şərtləri altında dəyişir. Belə şəraitdə layihələrin fərdi riskinin qiymətləndirilməsinin ssenari metodundan istifadə edilir.

**Həm XCD göstəricisinin əsas dəyişənlərdən həssaslığının, həm də dəyişənlərin ehtimal edilən diapazonun müəyyən edilməsinə əsaslanaraq riskin təhlili metodu ssenarilərin təhlili adlanır.** Ssenarilərin təhlili mümkün variantlarda XCD göstəricisini hesablamayı nəzərdə tutur. Məsələn, üç mümkün variantda: pis, yaxşı və ehtimal edilən variantlarda XCD göstəricisini hesablamaq olar. Daha sonra bu variantlardakı XCD ehtimal edilənlə müqayisə edilir.

*Monte Karlo metodu ilə imitasiya modelləşdirilməsi.* Bu metod həssaslıq təhlilini və dəyişənlərin paylanma ehtimallarının təhlilini birləşdirir. Bununla belə, ssenari təhlili elektron cədvəllərin köməyi ilə aparmaq olursa, bu metodla modelləşdirmə nisbətən güclü proqramlı təchizat sistemi tələb edir.

**Kompyuter modelləşdirməsinin birinci mərhələsi pul axınının hər bir ilkin dəyişənlərinin paylanma ehtimalının müəyyən olunmasıdır. Bu məqsədlə adətən ilkin dəyişənlərin orta kvadratik kənarlaşması və ya aşağı həddi, ən çox ehtimal edilən qiyməti və yuxarı həddi və s. kimi əlamətlərindən ibarət çox da böyük olmayan sayda parametrlərlə verilən kəsilməz paylanmadan istifadə edilir. Modelləşdirmə prosesi aşağıdakı üsulla yerinə yetirilir.**

**1. Modelləşdirmə proqramı hər bir ilkin dəyişən üçün onun verilmiş ehtimallarının paylanmasına əsaslanaraq təsadüfi yolla qiyməti seçir. Məsələn, natural ifadədə reallaşdırmanın həcmi seçilir;**

**2. Vergi dərəcəsi və amortizasiya ayırmaları kimi amillərin verilmiş qiymətləri ilə birlikdə variyasiyalaşan hər bir dəyişən üçün seçilmiş qiymətlərə əsasən modeldə hər il üzrə xalis pul axınları müəyyən edilir. Bununla da, layihənin XCD-i hesablanır.**

**3. Birinci və ikinci mərhələlər dəfələrlə təkrarlanır. Məsələn, 1000 dəfə təkrarlanma ehtimalların paylanmasını təşkil edən XCD göstəricisinin 1000 sayda qiyməti hesablanır. Bunun əsasında isə XCD gözlənilən qiyməti və orta kvadratik kənarlaşması müəyyən edilir və sonda variyasiya əmsalı hesablanır.**

**Qeyd etmək lazımdır ki, Monte-Karlo metodu ilə riskin qiymətləndirilməsi ssenarilərin təhlilinə nisbətən daha dəqiq olur. Bununla belə, imitasiya təhlilinin cəlbədiciliyinə baxmayaraq bu metoddan praktikada geniş şəkildə istifadə edilmir. Bu metodun tətbiqində əsas çətinliklərdən biri dəyişənlərin ehtimallarının paylanmasının və onlar arasındakı korrelyasiya asılılığının müəyyən edilməsidir. Digər mühüm problem, imitasiya modelinin yalnız fərdi riski müəyyən etməsi ilə əlaqədardır. Bu firmadaxili risk və bazar riski haqqında tam təsəvvür vermir.**

**Qərarların şaxələrinin təhlili. Fərdi riskin qiymətləndirilməsi investisiya qoyuluşunun büdcənin formalaşması prosesinin ayrılmaz hissəsidir. Lakin menecerlər riskin ölçülməsindən çox, onun azaldılmasında maraqlı olurlar. Adətən layihənin reallaşdırılmasına çəkilən xərclər bir anda deyil, müəyyən**

**dövr ərzində (məsələn, bir neçə ildə) həyata keçirilir. Bu da, menecerlərə layihə ilə əlaqədar qərarlara yenidən baxmaq, yəni layihəyə əlavə pul vəsaitlərini yatırmaq, ya da layihənin reallaşdırılmasını dayandırmaq imkanı verir. Strukturu bir neçə il ərzində investisiya qoyuluşu həyata keçirməyə imkan verən layihələrin qiymətləndirilməsi qərarların şaxələrinin təhlili metodundan istifadə etməklə həyata keçirilir.**

## **Mövzu 15. Investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsi**

### **Plan:**

15.1. Investisiya layihəsi qiymətləndirmə obyektini kimi

15.2. Investisiya layihələrinin iqtisadi qiymətləndirilməsi metodları

15.3. Investisiya layihələrinin hazırlanması aşağıdakı mərhələləri

### **15.1. Investisiya layihəsi qiymətləndirmə obyektini kimi**

Investisiya fəaliyyəti layihənin işlənməsindən başlayır. Latın dilindən tərcümədə “projectus” hərfi olaraq “irəli atılmış” adlanır. S. İ. Ojeqovun rus dili lüğətində bu termin bir neçə istiqamətdə məna verir: 1) hansısa tikili və s. işlənmiş planı ( körpü layihəsi, diplom layihəsi və s.); 2) hansısa sənədin ilkin mətni (müqavilənin layihəsi); 3) fikir, plan. Xüsusi ədəbiyyatlarda “layihə” termini çox qədim dövrlərdən geniş istifadə edilir. İqtisadiyyatda bu termin belə tərif olunur:

Layihə — marketinq, texniki- texnoloji, inşaat, təşkilatı, maliyyə, idarəetmə və digər qərarların iqtisadi- texniki əsaslandırılmış, yeni tikinti və ya konstruksiyanın genişləndirilməsi qurulması formasında istehsalatın inkişafına yönəlmiş həllidir. Layihənin müasir konsepsiyasının əsasını layihəyə bütöv bir tam kimi baxmaq, obyektin bütün həyat tsiklinin bütün fazalarını (müəssisə, məhsul) əhatə edən fikrin formalaşmasından investisiya qabağı tədqiqatlar, maddi- texniki bütövləşməsindən ta ki, qoyulmuş məqsədlərin əldə olunmasınadək. Layihədə həlli nəzərdə tutulmuş tədbirlər layihə materiallarında öz əksini tapır. Adətən bu cür sənədlər üzərində texnologiyanın seçimi, istehsalat sistemi, məhsulun xarakteristikası, istehsal gücü, ehtiyatlara ehtiyac, iqtisadi effektivlik haqqında izahedici yazılar olan xüsusi hesablamalar şəklində təqdim olunur. Layihə materialları o cümlədən müxtəlif planlar, müxtəlif detallaşma səviyyəli çertyojları özündə cəm edir. Xüsusilə mürəkkəb obyekt və məhsullar olanda bu layihə materiallarına maketlər və sənaye təcrübə qurğuları quraşdırılır. Layihə özündə mühəndis,

iqtisadçı, sosioloq, biznesmenlərin kompleks halında həll etməsi üçün məsələdir. Çox layihələr bir neçə mərhələdə işlənir. Mərhələlərin adından asılı olmayaraq onların məğzi birdir — hər mərhələdə əvvəlkinə nisbətən daha doğru məlumatlara əsaslanaraq qəbul edilən layihə qərarlarına daha da yüksək etibarlılıq dərəcəsi qazandırmaqdır.

“ İntestisiya layihəsi” — bu daha da dəqiqləşdirilmiş ifadədir. Bu cür dəqiqləşmə 2 şərtlə alındı.

1. Sırf formal olaraq layihənin əsasını dəqiqləşdirmək, investisiya cəlb edilməsilə həyata keçə biləcək layihələri seçmək.

2. Bu şərt isə məğzi xarakter daşıyırdı. Bu yeni anlayış ölkə iqtisadiyyatında sosial iqtisadi şərtlərin dəyişməsilə investisiya fəaliyyətinin idarəetmə, maliyyələşməsində də baş vermiş dəyişiklikləri əks etdirir. İntestisiya layihələrinin iştirakçılarının dairəsi genişləndi ki, bunların da maraqları birmənalı deyildi. Maliyyələşmə mənbələrinin dairəsi genişləndi ki, bunlardan da hər biri layihə iştirakçısı kimi özünəməxsus qiymətləri var. İntestisiyaların effektivliyinin qiymətləndirilməsinə tələblər artdı. İntestisiya prosesinin sadalanan yeni şərtlərdən başqa effektiv qiymətləndirilməsinin metodikada əks etdirilməsinə zərurət artdı, həmçinin makroiqtisadi səviyyə, layihənin həyata keçməsinin qeyri- müəyyənliyi və s.

Dəyişmiş şərtlərdə belə görünürdü ki, effektiv qiymətləndirilməsinin elmi əsaslandırılmış metodikası, maliyyələşmənin optimal sxemlərinin hazırlanması layihənin texniki- texnoloji hissəsilə uyğun bir effekt verə bilər. Beləcə hesab etmək olar ki, investisiyalaşma haqqında qərar qəbul edilməsi üçün yekun şərt kimi iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmış layihənin qəbulu iqtisadiyyatda yeni termin olan “ investisiya layihəsi” termininin gətirilməsinə səbəb oldu. İntestisiya layihəsi elə bir layihədir ki, burada bütün tədbirlər və bunlarla bağlı addımlara qoyulan pul vəsaitləri və mənbələri və bunula bağlı nəticələr mövüeyindən təsvir edilir. Bəzən investisiya layihəsi biznes plan ilə səhv salınır, bu düzgün deyil. Layihənin ictimai mənası (miqyası) onun həyata



keçməsinin nəticələrinin bazarlardan ( daxili və xarici) heç olmasa birinə təsirlə müəyyən edilir: maliyyə, məhsullar, xidmətlər, əmək və s. miqyasına görə layihələr aşağıdakılara bölünür:

-Global — bunların həyata keçməsi dünyada iqtisadi, sosial və ya ekoloji vəziyyətə təsir edir;

-Xalq təsərrüfatı — bunların həyata keçirilməsi ölkədəki iqtisadi, sosial və ya ekoloji vəziyyətə təsir edir ki, qiymətləndirmə zamanı sadəcə bununla kifayətlənmək olar.

-İrimiqyaslı — bunların həyata keçirilməsi ayrı- ayrı regionlarda və ya ölkənin sahələrində iqtisadi, sosial və ekoloji vəziyyətə təsir edir və qiymətləndirmə zamanı digər region və sahələrə olan təsirini nəzərə almamaq olar.

-Lokal — bunların reallaşdırılması regionda ictimai, sosial və ya ekoloji vəziyyətə təsir etmir, qiymətlər dəyişmir.

Zaman nöqtəyi nəzərdən investisiya layihəsi ideyanın meydana gəlməsi anından ta onun həyata keçirilməsinədək dövrü əhatə edir. Bu proses 3 fazanı özündə birləşdirir — investisiyaya qədərki, investisiya və istismar dövrləri. əgər layihə artıq fəaliyyət göstərən obyekt üçün nəzərdə tutulubsa, bu zaman investisiyaya qədərki fazanın birinci etapu investisiyalaşma imkanlarının müəyyən edilməsi sayıla bilər. Maliyyə mənbələri haqqında aydın təsəvvür yoxdur, potensial maraqlı investorlar və onların layihədə iştirak edə bilməsi haqqında məlumat olmadıqda işə başlamaq mənasızdır. Investisiya layihəsinin hazırlanması 2 mərhələli tsikldə aparılır: 1-ci etapda əvvəlcə layihənin texniki- iqtisadi əsaslandırılması, 2-ci etapda isə tam texnik- iqtisadi əsaslandırılma aparılır.

Investisiya öncəsi işlərin görülməsi külli miqdarda xərc tələb edir və bu zaman onların artması müşahidə edilir. İnşaat kompleksində layihələndirmə xərcləri xaricdə 4- 6%, Yaponiyada isə 8- 10% təşkil edir. Bu fazada investisiya layihəsinin keyfiyyəti daha önəmlidir nəinki zaman faktoru.

Investisiya layihəsinin 2- ci fazası — investisiya fazası. Bu zaman istehsalat aktivlərinin formalaşması həyata keçirilir. Bu fazanın əsas xüsusiyyəti xərclərin qaytarılmasıdır, yəni layihə bitmədiyi üçün gəlir gətirmir. Bunun əsas etapları tikinti işləri, montaj işləri, quraşdırma və təchizatın işə salınmasıdır. Amma bundan əvvəl təchizatın gətirilməsi üzrə danışıqların aparılması, podratçı tikinti- montaj işlərinin görülməsi, lisenziya və patentlərin əldə olunması. Bu mərhələdə investisiyaların cəlb edilməsilə bağlı işlər həll edilir: kreditlə, səhmlərin emissiyası, heyətin yığılması və hazırlığı. Investisiya fazasında spesifik xüsusiyyət odur ki, əvvəlki fazadan fərqli olaraq burada zaman çərçivəsi qurulub və xərclərin həcmi smeta göstərilərək buna riayət edilməlidir. Bunları aşmaq çox ciddi fəsadlara hətta iflasa gətirib çıxara bilər. Investisiya layihəsinin 3.-cü fazası — istismar. Bu fazada meydana çıxan problemləri qısa, orta və uzun müddətliyə bölmək olar. Qısamüddətli istehsalın ilk mərhələsində baş verir, istehsalatın mənimsənilməsində və orta və uzunmüddətli perspektivləri isə obyektin sonrakı istifadəsi zamanı yarana bilər. Layihələndirmə istismar fazasının müddətini texniki təchizatın normativ istifadəsi səviyyəsində müəyyən edir.

İnvestisiya layihəsi - arzuolunan sosial-iqtisadi effektivliyi əldə etmək məqsədilə elmi-tədqiqat, təcrübi - konstruktor, tikinti quraşdırma, sınaq, qəbul-təhvil, təşkilati-hüquqi, reklam-informasiya işlərinin və xidmətlərinin həyata keçirilməsi formasında investisiya obyektinə vəsaitlərin reallaşdırılması və onların həyata keçirilməsi üzrə texniki-iqtisadi qərarların və təşkilati-maliyyə tədbirlərinin məcmusudur.

İnvestisiya layihəsi hər hansı kapital qoyuluşunun ehtiyac dərəcəsini, tələb səviyyəsi ilə istehsal gücünün ayrılıqda müəyyənləşdirilməsini, xərci ilə mənfəətlilik dərəcəsini müqayisə edir və qiymətləndirir. Başqa sözlə, investisiya layihəsi, hər hansı kapital qoyuluşunun iqtisadi, texniki və maliyyə imkanlarının planlı şəkildə hazırlanmasıdır.

Layihələr əsasən İqtisadi İnkişaf Nazirliyi, İnvestisiya Bankları və digər təşkilatlar tərəfindən hazırlanır.

İnvestisiya layihələrinin hazırlanmasında şəxsi maraqla yanaşı, dövlət ictimai marağı da nəzərə alınmalıdır. Daha doğrusu, maraqlar üst-üstə düşməlidir.

Layihələrə investisiya qoyuluşları aşağıdakılara görə müxtəlif ola bilərlər:

-istehsal miqyasına:

-layihənin istiqamətinə (kommersiya sosial, dövlət marağı ilə əlaqədar və s.)

-investisiya tsiklinin məzmununa və xarakterinə:

-dövlətin iştirak dərəcəsi və xarakterinə:

-qoyulan vəsaitlərin istifadə olunması səmərəliliyinə

Layihənin miqyası, hər şeydən əvvəl, investisiyaların həcmi ilə müəyyən edilir.

Kiçik layihələr, adətən texniki-iqtisadi əsaslandırmanı və onunla əlaqədar məsələlərin xüsusi işlənməsini tələb etmir. Bununla belə, layihələrin formalaşmasında buraxılan səhvlər onların səmərəliliyinə ciddi zərər yetirə bilər. Kiçik layihələr istehsalın genişləndirilməsi planının və buraxılan məhsul çeşidlərinin artırılmasını təşkil edir. Onları nisbətən reallaşdırmanı müddətdə həyata keçirilməsi fərqləndirir. Kiçik layihələrə sosial-mədəni sfera obyektlərinin yaradılmasını aid etmək olar.

Orta layihələr hər şeydən əvvəl, mövcud istehsalının yenidən qurulması və texniki cəhətdən silahlandırılması layihələridir. Onlar maliyyəyə daxil edərək, resursların bütün növlərinin daxil edilməsinin əvvəlcədən hazırlanmış qrafikinə uyğun, ciddi olaraq ayrıca istehsalat üzrə mərhələlərlə reallaşdırılır.

İri layihələr - bunlar adətən iri sənaye obyektəridir. Onların əsasını daxili və xarici bazarlarda tələbin təmini üçün zəruri olan, yeni məhsulun sənaye istehsalı təşkil edir.

Məqa layihələr - bunlar çoxlu qarşılıqlı əlaqəli olan son məhsulu saxlayan məqsədli investisiya proqramlarıdır. Belə proqramlar beynəlxalq, dövlət və regional ola bilərlər. Layihənin miqyası əsaslandırmanın səviyyəsini müəyyən edir.

Əgər layihənin reallaşdırılması dünyanın iqtisadi, sosial və ya ekoloji vəziyyətinə mühüm təsir edirsə, global layihələr adlandırılır, bu cür layihələrin sifarişçisi maraqları olan ölkələrin hökumətləri ola bilərlər.

Layihələrin reallaşdırılması, yalnız ölkədə iqtisadi, sosial və ya ekoloji vəziyyətə mühüm təsir göstərsə və başqa ölkələrin vəziyyətinə mühüm təsir göstərmirsə, irimiqyaslı layihələr kimi baxılır. Məsələn Bakıda dəniz yükü limanının yaradılması. Belə layihələrin sifarişçisi dövlət, sənaye-maliyyə qrupları, səhmdar cəmiyyətləri, banklar və.s ola bilərlər.

Layihələrin reallaşdırılması, yalnız müəyyən regionun, şəhərin (sahənin), iqtisadi-sosial və ekoloji vəziyyətinə təsir edərsə və başqa regionlara, şəhərlərə (sahələrə) təsir göstərmirsə, regional, şəhər (sahə) miqyasında layihələr kimi baxılır. Belə qrup layihələrin sifarişçisi yerli özünüidarəetmə orqanlar, səhmdar cəmiyyətləri ola bilərlər.

Layihələrin reallaşdırılması bilavasitə onun iştirakçlarına mənfəət gətirərsə, kommersiya layihəsi adlandırırlar. Belə layihələrin sifarişçiləri ayrıca investor və ya investor qrupları ola bilər.

İnvestisiya layihələrinin göstərilən xüsusiyyətləri ilə yanaşı, onların digər əlamətləri də mövcuddur. Məsələn, iki təhlil edilən layihəyə müstəqil layihələr deyilir. Belə layihələrin birinə investisiya qoyuluşu haqqında qərar qəbul edilərsə, o digərinin maliyyələşdirilməsi məsələsinin həllinə təsir etmişdir. Məsələn, yeni tibbi texnologiyanın mərkəzinin yaradılması haqqında qərar şəhər reabilitasiya mərkəzinin tikintisi üzrə layihənin həyata keçirilməsi ehtimalına təsir etməlidir.

Moskvada “Экономика” nəşriyyatı tərəfindən hələ 2000-ci ildə nəşr edilmiş “İnvestisiya layihələrinin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi üzrə metodiki göstərişlər”də investisiya layihəsi müəyyən məqsədlərin əldə olunması (müəyyən nəticələrin alınmasını) təmin edən hər hansı fəaliyyət kompleksini həyata keçirilməsini nəzərdə tutan iş, fəaliyyət, tədbir kimi xarakterizə edilir.

Yuxarıda göstərilən tərifləri nəzərə alaraq aşağıdakı əsas halları ayırmaq lazımdır:

- 1) Layihənin sistemliyini, qarşılıqlı əlaqədar tədbirlər kompleksinin - onun işlənilib hazırlanması və reallaşdırılması - mövudluğunu. Bu bir sıra ardıcıl müvəqqəti tədbirlər prosesi ilə, riyazi modellə əlaqədardır ki, bu da şəbəkə modelindən (qrafikindən) ibarətdir.
- 2) Layihənin vaxt intervalı: layihənin işləyən layihənin nəzərdən keçirilməsinin vaxt intervalını, onun həyat tisklinin proqnoz dövrünü və ya uzunluğunu əsaslandırmaqlı və təqdim etməlidir.
- 3) Layihənin büdcəsi: layihə büdcəsinə həyata keçirmənin planlaşdırılan vaxtı göstərilməklə xərclər və gəlirlər daxil olunur.

Hər bir layihə reallaşdırma gedişində qabaqcadan nəzərdən tutulmuş məqsədləri izləməlidir.

İqtisadi nəzəriyyədə bu və ya digər investisiya layihəsinə tətbiq olunan məqsədlərin bəzi təsnifatları mövcuddur. Daha geniş mənada bu məqsədləri aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar.

1. İnvestorun tələbatının ödənilməsinin artması ilə bağlı məqsədlər.
2. Firmanın əmlak vəziyyətinin optimallaşdırılması ilə bağlı məqsədlər.

Göstərilən məqsədlər dəyər istifadəsindən aşağıdakı kimi ifadə oluna bilər:

- mənfəətin maksimumlaşdırılması;
- satış həcmnin artımı;
- əmtəə dövriyyəsinin artırılması;
- cari xərclərin ixtisar olunması və.s

Bundan başqa, yaddan çıxarmaq olmaz ki, konkret investisiya layihələrinin bəzi məqsədləri pul formasında ifadə oluna bilmir.

**Bura aiddir.**

- nüfuz və tanınmağa can atma;**
- müəyyən bazar segmentinin əldə edilməsi;**
- müstəqilliyə can atmaq;**
- sosial proqramların həyata keçirilməsi;**
- ekoloji vəziyyətin yaxşılaşdırılması və s.**

**İnvestisiyalaşma haqqında məsələni həll edərkən haraya: istehsala, qiymətli kağızlara, yenidən satış üçün əmtəələrin alınmasına, daşınmaz əmlaka və yaxud valyutaya kapital qoyulmasının daha sərfəli olmasını müəyyən etmək məqsəduyğundur. Odur ki, investisiyalaşma zamanı aşağıdakı əsas hallara fikir vermək lazımdır.**

- 1. Uzun ödəmə müddətinə malik kapital qoyuluşunu uzunmüddətli borc vəsaitləri hesabına maliyyələşdirmək lazımdır.**
- 2. Daha çox risk dərəcəsinə malik investisiyalrı xüsusi vəsaitlər hesabına (xalis mənfəət və amortizasiya ayırmaları) maliyyələşdirmək məsləhət bilinir.**
- 3. İvestora maksimum (son hədd) gəlirliyin əldə olunmasını təmin edən investisiyaları seçmək lazımdır.**
- 4. Kapital qoyuluşundan gələn xalis mənfəət onun bank depozitinə vəsaitlərin yerləşdirilməsindən daxil olan kəmiyyətini ötməlidir.**
- 5. İvestisiyanın rentabelliği inflyasiya indeksindən həmişə yüksək olmalıdır.**
- 6. Vaxt amili nəzərə alınmaqla konkret investisiya layihəsinin rentabelliği həmişə digər layihələrin gəlirliyindən çox olmalıdır.**

**Metodiki tövsiyələr həmçinin investisiya layihələrinin işlənilib hazırlanması, təhlili və ekspertizası zamanı bir sıra vacib prinsiplərin istifadəsini nəzərdə tutur. Bunlardan başlıcaları aşağıdakılardır:**

- 1. Alternativlik prinsipindən istifadə:**
- 2. Məhsul axınlarının (xidmətlərinin) və müxtəlif resursların (o cümlədən də pul) pul vəsaitlərinin axını şəklində modelləşdirilməsi.**
- 3. Texniki, kommersiya, institusional, ekoloji, sosial, maliyyə (mikrosəviyyə) və iqtisadi (makrosəviyyə) və s. bu kimi bir sıra mütləq bölmələr və aspektlər üzrə layihənin işlənilib hazırlanması və ekspertizası.**
- 4. Dünya təcrübəsində qəbul olunmuş layihənin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi meyarlarının istifadəsi.**
- 5. Layihənin həyata keçirilməsi ilə bağlı qeyri-müəyyənliyin və risklərin nəzərə alınması.**

Layihənin reallaşdırılmasının başlanğıcı ideyanın yaranması, layihənin reallaşdırılmasının başlanğıcı sayılır. Layihənin qurtarması zamanı aşağıdakılar ola bilər:

1. layihənin işə salınması;
2. layihə tərəfindən məqsəd və nəticələrin əldə edilməsi;
3. maliyyələşmənin kəsilməsi;
4. layihənin modernləşdirilməsi;
5. layihə obyektlərini istismardan çıxarılması.

Layihənin həyat tsikli aşağıdakı qlobal fazalardan ibarətdir.

- investisiyadan əvvəlki;
- investisiya;
- istismar.

Layihənin həyat tsiklinin investisiyadan əvvəlki faza bütün investisiya layihəsinin həyata keçirilməsi üçün üç (3) səviyyəni ayırmaq olar:

- layihənin investisiya imkanlarının təhlili;
- layihədən əvvəlki tədqiqat;
- investisiya layihəsinin həyata keçirilənliyinin qiymətləndirilməsi.

İki və çox təhlil olunan layihələr eyni dövrdə reallaşdırılırsa, onda belə layihələri alternativ və ya bir-birinin inkar edən layihələr adlandırılır. Adətən belə layihələrə ayrıca istehsalı, birləşmiş texnologiyası, habelə nəqliyyat kommunikasiyası və enerji təchizatı sistemi daxil edilən layihələr aiddir.

İnvestisiya layihəsinin işlənmə məqsədi istehsal məsələlərinin həlli zamanı texniki imkanları və iqtisadi zərurəti müəyyən etməkdir. Yalnız bu zaman investisiyalaşma haqqında qərar qəbul etmək üçün tələb olunan informasiya əldə edilə bilər. UNİDO-nun apardığı təcrübələr TİƏ-nin əsas istiqamətlərini müəyyən etdi:

1. Layihənin tarixi və əvvəli (layihənin məqsədi, onun orientasiyası, müəssisənin inkişaf strategiyasına uyğunluğu, vergi güzəştləri, investisiya qədərki tədqiqatların qiyməti, iqtisadi mühit)
2. Bazarın təhlili və marketinq konsepsiyası (ixrac imkanları, rəqabət mühiti, məhsulun nomenklaturası və satış prespektivi proqramı, qiymət siyasəti). Əgər layihənin istiqaməti müəssisənin yenidən qurulmasıdırsa, marketinq işləri aparılmaya da bilər.
3. Yerləşdirmə, texniki, iqlim, sosial, ekoloji və digər faktorları nəzərə almaqla (məhsulun ixrac radiusu, material və xammal təchizatlarının yerləşməsi infrastrukturunun inkişafı cəhətdən regionun investor cəlb edilməsi, əmək ehtiyatları və.s)
4. Layihə konstruktor hissəsi (istehsal gücünün müəyyən edilməsi, texnologiya seçimi, təchizatın xüsusiyyəti, tikinti həcmi, konstruktor

- sənədləri, xammalın norması, materiallar, enerji ehtiyatları, əmək həcmi, xidmət norması, amortizasiya qrafiki və s.)
5. Maddi ehtiyatlar (tələb, xammal təchizi ilə bağlı real vəziyyət, köməkçi material və enerji resursları)
  6. Təşkilatçılıq və xərcləri (idarəetmənin sxeminin təşkili və.s)
  7. Əmək resursları (tələb, ödəmə şərtləri, tədrisə ehtiyac)
  8. Layihənin həyata keçirilmə qrafiki (tikinti müddətləri, montaj və işə salma işləri)
  9. Layihənin iqtisadi və maliyyə qiymətləndirilməsi (tam investisiya xərcləri, maliyyə mənbələri, layihənin iqtisadi effektivlik və maliyyə dözümlülük göstəriciləri).

Bu istiqamətlər öz aralarında sıx bağlıdırlar. Bunlar TİƏ-nin sadə böyüdülmüş struktur sxemidir. Hər istiqamətin işlənməsi, müxtəlif informasiyanın işlənməsi və metodikanın müəyyən edilməsilə bağlıdır. Nəticədə bunlar TİƏ-nin son mərhələsinin formalaşmasına imkan yaratmalıdır.

### **15.2. Investisiya layihələrinin iqtisadi qiymətləndirilməsi metodları**

Bütün hazırlıq mərhələlərindən keçdikdən sonra aşağıdakı qiymətləndirmə metodlarından istifadə edilir:

- 1) Ətraf mühitə görə (ekologiya, digər sənaye sektorları və s. nəzərə alınır) ;
- 2) Siyasi vəziyyət ilə bağlı tətbiq edilən qanunlara görə qiymətləndirmə ;
- 3) Zamana görə (statik və dinamik qiymətləndirmə) ;
- 4) Müxtəlif amillərə görə ( risk, inflyasiya, milli iqtisadi mənfəətə görə və s. ) ;
- 5) Məqsədə görə qiymətləndirmə ( birməqsədli və ya çoxməqsədli ) ;
- 6) Layihənin tək-tək və ya bir yerdə qiymətləndirilməsi.

Ətraf mühitə görə qiymətləndirmədə layihənin ölkədaxili və xarici ekologiyaya vura biləcəyi zərərlər nəzərə alınır. Hazırlanmış layihə mənfəətli ola bilər, ölkədəki işsizliyi azalda bilər və sosial vəziyyəti yaxşılaşdıra bilər. Lakin ətraf mühitdəki canlı və cansız orqanizmlərin sağlamlığına böyük zərər vura bilər. Ekoloji mühitə zərər vuran fəaliyyət isə şübhəsiz qəbul edilməməlidir. Bütün bu səbəblərə görə nazirliklər ( ekologiya, ədliyyə, əmlak və s.) tərəfindən bu məsələlər diqqət mərkəzində olur. Nəticədə layihələrin yenidən işlənilib hazırlanması məcburiyyəti ortaya çıxır və ya əks halda layihə ləğv edilə bilər.

Ətraf mühitin layihəyə təsiri varsa, onda ətraf mühitdən olan təsirin qiymətləndirilməsi (ƏTQ) metodundan istifadə edilir. Burada əsas məqsəd layihəyə təsir edən zərərli amillərin müəyyən edilməsi və onların aradan qaldırılmasıdır.

ƏTQ aşağıdakı mərhələlərlə həyata keçirilir :

- 1) Ətraf mühitdəki mövcud şərait müəyyən edilir ;

- 2) Ətraf mühitin təsirini ölçmək üçün istifadə ediləcək metodlar seçilir ;
- 3) Təsir edən amillərin dəqiqliyi və ya təxmini( birbaşa və dolayı ) olması müəyyən edilir ;
- 4) Ətraf mühitin təsiri ilə əlaqədar olaraq standartlar dəqiqləşdirilir ;
- 5) Təsirlərin illərə görə ( quruluş və fəaliyyət illəri ) paylanması aparılır ;
- 6) Ətraf mühitdən olan təsirlərin təhlil edilməsi üçün şifahi və riyazi hesablama metodları seçilir.

ƏTQ-ə təsiredici amillər üç mərhələdə təhlil edilir :

- a) maddi tərəfdən təsiretmələr ;
- b) maddi olmayaraq rəqəmlərlə ifadə edilməyən təsirlər ;
- c) maddi olmayaraq rəqəmlərlə ifadə edilən təsirlər ;

Ətraf mühitə təsir edən amillərin müəyyən edilməsi və dəyən zərərin hesablanaraq qarşısının alınması investisiya layihələrinin gələcək fəaliyyətinin hansı istiqamətdə olmasını göstərir.

2. Siyasi vəziyyətə görə qiymətləndirmədə aşağıdakı mərhələlər nəzərə alınır :

- a) ölkədaxili və xarici siyasi vəziyyət ;
- b) xarici iqtisadi-siyasi vəziyyət ;
- c) ölkədə həyata keçirilən iqtisadi vəziyyət

Yuxarıda göstərilən qiymətləndirmələr layihənin tam şəkildə iqtisadi səmərəliliyini göstərmir,yəni mənfəət ilə xərclər 2-ci plana keçir. Layihələrin iqtisadi cəhətdən səmərəliliyinin ölçülməsi və nəticənin optimallığı nəzərə alınmır.Zamana görə qiymətləndirmədə isə layihənin birillik və ya uzunmüddətli fəaliyyəti nəzərə alınır.Layihənin mənfəəti ilə xərcləri nəzərə alınmaqla zaman müddətinə görə əhatəli şəkildə qiymətləndirmə aparılır.Daha doğrusu,statik qiymətləndirmədən fərqli olaraq dinamik qiymətləndirmədə pul axınlarının cari və gələcək dəyəri nəzərə alınır.

Müxtəlif amillərə görə hesablamada əsasən risk, inflyasiya və milli iqtisadi mənfəətə görə qiymətləndirmə aparılır.

Layihələrin sadəcə bir məqsədli olması hesablama çətinliyini, müddətini, çəkilən xərci azaldır.Lakin layihələrin birdən çox məqsədə görə hesablanması həm çətindir,həm də gələcəkdə məqsədlərin hamısının reallaşması mümkün olmur.

Layihələrin tək-tək və ya bir yerdə qiymətləndirilməsi aparılır.Hər bir layihə tək-tək götürülərək hazırlanır və qiymətləndirilir, sonra isə onlar arasında müqayisələr aparılır.

Statik qiymətləndirmədə layihənin 1 illik fəaliyyəti nəzərə alınır və bütün və bütün fəaliyyət dövrü hesablamalardan kənar qalır.Qiymətləndirmə zamanı həm də layihələr arasında bağlılıq nəzərə alınmır.Layihənin iqtisadi səmərəliliyinin ölçülməsində ilk mərhələ sayılan statik qiymətləndirmədə hesablamalar mənfəət ilə çəkilən xərclərə görə aparılır.Statik qiymətləndirmənin metodları aşağıdakılardır :

- 1) Çəkilən xərclər metodu ;
- 2) Mənfəət metodu ;
- 3) Gəlirlilik metodu ;



4) Mapı metodu ;

5) Ödəmə dövrü metodu (ÖDM) .

Çəkilən xərclər = (amortizasiya xərcləri + illik faiz xərcləri) + fəaliyyət xərcləri  
Amortizasiya xərclərini 2 cür hesablamaq olar :

a) Amortizasiya xərcləri(A<sub>X</sub>) = (K-Q) / n ,

burada , K – kapitalın həcmi ; Q – qalıq dəyər; n – iqtisadi ömür.

Əsas fondlara aid olan amortizasiya xərclərinin tapılması üçün 2-ci bir əlavə metod olan amortizasiya nisbətindən istifadə edilir. Amortizasiya nisbəti(A<sub>n</sub> ) = 1/n

Amortizasiya nisbəti əsas fondlara tətbiq edilən ümumi bir nisbətdir.Ümumiyyətlə tətbiq edilən amortizasiya nisbətləri, məqsədə və şərtlərə görə müxtəlif ola bilər: adi,artan,azalan və s.

b)Amortizasiya xərcləri (A<sub>X</sub>) = (A<sub>n</sub> ) x (K)

İllik faiz xərcləri (F<sub>X</sub>) = (K+Q) x (i), Burada i – faiz nisbəti

Layihənin fəaliyyət ilindəki xərclərinə daxil olan illik faiz xərcləri, kapital həcmi ilə qalıq dəyərin orta qiymətinə görə hesablanır.

Çəkilən xərclər metodunda layihələrin ayrı-ayrılığında xərcləri hesablanaraq, müqayisəli şəkildə qiymətləndirmə aparılır.Layihələrin ümumi xərcləri hesablandıqdan sonra xərci daha az olan layihə qəbul edilir.

Çəkilən xərclər metodunda hesablamalar aşağıdakı şərtlərə görə aparılır:

a) illik xərclərə görə ( layihələrdə istehsal həcmi eyni,sabit və dəyişən maliyyə xərcləri fərqli olanda ) ;

b) Hər bir məhsulun miqdarına görə (ədəd,kq,litr) (istehsal həcmi fərqli,sabit və dəyişən maliyyə xərcləri arasındakı fərq çox olmaq şərti ilə ) ;

c) Kritik istehsal həcminə görə (sabit və dəyişən xərclər arasındakı fərq çox az və layihələrdəki istehsal həcmnin miqdarı dəqiq deyilsə) .

Layihədə sabit maliyyə xərcləri dəyişən maliyyə xərcindən böyükdürsə, onda layihədəki texnoloji proseslərdə avtomatlaşdırma üstünlük təşkil edir.Bunun əksinə olaraq,əgər layihədə dəyişən maliyyə xərci sabit maliyyə xərcindən böyükdürsə,onda layihədəki texnoloji proseslərdə işçi qüvvəsi üstünlük təşkil edir.

Yeni qurulan və ya fəaliyyətdə olan layihələrin yenilənməsi və modernləşdirilməsi zamanı xalis xərclərə görə aparılan hesablamalardan istifadə edilir.Ümumiyyətlə, layihələrin həm statik,həm də dinamik qiymətləndirilməsində aşağıdakı 2 əsas prinsip nəzərə alınır:

a) layihələr ayrılıqda hazırlanır ;

b) hazırlanmış layihələr arasından seçmə aparılır.

Bu metodda layihələrin satış hasilatı nəzərə alınaraq,xalis mənfəət müəyyənləşdirilir və hansı layihənin mənfəəti böyüksə,o layihə də qəbul edilir.

Mənfəət(M) = Satış hasilatı (SH)-Ümumi xərclər(ÜX)

Ümumi xərclərdə mənfəət vergisindən başqa,digər ödəniləcək vergilər nəzərə alınır.

Mənfəət metodundakı hesablamalar çəkilən xərclər metodunda olduğu kimi illik xərclərə, istehsal miqdarına və kritik istehsal həcminə görə aparılır.

Mənfəət metodunun müsbət cəhətləri :

- a) hesablama sadədir ;
- b) informasiyanın əldə edilməsi çətin deyil ;
- c) iqtisadi ömrü qısa ( 2-4) olan layihələrin qiymətləndirilməsində dövrü nəticə almaq olur ;
- d) özəl sektor ilə yanaşı dövlətə aid olan layihələr də qiymətləndirilə bilər ;
- e) zaman qısa olduğuna görə layihə riski çox azdır.

Mənfi cəhətləri :

- a) bu metod böyük kapital həcmli layihələrə tətbiq edildikdə layihə riski artır ;
- b) layihənin ancaq 1 illik fəaliyyəti götürülür və zaman amili nəzərə alınmır ;
- c) zaman amili nəzərə alınmadığından gələcəkdəki dəyişikliklər( pul axınlarının cari və gələcək dəyərləri) layihəyə daxil olmur ;
- d) istifadə edilən kapitalın həcmilə kapitalın gəlirliliyi nəzərə alınmır.

Xalis pul axınları ( XPA) müəyyən məqsədə görə müxtəlif cür metodlarla hesablanı bilər :

- 1)  $XPA = (XM + AX) - KH$
- 2)  $XPA = (XM - KH - FX - MX - AX) \times (1 - V) + AX$
- 3)  $XPA = (XM - KH - FX - MX \times (1 - V)) + (AX \times V)$

Burada XM – xalis mənfəət ;

AX – amortizasiya xərcləri ;

KH – kapital həcmi ;

FX – fəaliyyət xərcləri ;

MX – maliyyə xərcləri (kreditlər üçün %-lər) ;

V – vergi ödənişləri .

Birinci hesablama qısa olaraq verilir. İkinci hesablama ən çox istifadə edilən metoddur. Üçüncü hesablama isə əsasən daha az vergi vermək məqsədini güdür. Lakin çəkilən xərclərin artması zamanı bu hesablamanın nəticəsi dövrü olmaya bilər və yalnız vergi ödənişlərinə səbəb ola bilər.

Gəlirlilik – investisiyada istifadə edilən kapitalın mənfəətidir. Investisiya layihələrinin iqtisadi səmərəliliyi əsasən bu metoddan başlayır. Hesablama metodu 2 şərtə əsasən verilir :

- 1) Hesablama layihələrin iqtisadi ömrünə daxil olan uyğun 1 ilə görə (mənfəəti böyük olan il ) aparılır :

Gəlirlilik nisbəti (GN) =  $(\text{İllik } XM + AX) / KH$

- 2) Hesablamada layihənin bütün iqtisadi ömrü nəzərə alınır :

Pul axınlarının orta qiyməti =  $(\text{Mənfəətin həcmi} + AX) / \text{İL}$

Orta gəlirlilik nisbəti (əgər qalıq dəyər yoxdursa) =  $\text{Pul axınlarının orta qiyməti} / KH$

Orta gəlirlilik nisbəti (əgər qalıq dəyər varsa) =  $\text{Pul axınlarının orta qiyməti} / (KH/2)$

Gəlirlilik metodunun 2-ci şərti çox vaxt dinamik qiymətləndirməyə daxil olur. Lakin verilən dəyərlərin diskontlaşdırma normasına görə cari və

gələcəkdəki dəyərləri nəzərə alınmadığından, bu metod statik hesablamalara daxil olur.

Təcrübədə gəlirlilik metodunun 2-ci şərti daha çox istifadə edilir.

Gəlirlilik metodunun müsbət cəhətləri :

- 1) İnformasiyanın əldə edilməsi ilə hesablamalar çətin deyildir ;
- 2) Layihənin bütün iqtisadi ömrü nəzərə alındığından bundan əvvəlki 2 metoda görə üstünlüyə malikdir ;
- 3) Daha çox qısa müddətli layihələrdə istifadə edilir.

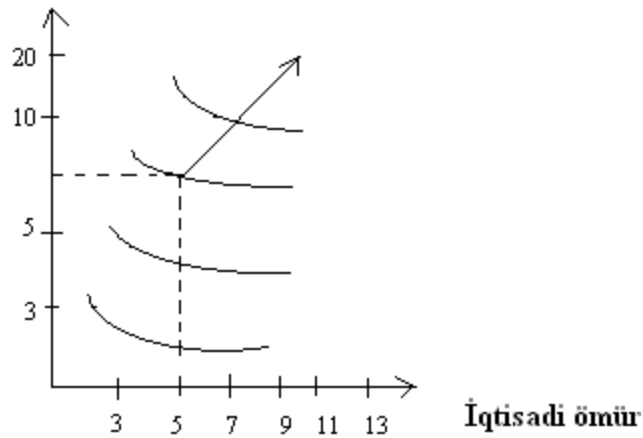
Gəlirlilik metodunun mənfi cəhətləri :

- 1) Fərqli iqtisadi ömrü olan layihələrdə dövrü nəticə verməyə bilər, bu zaman hesablamalar ödəmə dövrü metoduna görə aparılmalıdır ;
- 2) Kapital həcmi fərqli olan layihələrdə dövrü nəticə almaq olmur ;
- 3) Zaman amili nəzərə alınmadığından gələcəkdəki dəyişikliklər ( pul axınlarının cari və gələcək dəyərləri) layihəyə daxil olmur.

Mapı metodundakı hesablamalar iqtisadi ömür ilə amortizasiya nisbətləri arasındakı asılılıqdan çıxan qrafikə ( MAPI qrafiki ) əsaslanır. Mapı metodu aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir :

- 1) Amortizasiya nisbətləri ilə iqtisadi ömürlərə görə MAPI qrafiki qurulur:

Amortizasiya nisbəti(%)



Hesablamalar MAPI qrafiki əsasında aparılır. Qrafikin ordinat oxunda birdən çox amortizasiya nisbəti götürülür. Amortizasiya nisbətləri ilə iqtisadi ömürlər arasındakı asılılıq əyri xətlərlə göstərilir. Daha sonra, iqtisadi ömürlər absis oxu üzərində götürülür.

Qiymətləndirmədə absis oxundan ordinat oxuna paralel düz xətt çəkilir və A kəsişmə nöqtəsi yeni amortizasiya nisbətini verir. Qrafikdə göstərilən hər bir əyriyə görə fərqli kəsişmə nöqtəsi tapıla bilər və əldə edilən hər bir amortizasiya nisbətinə görə qiymətləndirmə aparmaq olar.

- 2) Kapital həcmi, təxmini iqtisadi ömür, qalıq dəyəri və MAPI (Amortizasiya) nisbəti götürülür. MAPI nisbətinə görə layihə xərcləri tapılır.

3) Vegilər çıxıldıqdan sonra xalis mənfəət tapılır. Xalis mənfəətdən amortizasiya dəyəri (MAPI nisbətinə görə hesablanmış amortizasiya dəyəri) çıxıldıqdan sonra yerdə qalan dəyər kapital həcminə bölünür və layihənin gəlirliliyi tapılır. Nəticədə gəlirliliyi böyük olan layihə seçilir.

MAPI metodunun mənfi cəhətləri :

- a) müxtəlif iqtisadi ömürlü layihələrdə dövrü nəticə verməyə bilər ;
- b) zaman amili nəzərə alınmadığından, gələcəkdəki dəyişikliklər layihəyə daxil olmur ;
- c) birillik dəyər götürülməsinə baxmayaraq, MAPI metodu layihənin bütün iqtisadi ömrünü əhatə etmədiyindən uzunmüddətli investisiya layihələrində dövrü nəticə almaq olmur.

Bu metod gəlirlilik metodunun digər bir növü kimi də götürülə bilər. Lakin gəlirlilik metoduna nisbətən əsas fərqi, burada amortizasiya xərclərinin nəzərə alınmasıdır.

Ödəmə dövrü – investisiya zamanı kapital qoyuluşunun hansı müddətə geri dönməsini göstərir. Bu metod bəzən dinamik qiymətləndirməyə də aid edilir.

Ödəmə dövrü müddəti qalıq dəyərinin olub-olmamasına görə 2 cür hesablanır :

- a)  $\text{Ödəmə dövrü (il)} = \frac{\text{Kapital həcmi}}{\text{pul axınlarının orta qiyməti}}$  (əgər qalıq dəyər yoxdursa)
- b)  $\text{Ödəmə dövrü (il)} = \frac{(\text{Kapital həcmi} / 2)}{\text{pul axınlarının orta qiyməti}}$  (əgər qalıq dəyər varsa)

Ödəmə dövrünün hesablanmasında gəlirlilik nisbətinin tərsini də götürmək olar.

Bu metodun müsbət cəhətləri :

- a) informasiyanın əldə edilməsi ilə hesablamalar çətin deyildir;
- b) layihənin bütün iqtisadi ömrü nəzərə alındığından üstünlük təşkil edir;
- c) qısamüddətli layihələrdə istifadə edilir ;
- d) kapital həcmi nəzərə alınır;
- e) kapitalın geri dönmə müddəti ilə ödəmə dövr sayı müəyyənləşdirilir.

Ödəmə dövrü metodunun mənfi cəhətləri ;

- a) müxtəlif iqtisadi ömrə malik layihələrdə dövrü nəticə verməyə bilər və bunun üçün iqtisadi ömürlərin eyni olması lazımdır.
- b) zaman amili nəzərə alınmadığından gələcəkdəki dəyişikliklər layihəyə daxil olmur.

Bu metodla hesablamalar sadəcə iqtisadi ömrü eyni olan layihələr üçün nəzərdə tutulub.

Statik qiymətləndirmənin çatışmayan cəhətlərini həll etmək üçün dinamik qiymətləndirmədən istifadə edilir.

### 15.3. Investisiya layihələrinin hazırlanması aşağıdakı mərhələləri

**İnvestisiya layihələrinin hazırlanması aşağıdakı mərhələləri əhatə edir:**

- 1.investisiya ideyasının formalaşması;**
- 2. layihənin və texniki-iqtisadi əsaslandırmanın tərtibi;**
- 3. layihənin maliyyələşdirmə mənbələrinin müəyyən edilməsi;**
- 4.qiymətləndirmə sənədinin hazırlanması;**
- 5.investisiya layihəsi ili əlaqədar son qərarın qəbulu.**

Müasir şəraitdə investisiya layihələri hazırlanarkən investisiya qoyuluşunun səmərəliliyinə təsir edəcək müxtəlif xarici və daxili amilləri təhlil etmək lazım gəlir. Layihə ideyasının reallaşdırılması imkanları ilə bağlı olan bu amillər texniki, kommersiya, institusional, sosial, ekoloji, maliyyə və iqtisadi amilləri əhatə edir. Layihənin nəticələrini müəyyən edən bu amillərin tədqiq edilməsi zəruriliyi istifadə ediləcək resursların sərf edilməsinin və qarşıya qoyulmuş məqsədlərə nail olmağın müxtəlif alternativ variantlarının olması ilə əlaqədardır. İnvestisiya layihəsinin texniki-iqtisadi əsaslandırılması müəyyən olunmuş rentabellik səviyyəsində investisiyanın həyata keçirilməsinin texniki, iqtisadi, ekoloji və maliyyə imkanlarının tədqiqidir. Texniki-iqtisadi əsaslandırmaya geoloji tədqiqatlar, bina və qurğuların texniki layihələri, istehsalın texniki hazırlığı, ətraf mühitə təsirin ekoloji tədqiqi, marketinq tədqiqatları, maliyyə-iqtisadi göstəricilərin hesablanması daxildir. Layihə çərçivəsində həyata keçirilən ilk tədqiqatlar marketinq tədqiqatlarına aid olur. Marketinq tədqiqatları layihənin həyata keçirilməsi nəticəsində istehsal ediləcək məhsullara, göstəriləcək xidmətlərə tələbin həcmi proqnozlaşdırmağa imkan verir. Bunun nəticəsində bazarda tələbin həcmi ilə yanaşı qiymətin və rəqabətin səviyyəsi və s. məsələlər müəyyən edilir. İqtisadi təhlil üçün məlumatların böyük hissəsi layihənin texniki hissəsindən əldə edilir. Belə ki, texniki hissədə yaradılacaq obyektin istehsal gücü, tələb olunun işçilərin sayı, istifadə ediləcək xammal və materialların həcmi və s. məlumatlar əks olunur. Bu məlumatlar əsasında layihə çərçivəsində investisiya xərclərini, istehsal ediləcək məhsulların maya dəyərini və s.

müəyyən etmək mümkün olur. Son nəticədə, layihənin maliyyə və iqtisadi təhlilini həyata keçirmək üçün layihə dövrü ərzində illər üzrə mədaxil və məxaric axınları əsasında xalis nağd axınları müəyyən olunur. Qeyd etmək lazımdır ki, texniki-iqtisadi əsaslandırma nisbətən böyük xərc tələb edir. Buna görə də, investisiya layihəsi ilə əlaqədar əsaslı texniki-iqtisadi əsaslandırılma hazırlanmamışdan əvvəl ilkin texniki-iqtisadi əsaslandırma aparılır. Bu əsaslandırma əsasında investisiya layihəsinin reallaşdırılması ilə əlaqədar müsbət qərar qəbul edildikdən sonra, əsaslı texniki-iqtisadi əsaslandırma həyata keçirilir bu isə investisiya ideyasının reallaşdırılmasının detallı planını əks etdirir.

İnvestisiya layihələri müxtəlif maliyyələşdirmə mənbələri hesabına maliyyələşdirilir. Bu mənbələrdən cəlb edilən vəsaitlərin qiymətləri son nəticədə diskont dərəcəsini müəyyən edir. Diskont dərəcəsi müxtəlif mənbələrdən cəlb edilmiş vəsaitlərin qiymətlərinin orta çəkili kəmiyyəti kimi müəyyən edilir. Bu baxımdan, son nəticədə investisiya layihəsinin maliyyələşdirilmə mənbələrinin və bu mənbələrin hər birindən cəlb edilən vəsaitlərin qiymətlərinin müəyyən edilməsi investisiya qoyuluşlarının səmərəliliyinin müəyyən edilməsi baxımından vacibdir.

Layihənin qiymətləndirmə sənədi investorlar tərəfindən aparılır (bu əsasən iri layihələr üçün həyata keçirilir). Hər bir investor investisiya layihəsinə vəsait qoyuluşu haqqında qərar qəbul etmək üçün layihənin qiymətləndirilməsini həyata keçirir. Bu qiymətləndirmə ya investorun özü tərəfindən, ya da onun tapşırığı əsasında bu sahədə ixtisaslaşmış peşəkar qurum tərəfindən həyata keçirilir.

Layihənin icrasına başlamaq haqqında son qərar layihəni maliyyələşdirən investorların müəyyən edilməsi və onların öz vəsaitlərini layihənin reallaşdırılmasına yönəltmək haqqında qərar vermələri əsasında qəbul edilir.

**İnvestisiya layihələrinin qiymətləndirilməsi metodlarının tətbiqi zamanı onların asılı olmayan və asılı olan layihələrə aid olmasını müəyyən etmək zəruridir. Bir investisiya layihəsi digər investisiya layihəsindən o vaxt asılı olmur ki, birinci layihədən gözlənilən pul axınları ikinci layihənin həyata keçirilməsindən asılı olaraq dəyişilmir. Belə investisiya layihələri asılı olmayan layihələrdir. İnvestisiya layihələrinin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsində müxtəlif metodlardan istifadə edilir. İnvestisiya layihələrinin qiymətləndirilməsində zaman amilinin nəzərə alınmamasından asılı olaraq qiymətləndirmə metodları iki qrupa bölünür:**

- 1. Diskontlaşdırırmaya əsaslanan qiymətləndirmə metodları;**
- 2. Mühasibat uçotuna əsaslanan üsullar.**

**Birinci qrup metodlara xalis cari dəyər, daxili rentabellik norması və rentabellik indeksi göstəriciləri, ikinci metodlara isə investisiyanın ödənmə müddəti və investisiyanın üçot gəlirliyi göstəriciləri aiddir.**

**Diskontlaşdırırmaya əsaslanan qiymətləndirmə metodları pulun zaman baxımından dəyərini əsaslanır. Bazar münasibətləri şəraitində maliyyə vəsaitlərindən istifadə vaxt amilinin nəzərə alınmasını zəruri edir. Bu gün əldə olan müəyyən məbləğdə nağd pulun dəyəri gələcəkdə əldə edilməsi mümkün olan həmin məbləğdəki pulun dəyərini bərabər deyildir və birinci məbləğ ikinci məbləglə müqayisədə daha qiymətlidir. Belə ki, mövcud nağd vəsaitlərdən istifadə müəyyən gəlirin əldə edilməsinə səbəb olur. Bu baxımdan pulun zaman baxımından dəyəri – bu prinsipə əsasən hələ ki gəlirin qazanılmasının alternativ imkanları mövcuddursa, onda pulun dəyəri o vaxt anından asılıdır ki, bu anda onun alınması gözlənilir. Belə ki, nağd vəsaitə malik olmaqla, onu ən azı banka əmanət kimi yerləşdirib faiz gəliri əldə etmək olar. Gələcək nağd axınların qiymətləndirilməsi prosesi diskontlaşdırılmış nağd axınların təhlili adlanır (Discounted Cash Flow (DCF)). İnvestisiya qoyuluşları haqqında qərarların qəbulu bir qayda**

olaraq, proqnozlaşdırılan nağd axınların qiymətləndirilməsi ilə əlaqədar olduğundan DCF təhlili xüsusilə mühüm rola malikdir.

Diskont dərəcəsinin hesablanması üçün, ilk növbədə, investisiyanın maliyyələşdirilməsi mənbələri və bu mənbələrdən cəlb edilən kapitalın dəyəri (qiyməti) müəyyən edilməlidir. İnvestisiya qərarlarının qəbul edilməsi zamanı firma (həmçinin, investisiyanı həyata keçirən istənilən qurum) yalnız vəsaitlərin hara yerləşdirilməsinə dair deyil, həm də onların maliyyələşdirilməsi mənbəyinə dair qərar qəbul etməlidir. Çünki firma üçün xüsusi vəsaitlərin həcmi və xarici borclanmanın əlyətərliliyi bu qərarlara təsir göstərə bilər. Maliyyə diskont dərəcəsi bu mənbələrdən cəlb edilən vəsaitlərin dəyərinin orta çəkili ölçüsü kimi müəyyən olunur. Dövlət investisiyalarında bu göstərici fərqli ola bilər. Belə ki, maliyyə diskont dərəcəsi fərqli olaraq dövlət investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsində istifadə edilən iqtisadi diskont dərəcəsi bazar təhriflərini və dövlətin tənzimləmə vasitələrinin təsirini nəzərə almalıdır.

Alternativ investisiya layihələrinin müqayisə edilməsi üçün nəzəriyyədə və təcrübədə ən geniş istifadə edilən göstəricilərə xalis cari dəyər (XCD) və daxili rentabellilik norması (DRN) aiddir. Bu iki meyar bir-birlərini qarşılıqlı olaraq tamamlayırlar: DRN – layihənin gəlirliyini, XCD isə pulun real dəyərinin nəzərə alınması ilə gəlirin məbləğini ifadə edir. Xalis cari dəyər göstəricisi aşağıdakı kimi hesablanır.

$$XCD = \sum_{t=0}^T (G_t - X_t) \frac{1}{(1+r)^t}$$

Burada,  $t$  – layihənin başlandığı andan hesabat dövrünə qədər ayrı-ayrı illəri ifadə edir;

$T$  – layihə dövrünü əhatə edir (yəni investisiyanın həyata keçirməyə başladığı andan yaradılan obyektin fəaliyyətinin başa çatdığı ana qədər olan dövrü);

$G_t$  –  $t$  ilindəki mədaxil;



$X_t$  – t ilindəki xərclər;

r – diskont dərəcəsi.

İnflyasiya investisiya büdcəsinin formalaşdırılması və investisiya layihələrinin təhlilində nəzərə alınması vacib olan amillərdən biridir. Qiymətlərin əhəmiyyətli şəkildə dəyişdiyi şəraitdə nominal gəlirlik səviyyəsi investorun əldə etdiyi faktiki gəlirin səmərəli göstəricisi olmaya bilər. Çünki investisiya qoyuluşunun həyata keçirilməsindən əldə edilən nominal gəlirin bir hissəsi investisiya dövründə investor tərəfindən itirilmiş alıcılıq qabiliyyətinin kompensasiyasına yönəldilir. Buna görə də, real gəlirləri müəyyən etmək üçün nominal gəlirlərə inflyasiya təsirini aradan qaldıran təshihlər (dəqiqləşdirmələr) edilməlidir.

#### Yoxlama suallar:

1. Layihə nədir?
2. Investisiya layihəsi nədir?
3. Investisiya layihəsinin işlənməsi və həyata keçirilməsinin mahiyyəti nə ilə bağlıdır?
4. Investisiya layihəsinin həyat tsikli özündə nəyi göstərir?
5. Investisiya qabağı, investisiya və istismar fazalarının mahiyyəti nədir?
6. İntestisiya layihəsinin hazırlanmasında TİƏ- nin hansı əsas istiqamətləri var?
7. Investisiya layihəsinin TİƏ- sı nədən başlayır?
8. Layihədə TİƏ- nin marketinq tədqiqatları hansı rol oynayır?
9. Müəssisələrin yerləşdirilməsi hansı rol oynayır?
10. Layihənin TİƏ- nin layihə- quruluşunun hissəsi hansı rol oynayır?
11. Material ehtiyatlarının hesablanması nə məqsəd var?
12. Layihədə müəssisənin istehsalatı və idarəedilməsinin TİƏ- da hansı rolu oynayır?
13. TİƏ- da əmək resurslarının hesablanması nə ilə bağlıdır?

- 14.Layihənin həyata keçirilməsi müddətinin qrafiknin qurulmasının nə kimi əhəmiyyəti var?**
- 15.Layihənin iqtisadi və maliyyə qiymətləndirilməsi nə mənə kəsb edir?**