

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin magistratura mərkəzinin magistrantı Ağayev Ramil Tahir oğlunun “Əmlakin vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi və onun təkmilləşdirilməsi” mövzusunda yazmış olduğu magistr dissertasiyasının

Mündəricat

Giriş.....	3
I Fəsil. Əmlak bazarı və əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri.	
1.1. Müasir əmlak bazarının mahiyyəti və onun strukturu.....	6
1.2. Yeni iqtisadi sistemdə əmlakın qiymətləndirilməsinə nəzəri-metodoloji yanaşmalar.....	18
1.3. Əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin müasir forma və metodları.....	26
II Fəsil. Azərbaycan Respublikasında əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə müasir vəziyyətinin təhlili.	
2.1. Azərbaycanda əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin spesifik xüsusiyyətləri və qiymətləndirmədə mövcud problemlər.....	39
2.2. Azərbaycanda əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirməsinin qanunvericilik təminatı və onun idarə edilməsi.....	54
III Fəsil . Azərbaycanda mütərəqqi əmlak bazarının formalaşması və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin təkmilləşdirilməsi məsələləri	
3.1. Azərbaycanın əmlak bazarında vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmənin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri	62
3.2. Əmlak bazarında vergiyə cəlb etmək məqsədilə əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə dünya təcrübəsində mövcud olan mütərəqqi metodlar və ölkədə qiymətləndirmənin təkmilləşdirilməsi yolları.....	68
 Nəticə.....	 78

GİRİŞ

Mövzunun aktuallığı. Bazar münasibətlərinin inkişafını təmin etmək məqsədi ilə həyata keçirilən islahatlar ,o cümlədən əmlak bazarının formalaşması və onun məqsədlərinə uyğun olaraq əmlakının qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi nəticəsində bu sferada sahibkarlığa əlverişli şərait yaradılması, əmlak bazarında dövlət inhisarının aradan qaldırılması və s. tədbirlər respublikamızda mütərəqqi əmlak bazarının formalaşmasına və bu bazarın təkmilləşdirilməsinə zəmin yaratmışdır. Əmlak bazarının formalaşması isə öz növbəsində bir sıra yeni fəaliyyət növlərinin meydana gəlib inkişaf etməsinə şərait yaradır. Belə zəruri fəaliyyət növlərindən biri də əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi və onun təkmilləşdirilməsidir.Əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi fəaliyyətinə tələbat bazar iqtisadiyyatının və onun mühüm tərkib hissəsi olan əmlak bazarının mahiyyətindən irəli gəlmişdir. Məhz buna görə də müasir dövrdə vergi sistemini əmlak bazarını vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmə fəaliyyəti olmadan təsəvvür etmək mümkün deyildir. Çünki əmlak bazarı, bazar iqtisadiyyatı üçün nə deməkdirsə, vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmə fəaliyyəti də bazar iqtisadi sistemində eyni əhəmiyyətə malikdir.

Tədqiqatın predmeti və obyektı. Tədqiqatın obyektı olaraq Azərbaycan Respublikasında əmlak bazarının müasir vəziyyəti və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi götürülmüş, əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin gedişi və əmlak bazarında baş verən struktur dəyişiklik araşdırılmışdır.

Tədqiqatın predmetini isə əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi prosesi və bu zaman meydana çıxan münasibətlərdir. Bununla yanaşı, işdə daşınmaz əmlak bazarı və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri, Azərbaycan respublikasında əmlakın qiymətləndirilməsinin müasir vəziyyətinin təhlili, habelə ölkədə mütərəqqi əmlak bazarının formalaşması və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə

qiymətləndirilməsinin təkmilləşdirilməsi yolları öyrənilir. Həmçinin, müasir əmlak bazarının mahiyyəti və onun strukturu, yeni iqtisadi sistemdə əmlakın qiymətləndirilməsinə nəzəri-metodoloji yanaşmalar, əmlakın qiymətləndirilməsinin müasir forma və metodları və onların tətbiqi, qiymətləndirmədə mövcud problemlər və onların aradan qaldırılması, habelə əmlak bazarının əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi və onun təkmilləşdirilməsi istiqamətləri müəyyənləşdirilir.

Tədqiqatın əsas məqsədi və vəzifələri. İşin əsas məqsədi Azərbaycan Respublikasında əmlak bazarı və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin müasir vəziyyətinin öyrənilməsi və onun təkmilləşdirilməsi yollarının müəyyən olunması, əmlak bazarının təhlili, problemlərin aşkarlanması təşkil edir. Əmlak bazarında əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə dünya təcrübəsində mövcud olan müxtəlif metodların müəyyən edilməsi, öyrənilməsi tədqiqatın əsas məqsədlərindən biridir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlıca məqsədi hər hansı əmlak növünün qiymətinin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Qiymətin isə əmlakla bağlı münasibətlərdə hansı əhəmiyyət kəsb etdiyini izah etməyə ehtiyac yoxdur. Nəzərə alsaq ki, bazar münasibətləri şəraitində qiymətin əmələgəlməsi ən müxtəlif amillərdən asılı olaraq çevik dəyişikliklərə məruz qalır, bu halda operativ qiymətləndirmə fəaliyyəti əmlakın qiymətinin obyektiv müəyyənləşdirilməsi üçün yeganə düzgün vasitəyə çevrilir.

Tədqiqatın məqsədinə uyğun olaraq magistr işi yazılarkən qarşıya aşağıdakı vəzifələr qoyulmuş və həllini tapmışdır:

- əmlak bazarı və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi sahəsində müxtəlif ölkələrin təcrübəsinin öyrənmək və ümumiləşdirmək;
- ayrı-ayrı ölkələrdə əmlak bazarında və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi ilə bağlı həyata keçirilən proqramlarının müqayisəli təhlilini aparmaq, həmin proqramların iqtisadi və sosial məqsədlərə uyğunluğunu müəyyənləşdirmək;

- Azərbaycanda əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin hüquqi bazasının öyrənmək;
- ölkənin əmlak bazarının inkişafının müasir durumunu tədqiq etmək, əmlak bazarında əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi vəziyyətini təhlil etmək;
- əmlakın qiymətləndirilməsinin iqtisadi və sosial səmərəliliyini tədqiq etmək.

Tədqiqatın informasiya bazası və işlənməsi metodları. İşin metodoloji əsasını əmlak bazarı və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin inkişafı məsələləri üzrə yerli və əcnəbi alim və mütəxəssislərin əsərləri təşkil edir. Magistr işi yazılarkən əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi prosesini tənzimləyən Azərbaycan Respublikasının qanunları, prezident fərmanları, qərarlar, proqramlar dərinlən öyrənilmiş, əmlakın qiymətləndirilməsi ilə əlaqədar rəsmi dövlət orqanlarının (Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Komitəsi, Azərbaycan Respublikası İqtisadi İnkişaf Nazirliyi, Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsi) statistik və hesabat məlumatlarından istifadə edilmişdir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi. Magistr işində bir sıra ölkələrin əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi təcrübəsi ümumiləşdirilərək müqayisəli şəkildə təhlil olunmuş, əmlakın qiymətləndirilməsinin qarşısına qoyulan məqsədlər sosial və iqtisadi aspektlər baxımından təhlil edilmiş və qiymətləndirilmişdir. İşdə Azərbaycanın əmlak bazarında əmlakın qiymətləndirilməsi prosesi və vəziyyəti kompleks təhlil edilmiş, qiymətləndirmə prosesinin qarşısında duran iqtisadi və sosial məqsədlər arasında meydana çıxan ziddiyyətlər göstərilmiş, belə ziddiyyətlərin aradan qaldırılması üçün sosial və iqtisadi məsələlərin optimal uzlaşdırılması istiqamətində təkliflər irəli sürülmüşdür. İşdə habelə əmlak bazarında həyata keçirilən qiymətləndirmə prosesinin iqtisadi səmərəliliyinin yüksəldilməsi üçün təkliflər işlənilib hazırlanmışdır.

Tədqiqatın praktik əhəmiyyəti. Magistr işində irəli sürülən təkliflərin reallaşdırılması Azərbaycan Respublikasının əmlak bazarında həyata keçirilən tədbirlərin, əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi prosesinin

fəaliyyət mexanizmini təkmilləşdirməklə onun iqtisadi və sosial səmərəliliyini yüksəltməyə imkan verə bilər.

FƏSİL I

Əmlak bazarı və əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri

1.1. Müasir əmlak bazarının mahiyyəti və onun strukturu.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində əmlak bazarının əsas hissəsini daşınmaz əmlak bazarı təşkil edir. Bununla yanaşı, müasir əmlak bazarında, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi ilə yanaşı, qiymətləndirmənin xüsusi növlərini təşkil edən qeyri-maddi aktivlərin dəyərinin, girovun, zərgərlik məmulatlarının, tarixi əmlak obyektlərin dəyərinin, məhkəmə ekspertizası, kənd təsərrüfatı əmlakının dəyərinin qiymətləndirilməsi daha da aktuallaşma başlamışdır.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində daşınmaz əmlak hüquqi şəxslərin və sahibkarın fəaliyyətinin səmərəliliyini, hər bir fərdin normal həyat şəraitini təmin edən zəruri resurslardandır. Daşınmaz əmlak mülkiyyətin mühüm tərkib hissəsidir və istehsal fəaliyyəti ilə məşğul olan sahibkarların mülkiyyətinin dəyərinin 30-40 %-i, bəzi sahələrdə isə hətta 70-80 %-i onun payına düşür.

Əmlakın qiymətləndirilməsi problemlərinə həsr olunmuş ədəbiyyatda daşınmaz əmlakın strukturu və parametrləri üç cəhətdən izah olunur:

- əşya obyekt kimi;
- hüquqi münasibətlərin obyekt kimi;
- iqtisadi, sosial-mədəni, ekoloji və s. məkanların obyekt kimi.

Daşınmaz əmlakın əşya obyekt kimi təsvir olunması onun ərazidə yerləşməsinin (ölkə, rayon, poçt yaxud hüquqi ünvanı, təbii-iqlim şəraiti, infrastruktur obyektlərinə, nəqliyyat şəbəkəsinə yaxınlıq, ətrafda yerləşən obyektlərin xüsusiyyətləri və s.), fiziki (obyektin həndəsi parametrləri, ümumi və faydalı sahəsi, mərtəbələrin sayı, binanın arxitekturası, inşa olunduğu materiallar, meşə və torpaq sahələrinin münbit qatının, faydalı qazıntı yataqlarının strukturu və s.) və funksional

xüsusiyyətlərinin (obyektin təyinatı, müvafiq avadanlıqla təchizatı, kadrlarla təminat və s.) müəyyənləşdirilməsinə əsaslanır.

Daşınmaz əmlakın hüquqi münasibətlərin obyektı qismində təsviri onun mülkiyyətçisinin, daşınmaz əmlakdan istifadə hüququnun və şərtlərinin, obyektin idarə olunmasının hüquqi formasının, güzəştlərin və məhdudiyyətlərin, normativ hüquqi bazanın cari vəziyyətinin müəyyənləşdirilməsidir.

Məlum olduğu kimi, müasir sistemlərin tərkib hissəsi olan mülkiyyət hüququnun əsasları Roma hüququ ilə müəyyən edilmişdir. Bu hüquqa görə, mülkiyyətçinin əmlak üzərindəki hüquqları aşağıdakı triada şəkilində formalaşmışdır və hazırda mövcud olan hüquqi sistemlər də buna istinad edir:

- əmlakdan istifadə hüququ;
- əmlakdan faydalanmaq hüququ;
- əmlaka sərəncam vermək hüququ;

Səciyyəvidir ki, tarixi inkişaf prosesində ilkin olaraq ictimai mülkiyyət, sonradan isə xüsusi mülkiyyət yaranmışdır. Bundan başqa, uzunmüddətli tarixi dövr ərzində torpaq üzərində mülkiyyət hüquqları müstəsna olaraq cəmiyyətə mənsub olmuşdur.

Azərbaycan Respublikasında fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyət hüquqları Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasında təsbit olunmuşdur. Əmlakın bütün növlərinin – dövlət mülkiyyətinin, xüsusi mülkiyyətin və bələdiyyə mülkiyyətinin – hüquq bərabərliyi və toxunulmazlığı qanunla qorunur və dövlət tərəfindən müdafiə olunur.

Daşınmaz və daşınar əmlak anlayışları Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsində verilmişdir. Məcəlləyə əsasən “Torpaq sahələri, yerin təki sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tənəsübsüz zərər vurmada yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır. Daşınmaz əşyalara aid edilə bilməyən bütün digər əşyalar isə daşınar əşyalar sayılır.

Torpaq sahələri, yer təkisi sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tənasübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyadır.

Əlbəttə ki, daşınmaz əmlakın ilkin və əsas tərkib hissəsi torpaq sahəsidir. Məhz əmlakın torpağa bağlılığı ona daşınmaz əmlak xüsusiyyəti verir. Torpaq üzərində qurulmuş əmlak mütləq şəkildə ətraf mühitin, qonşu binaların, qurğuların, nəqliyyat xəttinin, ərazinin ekoloji durumunun təsirinə məruz qalır.

Daşınmaz əmlakın yerləşdiyi ərazi onun əsas xüsusiyyətlərindəndir. Deməli, əmlakın yerləşdiyi ərazi nəinki onun coğrafi mövqeyini və həmçinin iqtisadi xüsusiyyətini də əks etdirir.

Daşınmaz əmlak coğrafi mövqeyinə görə fərqlənə bilər, ancaq ola bilər ki, əhalinin iqtisadi aktivlik göstəricisinə və sosial durumuna görə iqtisadi mövqeləri üst-üstə düşsün. Daşınmaz əmlakın qiymətinə coğrafi mövqe ilə yanaşı həmin əmlakın üzərində yerləşdiyi torpağa mülkiyyət hüququnun mövcudluğu da əsas təsir göstərən amil sayılır. Məhz bu amil daşınmaz əmlakın alıq-satqısında özünü göstərir.

Ölkə qanunvericiliyində torpağın üstü və təkisi mülkiyyətçiyə mənsub olsa da, yerin təkisi dövlətə məxsusdur. Qanunvericilikdə bu sahədə müəyyən boşluq mövcuddur. Belə ki, əgər torpağın təkisinə mülkiyyət hüququna müəyyən bir məhdudiyyət mövcuddursa, torpağın üzərində yerləşən hava qatının hündürlüyündə bu məhdudiyyət qeyri-müəyyəndir.

Beləliklə, torpaq daşınmaz əmlakın əsas elementlərindən biri olduğu üçün əmlakın təsviri zamanı onun torpağa bağlılıq elementlərini də xüsusi vurğulamaq gərəkdir. Mülkiyyətin əldə olunması dedikdə onun altında yerləşən torpağa mülkiyyət hüququnda əldə olunması nəzərdə tutulur.

Daşınmaz əmlakın qiymətinə təsir göstərən amillərdən biri də onu əhatə edən ərazi və ərazinin fiziki-iqtisadi göstəriciləridir. Əgər sizin malik olduğunuz torpaq sahəsinin yaxınlığında bir biznes mərkəzi və yaxud da ticarət mərkəzi tikilirsə deməli, son nəticədə bu faktor sizin əmlakınızın da dəyərinə təsirsiz ötürsün.

Daşınmaz əmlakın tərkib hissələrindən biri də onun işlənməsidir. Belə ki, əgər torpaq sahəsi ilkin işlənməmiş vəziyyətində bir qiymətdə olmuşsa, onun üzərində müəyyən işlər (meliorasiya, təmizləmə, abadlaşdırma və digər mühəndis hazırlıq işləri) görüldükdən sonra qiyməti də uyğun olaraq dəyişir.

Torpaq sahəsi üzərində müəyyən hazırlıq işlərinin görülməsi qiymətə təsir edən əsas faktordur. Sahənin ətrafına adicə hasarın belə çəkilməsi elə böyük bir xərc aparmasa da onun satış qiymətinə nəzərəcarpacaq dərəcədə təsir göstərir. Əgər alıcı bu tip yarımçıq torpaq sahələrini aldıqda tikintinin xərcini uyğun bazar qiymətləri ilə hesablayırsa, torpağın da xərcini təbii ki, həmin anda ərazidə formalaşmış qiymətlərlə hesablayır. Məhz bu an satıcının qazancı torpağın qiymət fərqi (torpaq sahəsinin ilkin qiyməti ilə son abadlaşma işləri aparıldıqdan sonrakı qiymət fərqi) olur.

Əmlakın tərkib hissələrindən növbəti amil kimi torpaq üzərində yerləşən və torpağa bağlı olan əşyanı göstərmək olar. Əmlakın qeydiyyatı prosesində torpağa bağlı olan və daşınmaz əmlakın tərkib hissəsi olan bütün fiziki faktorlar qeydiyyat sənədində öz əksini tapır. Əgər daşınmaz əmlakın müəyyən bir detallı qeydiyyat sənədində özünün əksini tapmayıbsa, deməli həmin əşyanı əmlak sahibi ayırıb daşınan əmlak funksiyası verə bilər. Odur ki, daşınmaz əmlakın alıq-satqısı prosesində müqavilənin şərtlərini daha dəqiq yazmaq və daşınmaz əmlakın üzərində yerləşən bütün elementləri dəqiq göstərmək məqsədəuyğun sayılır. Əgər sizlərdən biri daşınmaz əmlakı alıb-satıbsa və yaxud kirayəyə veribsə yəqin ki, göstərilən problemlərlə üzləşib. Xüsusən də əmlakın icarəsi və yaxud kirayəsi əməliyyatı ərəfəsində daha diqqətli olmaq gərəkdir.

Bazar – alıcı və satıcı iştirak edən və malların alıq-satqı prosesi aparılan məntəqədir. Bu gün ideal bazarın olmaması heç də bazarın mahiyyətini aşağı salmır. Əgər bazarda azad rəqabət varsa, orada qiymətlər ideal qiymətə yaxınlaşır. Bu halda ayrı-ayrı şəxslər və ya qruplar bazara öz təsirini itirir, bazarda formalaşan qiymətlər əmlaka dair tələbatı özündə əks etdirir və bazardakı istehlak mallarına olan qiymətlər istehlakçının istəyini dəqiq tərənnüm etdirir. Ən başlıcası isə bazarın hər bir iştirakçısı lazımı məlumatla malik olur.

Bazarın bütün bu tələbatları ödəməsi üçün çoxlu sayda xırda satıcılar və alıcılar olmalıdır. Bazarın bütün iştirakçılarında bazardakı vəziyyət haqqında dəqiq və bütöv məlumat olmalıdır. Lakin bugünkü, əmlak bazardakı vəziyyət hələlik arzuolunan haldan uzaqdır.

Əmlak bazarı - əmlak obyektlərini qurmaq, yaratmaq, başqasına vermək, istismar etmək və maliyyələşdirmək üçün qurulmuş qarşılıqlı bazar mexanizmləri sistemidir.

Daşınmaz əmlak bazarının obyektləri daşınmaz olduğundan həmin bazar əsasən yerli xüsusiyyətlərə malikdir. Hər cür daşınmaz əmlak növü özünə xas olan xarici və daxili əlamətlərin təsiri altında olan əlamətlərə məxsusdur. Daşınmaz əmlak tələbdən, istifadə təyinatından və alıcılıq qabiliyyətindən asılı olaraq segmentlərə bölünüb:

- funksional təyinatından asılı olaraq
- coğrafi mövqeyinə görə
- qiymətlərə görə
- keyfiyyətindən asılı olaraq
- investisiya maraqlarından çıxış edərək
- mülkiyyət formasına görə

Əmlak mübadiləsi öz təbiətinə görə şəxsi xüsusiyyət daşıyır. Açıq deyilən məlumat heç də çox vaxt düzgün olmur. Ona görə də hər hansı bir investisiya proqramının qiymətləndirilməsi zamanı əvvəlcədən əlavə məlumatların toplanması və yoxlanması zəruridir.

Təəssüf ki, əmlak bazarında bəzən işi mükəmməl bilmədiyinə, tələskənlik etdiyinə və ya məhdud məlumatlı olduğuna görə bəzi bazar iştirakçıları kobud səhvlərə yol verirlər. Alıcı və eləcə də satıcı bəzən əmlaka qiyməti, eşitdikləri qeyri-dəqiq qiymətlər əsasında təyin edirlər ki, bu hallar da bazardakı qiymətlərin uyğunsuzluğuna gətirib çıxarır. Beləliklə, əmlak bazarının yüksək peşəkar mütəxəssislərə tələbatı yaranır.

Daşınmaz əmlak bazarında tələb tez dəyişkən ola bilər. Belə ki, kiçik bir rayon mərkəzində yeni iri istehsal müəssisəsinin istifadəyə verilməsi daşınmaz əmlaka olan tələbatı dərhal dəyişdirə bilər. Son nəticədə bu da növbəti mərhələdə, yəni sosial-mədəni obyektlərin və infrastrukturun inkişafına tələbi artıracaqdır.

Əmlakın bazar qiymətinə alıcının ehtimal olunan nöqtəyi-nəzərindən baxmaq gərəkdir. Əmlak bazarında əksər hallarda əmlakın qiyməti ilə dəyərinin bir-birindən kənarlaşması mümkündür. Ona görə də qiymətləri mümkün qədər nominala uyğunlaşdırmaq üçün bazarın hər zaman yüksək mütəxəssislərə ehtiyacı var.

Bu bazar sisteminə aşağıdakı sadalanan münasibətlər aiddir:

- yeni obyektin yaradılması zamanı investor, tikən şəxs və istifadəçi arasındakı münasibət;
- əmlakın dövrüyyə müddətində - satıcı, alıcı, icarəyə verən və icarədar arasındakı münasibət;
- əmlakın istismar müddətində - sahibkar və idarəedən arasındakı münasibət.

Yuxarıda sadalanan münasibətlər bir-birindən köklü surətdə fərqlənsə də onların hamısı əmlak üzərində qurulan münasibətlərdir. Yuxarıda qeyd etdik ki, daşınmaz əmlakın özünəməxsus əlamətləri var: uzunömürlüdür, tikilmə və yaxud yaradılma müddəti uzundur, məhduddur və s. və bazarın xüsusiyyətləri bu əlamətləri özündə qiymətləndirmədə, satıcıların və alıcıların məhdudluğunda, bazarın yerli xüsusiyyətlərdən asılılığında, regional iqtisadiyyatın bazara təsirində və s. əks etdirir.

Bu göstərilən xüsusiyyətlərə aşağıdakıları da əlavə etsək, onda bazar haqqında tam anlayışımız olar:

- alqı və satqının qarşılıqlı əlaqələri;
- əmlakın dövrüyyə xərcləri;
- birinci və ikinci daşınmaz əmlak bazarının qarşılıqlı əlaqələri;
- daşınmaz əmlak bazarının aşağı likvidliyi;
- risklərin çoxluğu.

Bütün bu yuxarıda sadalanan xüsusiyyətlərə bir az aydınlıq gətirək.

Daşınmaz əmlak bazarının araşdırılması problemləri içərisində ən aktual və mühümü tələb və təklifin öyrənilməsidir. Bu da qanunauyğundur, ona görə ki, tələb və təklifin miqyasından asılı olaraq bazarda qiymət formalaşır. Bunun nəticəsi olaraq gəlir müəyyənləşir, yeni əmlakın yaranması və ya alınması tələbi olaraq gəlir müəyyənləşir, yeni əmlakın yaranması və ya alınması tələbi və ya riski ortaya çıxır.

Aydındır ki, daşınmaz əmlak barəsində hər hansı qərarı vermək üçün bazardakı bütün göstəriciləri toplayıb və sonra onları analiz etmək tələb olunur. Məs: bazarın monitorinqi onu göstərir ki, bu gün və hələ bir müddət bazarda tələb təklifi üstələyəcək. Bu halda yeni yaşayış binasını tikən sahibkar bazarda təklifi tələbə uyğunlaşdırmaq üçün artırılmalıdır, yaxud da yeni tikinti sahəsi olmalıdır. Deməli, sahibkar bazarın bütün birbaşa və köməkçi faktorlarını nəzərə alaraq qərar qəbul edir. Yekun nəticədə bu qərar həm çəkilən xərcə və həmçinin yekun məhsulun maya dəyərinə öz təsirini göstərir.

Beləliklə, bazarda təklif müxtəlif yollarla çoxaldıla bilər. Lakin, yeni daşınmaz əmlakın tikilməsi və ya qurulması prosesi zaman baxımından uzun çəkdiyindən qiymətlərə öz təsirini nisbətən gec göstərir və əksinə əhalinin gəliri və yaxud işgüzarlıq fəaliyyəti artdıqda tələb təklifi üstələyir. Bu halda yeni tikinti cəlbədicisi olduğundan tikililərin sayı artır. Ancaq bu proses vaxt apardığından tələb ilə təklif uyğunlaşana qədər qiymətlərin qalxması labüddür. Bununla yanaşı, bazarda olan (ilkin daşınmaz əmlak bazarında) təklif tempi təkrar daşınmaz əmlak bazarındakı təklif tempindən ləng gedir. Bu vəziyyət xüsusilə də Bakı şəhərində özünü göstərir. İnkişaf etmiş Avropa ölkələrində yaşayış mənzil fondu əhalinin imkanlı təbəqələri arasında çoxdan bölündüyündən daşınmaz əmlak bazarında artan tələbatı təkrar əmlak bazarı da ilkin əmlak bazarı kimi inersiya ilə cavab verir. Bakı şəhərində isə keçmiş sovet respublikalarında olduğu kimi mənzil fondunun əhalinin imkanından asılı olaraq təbəqələşməsi hələ başa çatmadığından bazarda yüksələn tələbə təkrar daşınmaz əmlak bazarının reaksiyası tez olur. Bu da nəticədə bütün bazarda qiymətlərin yenidən formalaşmasına təsir edir.

Bazarın başqa bir araşdırılması göstərir ki, bazarda qiymətlərin artım tempi tələbatı artan qiymət dərəcəsinə nisbətən yarım dəfə aşağı düşməsinə və əksinə, qiymətlərin azalması fonunda azalan hər vahid qiymət dərəcəsinin yarısı qədər artır. Həmçinin daşınmaz əmlakdan gəlir dərəcəsi artdıqda belə, əmlaka tələb artan gəlir dərəcəsinin yarısı qədər artır və əksinə.

Nəhayət, bazarın elastikliyinə təsir edən bir amili də qeyd etmək lazımdır. Belə ki, aparılan araşdırmalar göstərir ki, əhalinin yaşayış səviyyəsinin yüksəlməsi daşınmaz əmlakla tələbatla düz mütənasibdir.

Beləliklə də, daşınmaz əmlak bazarında tələbi artırmaq üçün istehlakçının ümumi sərvətinin onun cari ödəmə qabiliyyətinə yönəldilməsi mexanizmi yaratmaq lazımdır. Bir sözlə, əhalinin əlində olan sərvətini (daşınmaz əmlak, avtomobil, qızıl ziynət əşyaları, qiymətli kağızlar və s.) əhalinin alıcılıq qabiliyyətinin yüksəldilməsi istiqamətinə yönəltmək, bazarda işlək mexanizm (ipoteka kredit sistemi təkmilləşdirilməli, daşınmaz əmlakla əməliyyatlarla bağlı qanunvericilikdə mövcud boşluqlar həllini tapmalı, qeyri-qanuni sayılan daşınmaz əmlakların qeydiyyat problemləri həllini tapmalı və s.) yaradılmalıdır.

Daşınmaz əmlak bazarı və onun inkişaf səviyyəsi milli iqtisadiyyatın inkişaf səviyyəsini təcəssüm etdirir. Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarının inkişafını aşağıdakı mərhələlərə bölmək mümkündür:

1. 1993-cü ildə vətəndaşların şəxsi istifadəsində olan mənzillərinin özəlləşdirilməsinə start verildi və bununla da daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyəti başlandı. Lakin bazarı tənzimləyən qanunların olmadığından, ilk illərdə bazarda vakuum olduğundan qiymətlər tez bir zaman kəsiyində yuxarıya doğru əyri xətlə qalxdı. Bu zaman bazarda daşınmaz əmlakla aparılan əməliyyatlardan gəlir göstəricisi çox yuxarı həddə çatdı. Məhz həmin illərdə bazara peşəkar bazar iştirakçılarının gəlməsi başlandı. Bazar yeni formalaşır, satıcılar az, mənzil almaq istəyənlər isə çox idi.

2. Növbəti mərhələdə bazarı tənzimləyən yeni qanunvericilik sənədləri işlənir, bazarda banklar və sığorta təşkilatları, qiymətləndiricilər və s. bazar iştirakçıları

fəaliyyətə başlayır və özlərinin xidmətlərini təklif edirdilər. Qiymətlər isə artmaqla davam edirdi.

3. Dünya neft bazarında tənəzzül başlayır, neftə qoyulan qiymətlər bir sıra layihələri perspektivsiz etdiyindən, xarici şirkətlərin bir çoxu ölkəni tərk edir. Nəticədə bazarda mənzilə tələb azalır, buna uyğun isə qiymətlərdə 2 dəfəyə yaxın azalma baş verir.

4. 1999-cu ilin birinci yarısından bazarda stabilləşmə müşahidə edilir, qiymətlər normallaşır, paytaxtın ilkin daşınmaz əmlak bazarı istehlakçılara ilk təkliflərini edir. Ölkə iqtisadiyyatda canlanmalar müşahidə edilir, inflyasiya tamamilə durdurulur, manatın devalvasiyası müşahidə edilir, yerli investorlar artıq ölkə iqtisadiyyatına investisiya yatırımı etməyə cəsarət edirlər.

5. Daşınmaz əmlak bazarı özünün tənəzzül mərhələsindən stabilləşmə mərhələsinə qədəm qoydu. İlk çoxmənzilli yaşayış binalarının tikintisi əhali üçün bir qədər cazibədar görünürdü.

6. 2002-ci ildən ilk dəfə ölkənin daşınmaz əmlak bazarında sıçrayışlı canlanma müşahidə edilir. Ölkənin iqtisadi artımına uyğun bazarda daşınmaz əmlaka tələb formalaşır, dünya neft birjalarından gələn ölkə üçün sərfəli xəbərlər daxili bazarı investorlar üçün cazibədar edir. Digər tərəfdən də hökumət bazarda apardığı liberal siyasəti ilə tikintiyə geniş meydan açır. Beləliklə, daşınmaz əmlak bazarı iqtisadiyyatın digər sektorlarını tam qabaqlayan vertikal inkişaf mərhələsinə qədəm qoyur. Lakin, bazarda naşı iştirakçıların çoxluğundan risklər günü-gündən böyüyür və dövlətin üzərinə düşən tənzimləyici və qoruyucu funksiyasını yerinə yetirməyin zəruriliyi daha da artır.

Daşınmaz əmlak istənilən ictimai quruluşda iki əsas funksiyanı yerinə yetirməklə, mərkəzi mövqeyə malikdir:

- istehsal vasitəsidir;
- yaşayış, istirahət və s. üçün istehlak vasitəsidir.

Daşınmaz əmlak bazarının əsas funksiyalarına aşağıdakıları aid etmək olar:

1. Qiymətlərin balanslaşdırılması – ödəmə qabiliyyətli tələb təklif portfelinin həcminə uyğun gəlir. Tarazlıqdan aşağı qiymətdə tələbin artıqlığı, tarazlıqdan yuxarı həddə isə təklifin artıqlığı bazara təsirini göstərir. Qiymət bazarda indikator rolu oynamaqla, alıcıların, tikinti sektoru iştirakçılarının və dövlətin sosial siyasətində mühüm qərarların qəbuluna təkan verir.
2. Kommersiya funksiyası - əmlakın dəyərinin istehlak dəyərinə çevrilməsilə gəlirin əldə edilməsi.
3. Bazarın öz-özünü tənzimləmə funksiyası – rəqabətə davam gətirməyən, zəif bazar iştirakçılarının bazardan çıxarılması. Bazar mexanizmi insanlara axtarışın istiqamətini göstərməklə yanaşı, onlara son nəticə üçün heç bir zəmanət vermir. O, ancaq daşınmaz əmlaka investisiya istiqamətlərini göstərir.
4. Məlumat funksiyası – bazar haqqında operativ məlumatların toplanması və yayılması alıcı və satıcılara bazarda sərbəst və öz maraqları çərçivəsində qərar qəbul etmələrinə şərait yaradır.
5. Vasitəçilik funksiyası – bazarda alıcı və satıcı arasında vasitəçilər olur. Bazar iştirakçıları arasında əmək bölgüsü aparılır, bazar iştirakçılarının hər biri ayrıca bir sahə üzrə ixtisaslaşır. Rieltorlar, qiymətləndiricilər, sığrtaçılar, kredit təşkilatları və s. bazarda maraqlı tərəflərə öz xidmətlərini göstərirlər.
6. Stimullaşdırıcı funksiya – daşınmaz əmlak bazarında əmlakın düzgün idarə olunması və yaradılması istiqamətində öz fəaliyyətini düzgün qurmalarının nəticəsi olaraq gəlir əldə etmək imkanı.
7. İnvestisiya funksiyası – kapitalın saxlanılması və artırılması üçün daşınmaz əmlak bazarı unikal bir yerdir. Bazar əhalinin əmanətlərinin passiv formasından aktiv formasına çevrildiyi və sahibinə gəlir verdiyi bir yerdir. Bununla yanaşı, daşınmaz əmlak investisiya riskinin minimuma endirilməsi üçün zəmanət rolunda çıxış edir.
8. Sosial funksiyası - əhalinin əmək fəaliyyətinin və aktivliyinin artımına yönəlməklə, hər bir şəxsin mənzil və kommersiya obyektinə sahibinə çevrilmək arzusunun reallaşdırılması üçün imkanlar açır.

Daşınmaz əmlak bazarında elastiklik qiymətinin və ya gəlirliyinin dəyişməsinə uyğun olaraq tələb və yaxud da təklifin dəyişməsi kimi başa düşülür. Bu baxımdan bazarda tələb ilə qiymətin elastikliyi qeyri-mütənasib, təklif ilə qiymətin elastikliyi isə mütənasib sayılır. Bir sözlə, elastiklik 1-dən aşağı olduqda tələb qiymətin düşməsinə (artımına) nəzərən (təklif) zəif artır. Elastiklik göstəricisi 1-dən yüksək olduqda tələb (təklif) qiymətin azalmasına (artımına) nəzərən daha sürətlə artır. Bazarın elastikliyi vahidə bərabər olduqda isə tələbin (təklifin) artımı qiymətin düşməsi (artımı) ilə düz mütənasib olur. Bir sözlə:

- tələbin elastikliyi vahiddən artıq olduqda satışın həcmnin artımı, qiymətlərin azalması fonunda gəlirin artımına səbəb olur;
- tələbin elastikliyinin vahiddən aşağı həddi qiymətlərin azalması, satışın artımı fonunda gəlirin artımına gətirib çıxarmır.

Əmlakın rəqabətə davamlılığı onun məcmu xüsusiyyətlərini oxşar əmlakdan fərqləndirən cəhətləri, yəni alıcının tələblərinə cavab verən, ödənilən xərc, sonrakı saxlama xərcləri, həmçinin başqa oxşar əmlak növündən fərqləndirən başqa müsbət xüsusiyyətləri başa düşülür.

Bazar normasından yüksək olan gəlirin təhlili zamanı rəqabətin əsasını təşkil edən amillərin araşdırılması mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Bütünlükdə iqtisadiyyat insanların maddi tələbini ödəməyə yönəlib. İnsanların tələbi onların yaşayışını təmin etməkdir. Dünyanın bəzi regionlarında tələb insanların acından və soyuqdan ölməmək səviyyəsindədir. əksər regionlarda isə bu tələb minimumdan çox-çox yüksəkdir.

Cəmiyyətin və yaxud insanların tələbi sərhədsizdir. İnsanlar həmişə nə isə axtarır, heç vaxt əldə etdiyi onu qane etmir. Deməli, bazarda tələb iqtisadiyyatın inkişafı üçün stimuldur.

Hər bir alıcı və satıcı bazarda sərbəstdir, əmlakını sata və ya ala bilər. Lakin, vaxtın və məlumatın məhdudluğu, risklərin isə çoxluğu onları bazar peşəkarları olan rieltorlara müraciət etməyə sövq edir.

Əlbəttə ki, bizlərdən hər birimiz əmlak satdıqda və ya almaq fikrinə düşdükdə birinci olaraq məhz onların xidmətinə müraciət etməli oluruq.

Rieltor (broker, agent, əmlakçı) ilə bağlanan müqaviləyə əsasən muzd müqabilində sifarişçiyə vasitəçilik xidmətləri göstərir. Broker öz vasitəçilik xidmətləri və ya köməyi nəticəsində müqavilə həyata keçirildikdən sonra muzd almaq hüququ var.

Hazırda Bakı şəhərində rieltor xidmət haqqı olaraq bir sıra rieltor təşkilatları tərəfindən yalnız alıcıdan xidmət haqqı alınırsa, bir sıra digər təşkilat və ya fiziki şəxslər hər iki tərəfdən (xidmət haqqı tərəflər arasında yarı bölünməklə) almağa üstünlük verirlər. Bu halda tərəflərin xidmət xərcləri müəyyən qədər azalır və rieltorun isə zəhmətinin müqabilində gəlir əldə etmək imkanı artır.

Daşınmaz əmlakın tərkib hissələri olan torpaq, tikili, qurğu və s. aşağıdakı fiziki xüsusiyyətlərə malikdir:

- stansionardır – torpağa bağlıdır;
- unikaldir – təkrarı yoxdur;
- uzunömürlüdür – 25 ildən 150 ilə qədər normativ istismar müddətinə malikdir;
- uzun müddətə yaradılır – tikintisi bir və bir neçə il çəkir;
- mürəkkəbdir – təbii və süni elementləri özündə cəmləyir.

Torpağın isə yuxarıda sadalananlara əlavə daha iki xüsusiyyəti var:

- məhduddur – məhz bu amil müəyyən bir ərazidə torpağın qiymətinə təsir göstərir;
- istehsalı mümkün sayılmır – təbii ki, yer kürəsini və xüsusən də onun quru hissəsini böyütmək mümkün sayılmır.

Torpaq sahələrinin məhdudluğu bu gün Bakı şəhərinin I və II zonalarında qiymətləri hər ay və bəlkə də müəyyən illərdə (2003 və 2004-cü illərdə) hər gü

qalxmağa vadar edib. Bu gün artıq şəhərin aktiv ərazilərində torpaq sahələrinin məhdudluğu qiymətləri belə bir həddə çatmağa vadar edir.

1.2. Yeni iqtisadi sistemdə əmlakın qiymətləndirilməsinə nəzəri-metodoloji yanaşmalar

Qiymətləndirmə fəaliyyətində dəyər, qiymət, xərclər və maya dəyəri terminlərinin xüsusiyyətlərini fərqləndirmək lazımdır.

Qiymət – daşınmaz əmlakla əməliyyatın yerinə yetirilməsi nəticəsində yaranır və bazar şəraitini əks etdirən şərtlər daxilində konkret tərəf müqabillərin onu həyata keçirməyə razılaşdığı məbləği ifadə edir.

Xərclər – müəyyən məqsədlər üçün istifadə olunacaq resursların həcmi pul ifadəsidir. Xərclərin pul ekvivalenti ilə ifadə olunması müxtəlif resursları və vəsaitləri cəmləşdirmək imkanı verir.

Maya dəyəri – tikinti məhsulunun yaradılması mərhələsi ilə bağlıdır, adının birbaşa xərclərdən və podratçının dolayı xərclərindən ibarətdir.

Dəyər anlayışı ən çox tədqiq olunan iqtisadi kateqoriyalardandır və onun mahiyyətini müxtəlif mövqelərdən izah edən nəzəriyyələr mövcuddur. Dəyər nisbi kəmiyyətdir və qiymətləndirmə predmetindən, habelə bu anlayışın məzmununun necə təfsir olunmasından asılıdır. Buna görə də, ilk növbədə onun predmeti və müəyyənləşdirildiyi müqayisə sistemi aydınlaşdırılmalıdır. Biz “dəyər” məfhumunu məhz daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi məqsədləri baxımından nəzərdən keçirəcəyik.

İqtisadi kateqoriya kimi, dəyər bir növdən olan əmtəənin digər növ əmtəəyə dəyişdirilməsi prosesində yaranan nisbətləri ifadə edir. Bu nisbətlər əmtəənin faydalığı, müvafiq əmtəə bazarında formalaşmış tələb və təklifin səviyyəsi göstəriciləri, əmtəə üzərində mülkiyyət hüquqlarının ötürülməsinin mümkünlüyü və həcmi, bununla əlaqədar yerinə yetirilməsi tələb olunan proseduraların mürəkkəbliyi və digər amillərin təsiri altında formalaşır.

Faydalılıq – daşınmaz əmlakın alıcının (istifadəçinin) konkret ehtiyaclarını ödəmək qabiliyyətini xarakterizə edərək, bu obyektə yiyələnmək istəyi, yəni tələbat hissi yaratmalıdır. Tez istehlak edilən əmtəələrdən fərqli olaraq, daşınmaz əmlak uzun müddət ərzində faydalanmaq imkanı verir.

Tələbat – fərdin şəxsiyyəti və mədəni səviyyəsinə müvafiq olaraq özünəməxsus formaya düşmüş ehtiyacı, yəni nəyinsə çatışmadığını duymaq hissidir.

Tələbatın ödənilməsinin dərk olunmuş zəruriliyi alıcılıq qabiliyyəti (yəni maliyyələşdirmə mənbələrinin mövcudluğu) ilə möhkəmləndirildikdə isə, bu hiss tələb səviyyəsində yüksəlir. Başqa sözlə, yalnız tələb edilmiş əmtəə dəyərə malik ola bilər.

Təbiidir ki, formalaşmış tələbin ödənilməsi üçün bazar adekvat təkliflə reaksiya verməlidir. Lakin, bu təklifin miqyası məhdud olmalıdır. Əks halda, yəni təklif tələbdən çox olduqda, ən faydalı əmtəənin belə, dəyəri aşağı düşməyə başlayacaq, bazarda isə keyfiyyətə yeni faydalar təmin edən mallar yaranacaqdır. Yəni, əmtəənin həqiqi, ən optimal dəyərinin formalaşması üçün təklif məhdud olmalıdır.

Daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərən mühüm amillərdən biri də ona sahiblik hüquqlarının mülkiyyətçidən başqa şəxslərə ötürülməsinin mümkünlüyüdür. Faydalı, məhdud sayda təklif edilən lakin, istifadə hüquqları ötürülməyən daşınmaz əmlak alıcı üçün heç bir əhəmiyyət kəsb etməyəcəkdir.

Göründüyü kimi, daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərən amillər bir-biri ilə qırılmaz əlaqədədir və bunlardan birinin olmaması dəyərin formalaşmasını qeyri-mümkün edir. Bazar iştirakçıları arasında münasibətləri, onların konkret əmtəə barədə mülahizələrini və mövqeyini daha dolğun ifadə etdiyinə görə, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi məhz onun dəyərliliyi baxımdan həyata keçirilir.

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

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

Bu xassələr elmi-texniki inkişafın səviyyəsindən asılıdır və cəmiyyətin tələbatlarına uyğun olaraq daim yaxşılaşdırılır.

Məsələn, daşınmaz əmlakın istehlak dəyəri torpaq sahəsinin ərazidə yerləşməsi və məhsuldarlığı, tikililərin kəmiyyət və keyfiyyət göstəriciləri, istifadəçilərin zövqünün, ehtiyaclarının və başqa amillərin təsiri altında daim dəyişir.

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

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

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan dəyər növlərinin rəngarəngliyinə baxmayaraq, onların mənasının açıqlanması və konkret məqsədlər üçün istifadə dairəsi bütün ölkələrdə demək olar ki, eynidir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan əsas dəyər növləri bunlardır:

Bazar dəyəri – lazımi marketinq araşdırmalarından sonra daşınmaz əmlakı satmağa hazır olan satıcı ilə bu əmlak üzərində müəyyən hüquqları əldə etmək niyyətində olan alıcı arasında mübadilənin həyata keçirilməsi üçün qiymətləndirmə tarixində razılaşdırıla biləcək qiymət ifadə edir.

Açıq bazardakı dəyər – qiymətləndirmə tarixində daşınmaz əmlak hüquqların pul ekvivalentinə mübadilə edilə biləcək ən münasib qiymətdir. Bu dəyər mahiyyət etibarilə bazar dəyərinin eynidir və aparılan hesablamaların nəticələri də bərabər olmalıdır.

Mövcud istifadə davam etdirildiyi halda dəyər – daşınmaz əmlakın təyinatını dəyişmədən gəlir əldə edəcəyinə əsaslanaraq, alıq-satqı müqaviləsini yerinə yetirməyə hazır olan alıcı və satıcı arasında razılaşdırıla biləcək qiymətdir. Bu dəyər daşınmaz əmlakdan satılmazdan əvvəlki məqsədlər üçün istifadə olunması potensialını əks etdirdiyinə görə, qiymətləndirmə zamanı əmlakdan daha səmərəli istifadə variantları nəzərə alınmır. Yuxarıda sadalanan dəyərlərlə yanaşı satışın hesablanmış dəyəri, məhdud vaxt ərzində satışın hesablanmış dəyəri, əvəzolunmanın qalıq dəyəri, icarənin bazar dəyəri, icarənin hesablanmış gələcək dəyəri, girov dəyəri, sığorta dəyəri, vergitutma dəyəri, investisiya dəyəri, balans dəyəri, ilkin balans dəyəri, bərpa balans dəyəri, qalıq balans dəyəri kimi dəyərlər də fərqləndirilir.

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

1. Potensial alıcının (investorun) münasibətini əks edən prinsiplər;
2. Daşınmaz əmlakdan istifadə ilə bağlı münasibətləri əks edən prinsiplər;
3. Bazarın münasibətini əks edən prinsiplər;
4. Mülkiyyətdən ən yaxşı və səmərəli istifadə olunması prinsipi.

Birinci qrupa daxil olan prinsiplər potensial alıcının (investorun) daşınmaz əmlak barədə mülahizələrini əks etdirir. Bu qrupa faydalıq, əvəzolunma və ehtimal etmə prinsipləri daxildir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Belə ki, daşınmaz əmlakın hər hansı bir hissəsinin, məsələn, xarici yaxud daxili tərtibatının dəyişdirilməsinə vəsait qoyulması əksər hallarda onun ümumi dəyərini

artırır. Lakin, əmlakın ümumi dəyərinin artımı çəkilmiş xərclərlə müqayisədə yüksək olduqda, vəsait qoyuluşları səmərəli hesab oluna bilər.

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

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

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

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

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

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

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

Daşınmaz əmlak obyektlərinin tarazlığı tutum və səmərəlilik göstəriciləri ilə xarakterizə olunur.

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

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

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

Rəqabət prinsipi – daşınmaz əmlakın qiymətinin mənfəət əldə etmək uğurunda mübarizə bazar subyektlərinin rəqabəti nəticəsində formalaşdığını ifadə edir. Yüksək

mənfəət norması kapitalların daşınmaz əmlak bazarına axınını stimullaşdırır və rəqabəti gücləndirir.

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

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

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

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

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

Uyğunluq prinsipi daşınmaz əmlakın köhnəlmə dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsində həlledici rol oynayır. Şəhərlər böyüdükcə, torpaqdan istifadənin yeni formaları yarandıqca, sosial, iqtisadi, inşaat standartları da dəyişir, onlara uyğun olmayan daşınmaz əmlak obyektləri funksional və xarici görünüşünün köhnəlməsi hesabına dəyərdən düşür.

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

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

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

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

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

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

1.3. Əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin müasir forma və metodları.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində işləyən sənaye firmaları öz cari fəaliyyətini təmin etmək üçün kommersiya mülkiyyətinə də malik olurlar. Şübhəsiz ki, firmaya gəlir əldə etmək imkanı verdiyinə görə, əsas fondlar şirkətin aktivlərinin mühüm tərkib hissəsi sayılır. Bu halda daşınmaz əmlakın dəyərinə görə əmlak vergisi onun potensial gəlirliyi ilə deyil, inşasına çəkilən xərclərlə bağlı olacaqdır.

Lakin inkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatında, məsələn, Böyük Britaniyanın iqtisadiyyatında – daşınmaz əmlak, həmçinin korporasiyaların və ayrı-ayrı fiziki şəxslərin sərmayə obyektidir. Bu halda hər hansı binanın sahibi onu boş-boşuna əldə saxlamağa deyil, icarəyə götürmüş şəxslərdən icarə haqqı almaq formasında gəlir əldə etməyə həvəs göstərir. Həmin renta gəliri sahibkarın binanı almaq üçün sərmayə qoyduğu kapitaldan əldə olunan gəlirdir. Beləliklə daşınmaz əmlakın dəyəri bilavasitə onun inşasının dəyəri ilə bağlı olmayıb, həmin daşınmaz əmlakın gətirə biləcəyi gəlirin pul ifadəsi ilə əlaqədardır.

Deməli, dəyər həm insanın dəyəri, həm də gözlənilən gəlirliklə müqayisə oluna bilər. Lakin əsil bazar iqtisadiyyatında “dəyər” sahibin öz aktivlərini satmaq istədiyi qiyməti və alıcının onlara görə ödəməyə hazır olduğu qiyməti əks etdirməlidir. Buradan belə nəticə çıxarmaq olar ki, binanın alıcısı yoxdursa, inşasına çəkilən xərclərin həcmindən asılı olmayaraq onun bazar dəyəri sıfıra bərabərdir. Hər bir konkret halda bu dəyər nominala bərabər olsa belə, gələcək potensial gəlir ona müvafiq təsir göstərəcəkdir.

Ümumiyyətlə daşınmaz əmlak bazarı investisiya bazarının bir hissəsi olmaqla yanaşı bu bazarın səciyyəvi xüsusiyyətləri olan seqmentidir. Fərz etmək lazımdır ki, hər bir sərmayəçi öz vəsaitlərini harada yerləşdirmək haqqında qərar qəbul etməzdən əvvəl mümkün olan bütün sərmayə obyektlərini nəzərdən keçirəcək. Əlbəttə, sərmayəçilərin əksəriyyəti öz illik gəlirlərinin maksimuma çatdırmağı və sərmayəyə qoyulmuş kapitalının alıcılıq qabiliyyətinin mümkün qədər qorunmasını arzulayırlar. Yəni daşınmaz əmlaka qoyulan sərmayədən əldə olunan qazanc müvafiq sərmayə

qoyuluşlarının digər formalarından əldə edilən qazancadan az olmamalıdır. Buna görə də dəyərin müəyyənləşdirilməsi sərmayə qoyulması haqqında qərar qəbul edilməsinin həlledici məqamıdır.

Həqiqətən də mülkiyyətin fərdi xüsusiyyətlərinin çoxluğu üzündən daşınmaz əmlakın dəyərinin müəyyənləşdirilməsi çox mürəkkəb işdir.

Birincisi, hər bir bina fərdi torpaq sahəsi tutduğuna görə biri digərinin tamamilə eyni olan daşınmaz əmlak obyektinə deyil. İki bina eyni layihə üzrə tikilsə belə, onlardan biri yenidən qurula və ya digərinə nisbətən daha yaxşı bəzədilə bilər. Binanın fəsadının istiqamət və onun pəncərələrindən daha yaxşı mənzərə görünüşləri, küçənin müxtəlif hissələrində və tərəflərində yerləşməsi amilləri daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərə bilər.

Ayrı-ayrı hallarda hətta ən kiçik fərqlər belə dəyərə güclü təsir göstərə bilər. Əlverişli yerləşmə pərakəndə satış mağazaları üçün xüsusilə vacibdir. Qovşaqlar, stansiya, yolların kəsişməsi, küçənin əks tərəfində yaşayış məhəlləsi, avtobus dayanacağı, yaxud yaxınlıqdakı dəmir yolu stansiyası və hətta yerləşmədə 20-30 metr fərq mağaza açmaq barədə ehtimal olunan qərara və bununla da icarənin haqqına, yaxud kapitalın dəyərinə əhəmiyyətli təsir göstərə bilər.

Göstərilən bu kimi fərqlər heç də asanlıqla müəyyənləşdirilmir və çox vaxt nəzərə çarpmır. Zahirən eyni olan iki obyekt üzərində müxtəlif sahiblik hüququ, yəni birində tam digərində isə icarə hüququ əsasında sahiblik ola bilər. Bu zaman konkret detallardan asılı olaraq, sonuncunun dəyəri aşağı, bəzən isə əhəmiyyətli dərəcədə aşağı olacaqdır. İcarə müqaviləsində, yaxud sahibkarlıq hüququ barədə şəhadətnamədə əlavə şərtlər olduğu halda əldə olunmuş informasiyanın təfəssilatı ilə təhlili, xüsusilə vacibdir.

Əsas fondların qiymətləndirilməsinə müxtəlif yanaşmalar aşağıdakı metodlardan istifadə olunmasına gətirib çıxarır.

Qiymətləndirilənə bənzər kifayət qədər həcmdə, yəni sahibkarların tez-tez dəyişdiyi daşınmaz əmlak bazarı mövcud olduqda, əsaslı dəyərlərin (fərdi yaşayış binaları) bilavasitə müqayisə edilməsi mümkündür. Daşınmaz əmlak bazar dəyərinə

malik olduqda və sərmayə məqsədlərinə istifadə edildikdə, qiymətləndirici icarə haqlarını və sərmayə qoyuluşlarının digər növlərində alıcının mümkün gəlirlərini müqayisə etməlidir. Bu iki proses müqayisə və investisiya metodlarını təsvir edir, amma sonuncu metod özündə həmçinin müqayisə ünsürlərini birləşdirir.

Bunlar bazar iqtisadiyyatında qiymətləndirmənin baza metodları hesab olunur. Əgər torpaq potensial inkişaf və yaxşılaşdırma üçün yararlıdırsa, adətən fərqləndirmə (müxtəliflik) metodu ilə qiymətləndirilir. Bu zaman torpağın bütün mümkün yaxşılaşdırmalarının yerinə yetirildiyi fərz edilərək onun dəyəri bütün maddi və maliyyə xərclərini çıxmaqla qiymətləndirilir. Yəni dəyərin qalan hissəsi həmin sahənin satış qiymətini əks etdirir. Sahənin inkişafı başa çatdıqdan sonra xərclər və gəlirlər axınlarını, gələcək gəlirlərin həcmi yaxud alıcının torpağa görə ödəyəcəyi maksimal qiyməti nəzərə alan diskontlaşdırılmış pul axını metodu qiymətləndirmənin müasir metodlarına daxildir. Biznesin bəzi növləri adətən onların kommersiya potensialı əsasında qiymətləndirilir. Nümunə kimi yanacaq doldurma stansiyası və ya mehmanxanayı göstərə bilərik. Benzin satışının həcmi, pərakəndə satışın həcmi yaxud oteldə qalanların sayı gəlirlərin mənbəyidir və onlar əməliyyat xərclərinin dəyəri ilə müqayisə edildikdən sonra biznesin gəlirliyini müəyyənləşdirməyə imkan verir. Bu metod gəlirə görə qiymətləndirmə adlanır.

Nəhayət, mülkiyyət adətən alınmadıqda və ya satılmadıqda, onun bazarı kifayət qədər inkişaf etmədikdə, yaxud məqsəd sərmayədən gəlir əldə etmək məqsədi olmadıqda qiymətləndirmə amortizasiyanın nəzərə alınması və torpağın dəyərinin əlavə olunması əsasında aparıla bilər.

Mümkün hallarda, xüsusilə də fərqləndirmə metodu və amortizasiyanı nəzərə almaqla əvəzetmə dəyərinin müəyyən edilməsi metodu tətbiq edildikdə, nəticə bir və ya iki başqa metodların köməkliyi ilə yoxlanılmalıdır.

Ümumi ödəniş dəyərinin (əvəzetmə dəyərinin) müəyyənləşdirilməsi qəbul olunmuş beş metodu mövcuddur və onların aşağıdakı izahı verilir. Dəyərin müəyyənləşdirilməsinin bu metodlarından istifadə etdikdə nəzərə almaq lazımdır ki, qiymətləndirilən binanın məhz təqribi qiyməti hesablanır.

Dəyər vahidi metodu

Sahə vahidinin dəyəri müəyyən tip binanın 1 kv.m-nin dəyərinin cəmidir və bu qiymətləndirilən binanın növündən, konstruktiv elementlərinin keyfiyyətindən, quraşdırılmış avadanlıqlardan və s. asılıdır. Mülkiyyətin bir çox növləri dəyər vahidi metodu ilə qiymətləndirilə bilər. Bu metod məktəblərin, kinoteatrların, otel və hospitalların qiymətləndirilməsində daha geniş tətbiq edilir. Məktəblər – bir tədris yerinin dəyərinə, kinoteatrlar - bir oturacaq yerinin dəyərinə, hospitallar – bir xəstəxana çarpayısının dəyərinə görə qiymətləndirilə bilər. Binaanın keyfiyyətindən və tərtibatından asılı olaraq, bu rəqəmlər dəyişəcəkdir.

Həcm metodu

Binaanın həcm vahidinin dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üzrə hesablamalar binanın xaricdən ölçülmələrinə əsaslanır. Ölçülər divarların perimetri və hündürlüyünə görə hesablanır. Bünövrənin dəyəri və adi dam ilə mürəkkəb formalı damın dəyəri arasındakı fərq ekspert yolu ilə müəyyənləşdirilir və həcm metodu ilə müəyyənləşdirilmiş dəyərə əlavə olunur.

Hazırda binanın 1 kub. metrinin dəyəri haqqında dəqiq informasiya olmadığından həcm metodu nadir hallarda tətbiq edilir. Lakin bu cür yaşama ilkin dəyərin müəyyənləşdirilməsi, yaxud talvarlı, örtüyü olmayan hündür binaların qiymətləndirilməsində tətbiq oluna bilər.

Sahənin müəyyənləşdirilməsi metodu

Əvəzetmə dəyərinin müəyyən edilməsində daha çox tətbiq edilən metodlardan biri də sahənin müəyyənləşdirilməsi metodudur.

Bunun üçün döşəmənin ümumi sahəsi (daxili divarları nəzərə alınmadan ümumi sahəsi) hesablanır və 1kv.m-nin dəyərinə vurulur. Əldə olunan məbləğə əsas binadan kənarda yerləşən dayanacağı, mağazaların və digər obyektlərin dəyəri əlavə olunur.

Elementlərin dəyəri metodu

Bu metod binanın hər bir ünsürü üzrə material və əmək xərclərinin müəyyənləşdirilməsinə, alınmış nəticələrin toplanmasına əsaslanır. Bir çox inşaat ekspertləri tikinti xərclərini planlaşdırmağa başladıqdan sonra bu metod

məşhurlaşmışdır. Bu metodun tətbiqi inşaat texnologiyasını dərinlən bilməyi tələb edir və heç də mütləq digər metodlardan dəqiq deyildir. Amma o, binanın dəyərinin aydın təsvirini almağa imkan verir, bu isə iri binalar, yaxud mürəkkəb komplekslər üçün xüsusilə vacibdir.

Təqribi kəmiyyətlər metodu

Bu halda istifadə olunan əsas materialların, avadanlıqların və əmlakın bina ilə əlaqəsi olan digər növlərinin dəyəri toplandıqdan və 1 kv.m-nin dəyərinə görə hesablandıqdan sonra ilkin dəyərə daxil edilməmiş xarici və digər işlərin dəyəri alınmış həmin nəticəyə əlavə olunur. Dəyər mütəəyyənləşdirilməsinin bu metodu Böyük Britaniyada ekspertlər tərəfindən daha çox istifadə edilsə də, adi qiymətləndiricilərin istifadəsi üçün çox mürəkkəb hesab olunur.

Daşınmaz əmlakın digər növlərini (qeyri-sənaye) qiymətləndirilərkən, qiymətləndirici əmin olmalıdır ki, tikintinin bütün dolay xərcləri, yaxud sahənin inkişafının xərcləri, yaxud sahənin inkişafının xərcləri burada əhatə edilmişdir. Bu xərclərə ekspertlərin mükafatları, maliyyə vəsaitlərindən istifadəyə görə haqlar, tikintiyə görə vergilər və s. yəni sahibkarın çəkdiyi bütün xərclər daxildir. Bəzi hallarda isə sahibkarın əldə etdiyi əlavə gəliri nəzərə almaq zərurəti yaranır. Xərclər mümkün qədər dəqiq hesablanmalıdır, lakin onlar adətən insanın regional dəyərinin 10-25 %-i həcmində olur.

Daşınmaz əmlakın ümumi əvəzetmə dəyəri obyektin müasir formada təkrar istehsalının müəyyən edilmiş cari dəyəridir və özündə insanın dəyərini, vergiləri, məsləhətçilərin və peşəkarların xidmətlərinin dəyərini, sahənin abadlaşdırılması üzrə xərcləri birləşdirir.

Ümumi əvəzetmə dəyərində biznesin əsas fondlarının əsas iqtisadi həyatının qalığını aydınlaşdırmaq üçün qiymətləndirici aşağıdakıları mütəəyyənləşdirməlidir:

- fiziki aşınma – yaş, təmir, yaxud aşınma dərəcəsi, binanın işçi vəziyyətdə saxlanılması üçün gələcəkdə görülməli işlərin mümkün dəyəri;
- funksional aşınma – binadan biznes məqsədləri üçün cari istifadənin mümkünlüyü və perspektiv istifadə imkanları. əgər bina müəyyən məqsəddə

istifadə və konkret istehsal prosesinə xidmət üçün layihələşdirilmiş və tikilmişdirsə, qiymətləndirici müəssisənin sahibindən gələcək planlar haqqında məsləhətlər almalıdır.

- ətraf mühit amilləri – bu zaman mövcud istifadə səviyyəsi ətraf mühitin cari və gələcək xüsusiyyətləri ilə, yerli, ümumi və milli rayonlaşdırma siyasəti ilə, habelə istifadə ekoloji məhdudiyyətlərin qoyulması ehtimalı ilə dəqiq müqayisə edilməlidir.

Gəlirə görə qiymətləndirmə metodu

Mülkiyyətin elə növləri var ki, yalnız bir təyinat üzrə istifadə üçün layihələşdirilmiş və uyğunlaşdırılmışdır. Belə mülkiyyət açıq bazarda sahibini dəyişərkən, mülkiyyət buna bənzəyişi olan mülkiyyətin bazar potensialı əsasında müəyyənləşdirilən qiymətə satılır. İşlək biznes kimi satılan bu cür mülkiyyətlərə nümunə olaraq otelləri, kinoteatrları, teatrları, yanacaqdoldurma məntəqələrini istirahət və idman mərkəzlərini göstərmək olar. Belə mülkiyyətə sahib olan şirkətlərin satışından fərqli olaraq, həmin tip binalar üzrə bazar sövdələşmələri həmin obyektlər haqqında daha əsaslı dəyər məlumatları verə bilər. Bənzər obyektlərə görə ödənilmiş qiymətlərin təhlili və qiymətləndirmə haqqında hesabat hazırlayarkən qiymətləndirici son bir neçə il ərzində bənzər satışları öyrənməli və bu tip binalara gələcək bazar tələbatını və bu bazarda aparılacaq əməliyyatların həcmi müəyyənləşdirməlidir.

Şirkətlərin çoxu gəlir əldə etməyə imkan verən binalara malikdirlər. Daşınmaz əmlak obyektini almaq, yaxud icarəyə götürmək üçün ödəyəcəyi vəsaitin maksimal həddi haqqında qərar qəbul edilərkən gözlənilən gəlirin həcmi şirkət üçün daha həlledici rol oynayır. Adətən şirkətlər öz gəlirlərini il üzrə və illik gəlir əsasında hesablayırlar.

Faizin investisiya normasını tətbiq etmək yolu ilə qiymətləndirici kapitalın dəyərini müəyyənləşdirə bilər.

Bu metoddan istifadə zamanı atılan əsas addımlar aşağıdakılardır:

- ümumi gəliri müəyyənləşdirmək;
- təshih olunmuş xalis gəliri hesablamaq üçün əməliyyat xərclərini çıxmaq;

- təshih olunmuş xalis gəliri gəlirin həcminə, yaxud icarə haqqının məbləğinə bölmək;
- gəliri qudvil multiplikatoruna hasil etmək;
- iki rəqəmi toplayıb son dəyəri müəyyənləşdirmək.

Mümkün olduqda, qiymətləndirici illik ümumi gəliri müəyyənləşdirmək üçün illik balans hesabatlarının məlumatlarından, xalis və ümumi gəlirləri müəyyənləşdirmək üçün xərclər haqqında məlumatlardan istifadə edir.

İmkan daxilində qiymətləndirici son 3 ilin balans hesabatlarının məlumatlarından istifadə etməlidir. Balanslar silsiləsinin təhlilini biznesin “sağlamlığı” haqqında yalnız son ilin məlumatlarına əsaslanan təhlilə nisbətən daha dəqiq informasiya əldə etməyə imkan verir.

Eyni olan iki biznesin son 3 il ərzindəki maliyyə hesabatlarının təhlili zamanı qiymətləndirici ilk növbədə satış həcmi və xalis gəliri fasiləsiz artan şirkətlərə diqqət yetirəcək.

Satışdan ümumi gəlirlər şirkətin balansından asanlıqla götürülə bilər. Mehmanxana qiymətləndirilərkən ümumi gəlir biznesin aşağıdakı ünsürlərindən əldə olunan gəlirlərdən ibarət olacaq:

- nömrələr (otaqlar);
- yemək və içkilər (restoran);
- barlar;
- konfranslar;
- banketlər;
- telefon danışığıları;
- təmizləmə xidmətləri;
- yerləşdirilmiş köşklərə görə icarə haqları.

Mümkün halda balanslar əlavə olaraq yenidən yoxlanılmalıdır. Qiymətləndirici, balanslar əks olunmuş rəqəmlərə tənqidi yanaşmalıdır. əgər hər hansı bir mövqe üzrə gəlirin təqribən 30 % olması məlumdursa, qiymətləndirici yüksək gəlir göstərilmiş maddələri yenidən yoxlamalıdır. Məsələn, hər hansı bir fəaliyyət növü müəssisənin

strukturuna daxildirsə, müəyyən məhsulun istehlakçılarının – maliyyə qrupu üzvlərinin – ucuz preferensial qiymətlərlə təchiz edilməsi praktikası mövcud ola bilər. Bu güzəştin biznesin alıcısı üçün əhəmiyyəti olmayacaq, çünki o, mallara və xidmətlərə görə tam qiymət ödəyəcəkdir.

Potensial alıcı biznesi əldə edərkən daha yaxşı idarəetmə, maliyyə nəzarəti yeni istehsal xətlərinin işə salınması sayəsində cari gəlirlərini artırmağı nəzərdə tuta bilər. Belə ehtimal etmək olar ki, müəyyən həddədək əlavə potensial və əlavə gəlirlər digər potensial alıcılar tərəfindən tanınılacaq və maraqlı tərəflər cari dəyərin qiymətləndirilməsi prosesində gəlir əldə etmək imkanlarını nəzərə alacaqlar.

Şirkətin əməliyyat xərcləri qiymətləndiricinin təhlil etdiyi balansda əks olunmalıdır. Otelin qiymətləndirilməsi zamanı bu xərclərə aşağıdakılar daxil ediləcəkdir:

- satışın dəyəri;
- işçi heyətinin əməyinin ödənilməsi;
- reklam;
- təmir;
- vergilər;

Xalis gəlirin hesablanması üçün balansın mühasibat, yaxud maliyyə maddələri, yəni amortizasiya və ya kreditin dəyəri istisna olmaqla, bütün xərclər ümumi dövriyyədən çıxılmalıdır.

Xalis gəlirin təshih olunması biznesin fərdi xüsusiyyətlərdən irəli gəlir. Bu ilk növbədə sahibin əldə etmək istədiyi gəlir faizindən asılı olacaq. Bu faiz təshih olunmuş xalis gəlirdən faiz kimi, yəni 20-30% həcmində müəyyənləşdirildikdən sonra qalan gəlir icarə haqqının ödənilməsinə sərf oluna bilər.

Rəqabət yüksək olduqda gəlirin bu növü və ya ən yüksək gəlir azaldıla, icarə xərcləri isə artırıla bilər.

İcarə haqqının kapitallaşdırılması əmlakın növlərindən əldə olunan gəlirin kapitallaşdırılması prosesinə bənzəyir və icarə haqqının fərdi qiymətləndirilməsindən və alınması riskindən asılıdır.

Xalis gəlir və icarə haqqı qiymətləndirildikdən sonra işin aparılmasının fərdi xüsusiyyətlərini əks etdirən və qiymətləndirmə zamanı nəzərə alınmalı olan, mülkiyyətin dəyərinə əlavə edilə bilən qudvil dəyərini müəyyənləşdirmək lazımdır. Biznes baxımından qudvil – “ biznes satıcısının alıcıya ötürdüyü imtiyazlardır: müştərilərin və ya alıcıların biznesin dəyərinin ayrıca ünsürü kimi tanınılan siyahısıdır”.

Mühasibat uçotu standartları üzrə beynəlxalq komitə qudvili “biznesin bir tamlıq kimi dəyəri ilə onun aktivlərinin bazar qiyməti arasındakı fərq” kimi izah edir. Mülkiyyət potensial satış həcmi əsasında qiymətləndirildikdə, qiymətləndirici biznes sahibi ilə bağlı olan qudvili və aktivlərdən ayrılmayan ticarət potensialını fərqləndirməyi bacarmalıdır.

Qiymətləndirici:

- torpaq sahibinin əsas aktivlərini, maşın və avadanlıqlar daxil olmaqla, istehsal ünsürlərini əlavə etməli;
- mebelin, icarədarın aktivlərini sahibinin adı ilə bağlı qudvilin dəyərini çıxmalıdır. Bu tip qudvili şirkətin ticarət potensialı ilə bağlı olan qudvildən fərqləndirmək lazımdır.
- Müştəri balansın müəyyən mövqeləri üzrə dəyərin, məsələn, mebelin, icarədarın daşınmaz əmlakı ilə bağlı olan aktivlərinin dəyərinin ayrıca göstərilməsini ayrıca göstərilməsini tələb edə bilər.

Qudvil müəyyənləşdirildikdən sonra 1-dən 5-dək əmsala vurulur. Bu amilin seçilməsi qiymətləndiricinin gələcək pul axının etibarlılığı və biznesin artımı barədəki rəyindən asılıdır. Sonra isə ümumi dəyəri hesablamaq üçün əldə olunmuş iki rəqəm toplanılır.

Əgər mülkiyyət obyektinin təmayülü dəyişdirilib və onunla bağlı aktivlər ləğv olunursa, qiymətləndirmə müştərinin tələbi ilə yeni istifadəni nəzərə almaqla aparıla bilər.

Daşınmaz əmlak obyektinin biznes məqsədlərinə istifadə etmək arzusu olduqda, qiymətləndirici mühasibat hesabatlarındakı qiymətə görə əmlakın bərpasına

çəkilən əlavə xərcləri nəzərə almalı və bu məqam qiymətləndirmə barədə hesabatda əks etdirilməlidir. əksər hallarda daşınmaz əmlakın dəyəri onun fəaliyyət göstərən müəssisənin tərkibindəki dəyərindən xeyli aşağı olacaq.

Müqayisə metodu

Bazar iqtisadiyyatında aparılan qiymətləndirmələrin çoxu bu metoda əsaslanır və bu metod kiçik biznesin özəlləşdirilməsi zamanı qiymətləndirmə üçün tövsiyə edilən “təshih olunmuş standart dəyər” metodu üçün zəmin kimi çıxış edə bilər.

Müqayisə metodu qiymətləndiricinin asanlıqla əldə edə biləcəyi bazar informasiyasının mövcudluğu faktına istinad edir. Azərbaycanda bazar iqtisadiyyatı yenidən təşəkkül tapdığından özəlləşdirmə prosesində bu metoddan geniş istifadə ediləcəyi ehtimalı çox aşağıdır. Lakin qərb iqtisadiyyatında bu metod daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün əsasdır və düzgün tətbiq edildikdə, qiymət haqqında sadə, məntiqi mülahizələr yürüdülməsinə zəmanət verir. Bu metoddan 100 % həcmində tamlıqla istifadə etmək mümkün olmasa da, bazar iqtisadiyyatı inkişaf etdikcə və zəruri məlumat bazası yarandıqca, ondan daha geniş istifadə olunacaq.

Bu metoddan istifadənin sadə sxemi bu cürdür: qiymətləndirilən mülkiyyətə bənzər obyekti seçmək və bu vəsaitin bütün mövqelər üzrə düzəlişləri daxil etməklə, onların bir biri ilə müqayisəsini aparmaq. Düzəlişlər istifadə edilən metoddan asılı olaraq 1 kv. m-ə görə illik icarə haqqı, yaxud 1 kb. m-un ümumi dəyəri əsasında aparıla bilər.

Əksər hallarda qiymətləndirmə obyektin dəyəri haqqında məlumatlardan istifadəyə və 1 kv.m-in dəyərinə lazımı düzəlişlər verilməsinə əsaslanır. əldə edilmiş kəmiyyət sonradan gəlirin investisiya normasına hasil edilə bilər. Bina sahibi tərəfindən şəxsi istifadə üçün alındıqda və icarə haqqının alınacağına tam əminlik olmadıqda 1 kv.m-in dəyərinə düzəlişlər verməklə, müqayisə metodundan istifadə edilməsi daha məqsəduyğundur.

Dəyərin qiymətləndirilməsinin bu metodunun əsas mərhələləri bunlardır:

- müqayisə üçün məlumatların toplanması;
- sövdələşmələrin, xüsusi sazişlərin şərtlərinin yoxlanılması;

- satış tarixində təshih aparılması;
- müxtəlifliyə görə təshih aparılması;
- dəyər haqqında qərarın qəbul edilməsi.

Qiymətləndirici bənzər daşınmaz əmlak obyektlərinin satılması haqqında mümkün qədər çox informasiya toplamalıdır.

İnformasiya mənbələri aşağıdakılar ola bilər:

- sahiblərin qeydiyyatı;
- başqa qiymətləndiricilərdən alınan informasiya;
- rəsmi qeydlər.

İnformasiya toplayarkən, qiymətləndirici onun kifayət qədər bütöv olmasına və 1 kv.m-in dəyəri, o cümlədən sövdələşmənin tarixi, yeri, şərtləri və s. barədə lazımı məlumatların mövcudluğuna əmin olmalıdır.

Qiymətləndirici əmin olmalıdır ki, sövdələşmə iki tam müstəqil tərəf arasında baş vermişdir və heç bir xüsusi amillər, məsələn, tərəflərin yaxın münasibəti qiymətə təsir göstərməmişdir.

Gəlirin kapitallaşdırması metodu

Gəlirin kapitallaşdırması gələcəkdə daxil olan gəlirlərin hər birinin diskontlaşdırılması yolu ilə və ya gəlirlərin dinamikasını dəqiq əks etdirən əvvəlcədən müəyyən edilmiş norma üzrə gələcək gəlirlərin konversiyası məqsədilə istifadə olunan metoddur.

Diskont dərəcəsinin amilləri

Diskont dərəcəsinin seçilməsi xalis gəlir variantındakı müəyyənliyə əsaslanıb aşağıdakı şəkildə malikdir:

Xalis gəlir növü	Diskont dərəcəsinin tipi
Borcsuz xalis gəlir	Kapitalın orta çəki dəyəri
Xüsusi kapitalın xalis gəliri	Mülkiyyətin kapital dəyəri

Borcsuz xalis gəlir vergiyə cəlb olunmadan sonra, amortizasiya və xüsusi dövriyyə vasitələrinin artımına və kapital qoyuluşuna yönəlmiş vəsaitlərin çıxılması

ilə hesablamaların digər nağdsız maddələri kimi, müəyyən edilir. Bu zaman kreditlər üzrə faiz dərəcələrinin ödənilməsi məbləği nəzərə alınmır. Borcların artması və ya azalması mülkiyyətçinin sərəncamına daxil olan xalis gəlirin hesablanması zamanı uçota alınır.

Kapital qoyuluşlarının qiymət modeli

KQQM aşağıdakı modelə əsaslanır: investora uzunmüddətli hökumət istiqrazları kimi, riskdən tam şəkildə sığortalanmış qiymətli kağızlardan mümkün gəliri üstələyən əlavə gəlir zəruridir.

Əlavə gəlir investora riskli aktivlərə edilən investisiyaya görə kompensasiyadır.

KQQM üç komponentin əsasında: riskdən təmizlənmiş gəlir norması, beta əmsalı və riskə bazar mükafatı əsasında müəyyən edilir:

KQQM tənliyi aşağıdakı şəkildədir.

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

Burada

R_e – xüsusi kapitala gəlirin zəruri norması;

R_f – riskdən təmizlənmiş gəlir norması;

R_m – qoyuluşun ümumi bazar portfeli üzrə gəlir norması;

B – beta əmsalı.

Beləliklə, KQQM riskdən təmizlənmiş gəlir norması arasında fərqinin müəyyən edilməsi və sonradan riskdən təmizlənmiş gəlirin əlavə edilməsi yolu ilə gəlirin zəruri normasının müəyyən edilməsinə xidmət edir.

FƏSİL II

Azərbaycan Respublikasında əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin müasir vəziyyətinin təhlili

2.1. Azərbaycanda əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin spesifik xüsusiyyətləri və qiymətləndirmədə mövcud problemlər.

Ölkəmizdə baş verən iqtisadi dəyişikliklər vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymət və qiymətləndirmə probleminə öz təsirini göstərməkdədir. Məlumdur ki, qiymət və qiymətləndirmə məfhumlarının hər biri özünəməxsus məna yükünə malikdir. Lakin bunların hər ikisi şeylərin dəyərinin üzə çıxarılması prosesinin iştirakçıları kimi çıxış edir. Həm də burada qiymət nəticə, yekun, qiymətləndirmə isə proses rolunu oynayır.

Əvvəllər, iqtisadi islahatlar başlamamışdan qabaq qiymət və qiymətləndirmə problemi bütövlükdə iqtisadi proseslər çərçivəsində həll edildiyindən onlar bir o qədər də nəzərə çapmırdı. Problemin kölgədə qalması həm də quruluşun tələblərindən doğurdu.

Lakin hazırda ölkədə həyata keçirilən iqtisadi liberallaşdırma siyasəti nəticəsində dövlətin qiymətə nəzarəti zəifləmiş, qiymətməhləgəlmənin hələ də tam dolğun olmayan bazar mexanizmi yaranmış, mülkiyyət münasibətlərinin dəyişməsi və müxtəlif çeşidli əmtəə bazarları ilə yanaşı daşınmaz əmlak bazarı da bərqərar olmuş, mülkiyyətin qiymətləndirilməsi daha qabarıq şəkildə üzə çıxmışdır.

Bu da məlumdur ki, respublikamızda bazar iqtisadiyyatına müvəffəqiyyətli keçid istiqamətində əsaslı rol oynaya biləcək mühüm iqtisadi amillərdən biri və ən başlıcası qiymət mexanizmidir.

Müasir bazar iqtisadiyyatı ölkələrin təcrübəsi sübut edir ki, real bazar münasibətlərinin mövcudluğunun özü rəqabət və sosial müdafiə prinsiplərinə dövlət nəzarətinin təmin edilməsi deməkdir. Yəni dövlətin bu prosesə müdaxiləsinin forma və istiqamətləri bazar iqtisadiyyatının inkişaf dərəcəsindən asılı olaraq yeniləşdirilməli, dəyişdirilməli və inkişaf etdirilməlidir.

Bütün bazar iqtisadiyyatlı ölkələrində qiymətlərin sərbəst müəyyənləşdirilməsinin qüvvədə olan ümumi prinsipləri ilə yanaşı həm də iqtisadi mexanizmin bu vacib amilinə xüsusi tənzimləyici təsir göstərilməsi mütəmadi olaraq dövlətin diqqət mərkəzindədir. Dövlətin bu sahəsindəki funksiyalarına müvafiq olaraq xüsusi inzibati-hüquqi mexanizmlər yaradılır və onun gücü ilə müəyyən şəkildə ölkədaxili qiymətəmələgəlmə prosesinə təsir göstərilir. Bütün bazar iqtisadiyyatlı ölkələrində qiymətəmələgəlmə prosesi idarə olunur. İnflyasiya proseslərinin cilovlanması, əhalinin rifahının yaxşılaşdırılması, gəlirlərin bölüşdürülməsi və yenidən bölüşdürülməsi prosesində sosial ədalət prinsipinin təmin edilməsi qiymətlərin tənzimlənməsinin əsas məqsədidir. Burada tənzimləmə obyektini minimal istehlak səbətinin müəyyən edilməsində nəzərə alınan ilkin tələbat malları və xidmətlərdir.

Qiymətlər müəyyən edilərkən istehsalçılar tərəfindən mümkün sui-istifadə, şəxsi mənafe və özbaşınalıq meyllərinin aradan qaldırılması tənzimlənmənin əsas xəttini təşkil edir. Bununla yanaşı, idxal-ixrac proseslərində dövlət mənafeyinin təmin olunması ön plana çəkilir. Bundan başqa dünyanın ən nəhəng bazar iqtisadiyyatı ölkələrində qiymətlərə sərbəstlik verilərkən sahələrin struktur əhəmiyyəti, ümumxalq və dövlət sərfəliliyi mütləq nəzərə alınır. Yəni müxtəlif xalq təsərrüfatı sahələri, habelə ümumölkə istehlak bazarı üzrə müvafiq iqtisadi tənzimləmə meyarından istifadə edilir. Lakin onu da qeyd etmək lazımdır ki, həddindən artıq sərt qiymət tənzimlənməsi də ölkə inkişafına mənfi təsir göstərir. Bu fakt bir daha sübut edir ki, dövlətin qiymət siyasəti, yəni qiymət və qiymətəmələgəlmə prosesinə tənzimləyici təsiri bütün sahələrin marağı nəzərə alınmaqla həyata keçirilməlidir.

Qeyd etmək lazımdır ki, qiymət siyasəti həm də ölkə iqtisadiyyatının inkişaf dərəcəsi ilə bağlıdır. Daha bir məsələ: bazar iqtisadiyyatlı ölkələrində qiymətlərin idarə edilməsi, tənzimlənməsi əsasən birbaşa deyil, istehsal, istehlak, maliyyə, pul-kredit, vergi və gömrük siyasəti, daxili bazarın qorunması, sosial rifahın yaxşılaşdırılması amilləri ilə qarşılıqlı və ədalətli şəkildə həyata keçirilir.

İnkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatı ölkələrinin hamısında qiymət departamentləri, qiymət komitələri, qiymətdoyma üzrə federal komissiyalarla yanaşı müstəqil fəaliyyət göstərən qiymətçilər cəmiyyətləri də mövcuddur.

Həmin ölkələrdə müstəqil qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan çoxsaylı hüquqi və fiziki şəxslər vardır. Müxtəlif assosiasiyalarda, cəmiyyətlərdə, palatalarda, federasiyalarda birləşən həmin hüquqi və fiziki şəxslər təkcə qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə deyil, həm də ölkədə qiymətləndirmənin hüquqi bazasının yaradılması, qiymətləndirici kadrların hazırlanması, qiymətləndirmə fəaliyyətinin geniş təbliğatı, qazet, jurnal və televiziya da qiymətləndirmə ilə bağlı aktual məsələlərin şərhı, qiymətləndirməyə dair müxtəlif dərş vəsaitlərinin hazırlanması, nəşri və s. kimivacib məsələlərin həlli ilə məşğul olur, müxtəlif mövzulu beynəlxalq elmi konfranslar təşkil edirlər.

İqtisadi islahatların daha da dərinləşməsi, əmlak bazarının yaranması, özəlləşdirilən müəssisələrin sayının durmadan artması, xarici investisiyaların ölkə iqtisadiyyatında çəkisinin yüksəlməsi, bir sözlə bütü iqtisadi fəaliyyətin bazar mexanizmi vasitəsilə həyata keçirilməsi qiymət, xüsusilə də qiymətləndirmənin əhəmiyyətini daha da artırmışdır. Sözsüz ki, bu hər hansı iqtisadi fəaliyyət olursa olsun, onun qiymət və qiymətləndirmə ilə bağlılığından irəli gəlir. Bu isə vacib sahədə aşağıdakı işlərin görülməsini şərtləndirən başlıca amildir:

- müstəqil qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf etdirilməsi;
- qiymətçilərin müstəqil peşə qurumlarının yaradılması;
- qiymətçi kadrların durmadan yüksəldilməsi, onların sayının keyfiyyət şərtilə artırılması.

- qiymət və qiymətləndirmə ilə bağlı müasir qabaqcıl elmi və praktiki təcrübəyə əsaslanan nəşrlərin respublikamızda yayılması.

- qiymətçilərin peşə hazırlığını həyata keçirən qiymət və qiymətləndirmə ilə bağlı elmi araşdırmalara rəhbərlik edən onun müasir informasiya bazasının yaradılmasını həyata keçirən qiymət institutunun yaradılması və s.

İqtisadi, maliyyə və sosioloji planda ölkənin əmlak bazarına aşağıdakı faktorlar təsir edir.

- ölkənin iqtisadi inkişaf səviyyəsi;
- əmlak bazarının tarixi xüsusiyyətləri;
- ölkənin tarixi iqtisadi inkişaf spesifikasiyası;
- iqtisadi-siyasətin xüsusiyyətləri
- ölkənin maliyyə sisteminin xarakterik xüsusiyyətləri.

Cəmiyyətin daşınmaz əmlakı almaq və saxlamaq imkanı ölkənin iqtisadi inkişaf səviyyəsindən asılıdır. Belə ki, inkişaf etmiş Avropa ölkələrində daşınmaz əmlakın alınmasına və saxlanılmasına çəkilən xərclər ümumi daxili məhsulun təxminən 20 %-ni təşkil edir, Azərbaycanda isə bu göstərici 2005-ci ilə 6,2 % səviyyəsindədir ki, bu adambaşına 94 dollar təşkil edir. Yaşayış mənzillərinin 2005-ci ildə alınmasına Avropa ölkələrində adambaşına 25-30 dollar min təşkil etdiyi halda, Azərbaycanda mənzilə çəkilən ümumi xərclərin ÜDM-da həcminə nəzərən çox azdır.

Beləliklə, daşınmaz əmlak bazarında tələb və təklifə təsir edən amillər arasında aşağıdakı göstəricilərin xüsusi çəkisi vardır:

İqtisadi planda:

- əhalinin gəlir səviyyəsi və dinamikası;
- əhalinin gəlirə görə təbəqələşməsi və dinamikası;
- biznesin inkişaf səviyyəsi və onun dinamikası;
- maliyyə resurslarından istifadə imkanları;
- alternativ və qarışıq bazarlardakı vəziyyət;
- daşınmaz əmlaka investisiya riski;
- tikintinin maya dəyəri;
- kommunal xərclər.

Bölgələr üzrə aparılan sorğuların nəticəsinə görə daşınmaz əmlak bazarında 2004-cü ildə baş verən sıçrayış əsasən əhalinin aktiv hissəsinin real gəlirlərinin artımı ilə bağlı olmuşdur. Paytaxt Bakı şəhərində isə bu sorğunun nəticəsi bir qədər fərqli olmuşdur. Belə ki, rəyi soruşanların 27 %-i gəlir səviyyəsinin artımını, 4,7 %-i gəlirə

görə təbəqələşməsi, 24,6-i biznesin inkişaf səviyyəsinin yüksəlməsi, 8,9 %-i maliyyə resurslarından istifadə imkanlarının genişlənməsi, 3,3 %-i alternativ bazarlardakı vəziyyətin qənaətbəxş olmaması, 2,7 %-i riskin aşağı olması 24,8 %-i isə digər faktorlarla bağlamışlar.

Sosial planda:

- əhalinin say tərkibinin dəyişmə sürəti və yaş strukturu;
- əhalinin maariflənmə səviyyəsi (dünya görüşünün dəyişməsi);
- əhalinin sosial təbəqəsinin dəyişmə səviyyəsi və ənənəsi;
- cinayətkarlıq səviyyəsi.

Bu növ sorğuda iştirak edən əhalinin regionlardan olan hissəsinin paytaxt əhalisi ilə cavabları təxminən eyni olmuşdur. Burada əsas səs çoxluğu 37,8 % əhalinin sosial təbəqəsinin dəyişməsi, 28,9 %-i say tərkibinin dəyişməsi, 22,4 %-i görünüşün dəyişməsi və qalan 10,9 %-i isə digər müxtəlif səbəblər göstərmişlər.

İnzibati planda:

- nəzarətin səviyyəsi;
- vergi siyasəti;
- tikintiyə və yaxud rekonstruksiya işlərinə icazə şərtləri;
- əqdlərin hüquqi qeydiyyatı və iqtisadi şərtləri.

Bu sorğuda iştirak edənlərin cavabları əvvəlki göstəricilərdən müəyyən qədər fərqlidir. Əgər regionlarda sorğuda iştirak edənlərin əksəriyyəti 57,1 %-i 4-cü səbəbi bazarın əsas tormozlayıcı faktoru sayılırdısa, şəhərdə əksinə, sorğuda iştirak edən əhalinin 61,3 %-i bazarın qızıqdırılmasında əmlaka vergi siyasətinin düzgün qurulmamasını əsas səbəb kimi göstərirdilər.

Ətraf mühitin təsiri:

- infrastrukturanın inkişaf səviyyəsi;
- nəliyyat;
- ekoloji vəziyyət.

Sorğu əsasən mənzil alıcıları arasında aparılmış və nəticə də gözlənilən olmuşdur. Əhalinin 71,4 %-i nəqliyyat vəziyyətini və qalan 3,9 %-i ekoloji durumu nəzərə aldıklarını əsas gətirmişlər.

Rəyi soruşulanların cavabları mütəxəssis cavablarından bir qədər fərqli olmuşdur, lakin ümumiyyətlə daxili bazarın tələbini formalaşdırmaqda müəyyən qədər mayak rolunu oynayır. Daşınmaz əmlak bazarında iştirakçıların bilik səviyyəsinin müəyyən qədər məhdud olması, ümumiyyətlə bu barədə bilgi qıtlığı da cavabların seçimində müəyyən rol oynayır.

Daşınmaz əmlak bazarının inkişafı qonşu iqtisadi sahələrin inkişafı üçün stimül yaradır, tikintinin sürəti artır, tikinti materiallarına, mebelə və s. əşyalara tələbat artır. Ona görə də çox vaxt daşınmaz əmlak sektorunun inkişafını iqtisadiyyatda ümum daxili məhsulun həcm artımının dərəcəsi-qüvvəsi-lokomotivi adlandırırlar.

Bəzi hallarda bu əlaqə əks təsir göstərir. Daşınmaz əmlaka qoyulan investisiyanın gəlir dərəcəsinin həddindən çox olması vəsaitin oraya axımına səbəb olur ki, bu hal da pis nəticəyə gətirib çıxara bilər.

Qərbi avropada kreditlərin 70%-ə qədər daşınmaz əmlakın girov qoyularaq götürülməsi ilə müşahidə olunur. Bizim respublikada və bir sıra MDB ölkələrində bu proses hələ də problem olaraq qalır. Bakı şəhərinin mərkəzi hissəsində əgər bu problem yoxdursa, şəhərətrafı zonalar və ölkənin regionlarında oxşar problemlər yaşanmaqdadır. Səbəbini müxtəlif təşkilatlar və mütəxəssislər müxtəlif formada yozsalar da əsas səbəblərini aşağıdakı formada ümumiləşdirmək olar:

- daşınmaz əmlakın regionlarda likvidliyi aşağıdır;
- bank normativləri təkmil deyildir;
- qanunvericilikdə boşluqlar mövcuddur;
- bank faizləri yüksəkdir;
- məhkəmə sistemində çatışmazlıqlar mövcuddur və s.

Daşınmaz əmlak bazarı və maliyyə bazarının hər biri ayrı-ayrılıqda fəaliyyət göstərsələr də son 3 il ərzində maliyyə resurslarının böyük əksəriyyəti daşınmaz əmlak bazarına yönəlib. Əgər 2000-ci ilin əvvəllərində daşınmaz əmlak bazarına

yönəldilən bank kreditlərinin ümumi kredit portfelində həcmi 4% -ə yaxındırsa, 2006-cı ilin ortalarına bu artıq 6,5 %-ə yaxındır. Buna uyğun olaraq isə iqtisadiyyatın digər sahələrinə kredit ayırmalarının payı ümumi portfeldə azalmağa meyilli olub. Bütün ölkələrdə olduğu kimi Azərbaycanda da daşınmaz əmlak bazarını maliyyələşdirən və ona dinamik hərəkət verən fiziki və hüquqi şəxslər aşağıdakılardır:

- hakimiyyətin yerli orqan və təşkilatları;
- kommersiya bankları
- hüquqi və ya fiziki şəxslər – investorlar və s.

Bazar iqtisadiyyatında özəl sektorun payının artmasına baxmayaraq, əmlak bazarında kapital qoyuluşuna görə dövlətin öz xüsusi payı var. Ancaq əvvəlki təcrübələrdən məlumdur ki, ümumi kapital qoyuluşunda dövlət sektorunun payının artması iqtisadiyyatda inflyasiya ilə müşahidə olunur. Məhz bu baxımdan daşınmaz əmlak bazarına dövlətin qoyduğu əlavə vəsait arzuolunmaz sayılır. Son illərin investisiya portfelinin struktur göstəricilərinə müraciət etsək, doğrudan da daşınmaz əmlak bazarına investisiya qoyuluşunun qeyri-büdcə vəsaitlərinin hesabına artımının şahidi olarıq.

Hazırda respublikadakı sosial durum onu göstərir ki, əhalinin çox cüzi hissəsi fərdi ev tikməyə və yaxud təkrar bazarda hazır yaşayış mənzili almağa vəsaiti tam ödəməyə çətinlik çəkir. Ona görə də onlar əlavə maliyyə mənbələrinə - banklara müraciət etməyə çalışırlar. Bu da ona gətirib çıxarıb ki, daşınmaz əmlakın alınmasında və ya tikilməsində bankların rolunu durmadan artırır. Bunun təbii nəticəsi olaraq maliyyə-kredit mexanizmləri də təkmilləşir.

Obyektin növündən asılı olaraq ipoteka krediti torpaq sahəsinin alınması, yaşayış binasının tikintisi və yaxud qeyri-yasayış sahələrinin tikintisinin ssudasi kimi qəbul olunur. Dünya təcrübəsində ipoteka krediti subyektindən asılı olaraq gələcək ev sahibinin özünə və yaxud evin gələcək sahibi hələ məlum deyilsə bu halda onu tikən təşkilata verilir. Azərbaycanda isə dövlət ipoteka kredit sistemi hələlik birincilərə şamil edilir.

İndi isə daşınmaz əmlak bazarına maliyyə qoyuluşunun intensivliyindən asılı olaraq bazardakı qiymətlərə təsiri mexanizmini araşdırmaq.

Daşınmaz əmlak bazarının aktivliyində (həm tikintisində və həmçinin əmlakla əməliyyatların sayında) yüksəliş və tənəzzül adətən dəyişkənliyi ilə xarakterizə olunur. Əvvəllər iqtisadçılar hesab edirdilər ki, iqtisadiyyatda canlanma yaranan vaxt pulun əmək ehtiyatlarının çatışmazlığından tikintidə tənəzzül baş verir. Son 2-3 il ərzində çoxmənzilli binaların tikintisində baş verən prosesləri yaxından izləyən hər bir mütəxəssis və ya qeyri-mütəxəssis ilkin baxışda bunun şahidi olmuşlar. Təbii ki, aldadıcı faktordur.

Peşəkarların tikinti sektorunda və iqtisadiyyatın digər segmentlərindəki dərin araşdırmaları isə tam bunun əksini göstərir. Yəni, daşınmaz əmlak bazarında canlanma ümumi iqtisadiyyatın inkişafı vaxtı yaranır. Belə ki, dünya praktikası onu göstərir ki, işgüzarlıq fəallığın aşağı nöqtəsində məşğulluq səviyyəsi çox aşağı düşür.

Doğurdan da 90-cı illərin əvvəllərində iqtisadiyyatda baş verən tənəzzül, əhalinin məşğulluq göstəricisinin aşağı düşməsi və digər amillər daşınmaz əmlak bazarına da öz təsirini göstərmişdir. Daşınmaz əmlaka formalaşan qiymətlər əhalinin alıcılıq qabiliyyətinin aşağı düşməsi və məşğulluq səviyyəsinin xeyli azalması səbəbindən paytaxt Bakı şəhərində və regionlarda çox aşağı olmuşdur. əgər Bakı şəhərində həmin dövrdə yaşayış sahəsinin qiyməti 150-200 dollar/kv.m təşkil edirdisə, regionda bu göstərici 5-6 dəfə aşağı idi. Həmin illərdə dövlət tərəfindən aparılan düzgün iqtisadi siyasətin nəticəsində maliyyə sektoruna və xüsusən də büdcə xərclərinə nəzarət artmış, sahibkarlıq fəaliyyətinə isə tam sərbəstlik verilmiş, xüsusi lisenziya tələb edən sahələrin sayı minimuma çatdırılmışdır. Lakin, maliyyə bazarında risklərin böyüklüyü iş adamlarını və bankları uzunmüddətli layihələrə vəsait xərcləməkdən çəkindirmişdi.

Dövlət isə həmin illərdə iqtisadi aktivliyi hər bir cəhdlə artırmaq istədiyindən, kredit faizlərini aşağı salmış, yeni iş yerləri açanlar üçün, istehsal sahələri üçün vergi yükünü azaltmışdı. Gələcəyə inamla baxanlar bu vəziyyətdən dərhal səmərəli istifadə

etdilər. Bir az sonra istehlakçılar və işgüzar dairələr ölkədə iqtisadi durumun yüksəldiyini hiss edib fikirləşdilər ki, daşınmaz əmlak almağın vaxtı çatıb.

Belə bir qəbul olunmuş qayda: elə ki, əhali qazanclarında özlərini inmalılı hiss edirlər, pullarını xərcləyirlər. Onlar artıq uzun müddətə istifadə olunan əmlaka – avtomobilə, evə, mebelə və s. pul xərcləyirlər. 2002-2004-cü illərdə daşınmaz əmlak bazarında baş verən hadisələr bunu bir daha təsdiq edir. Həmin illərdə kredit faizlərinin aşağı olması əksər əhəlinin kreditlə əmlak almağa risk etməsinə əsas səbəblərdən olmuşdur. Və beləliklə həmin müddətdə iqtisadiyyatda ümumi canlanma başladı.

Son nəticədə pula tələbat artdı. Hər il pul kütləsinin 40 %-dən çox artımı bunu bir daha təsdiqləyir. Pul kütləsinə tələbin artımı son nəticədə tədricən bank faiz dərəcələrinin artımı ilə nəticələndi. İşgüzar dairələr yeni planlar qurdular, dövryyə vəsaitləri, debitorların sayı və pul kütləsi əmlakın satışının nəticəsi olaraq paralel artdı.

Nəhayət dövlət inflyasiyanın artığı səbəbindən tədbirlər görməyə başlayır. Vergi güzəştləri ləğv edilir, artıq xərclər azaldılır. Ölkə valyutasının məzənnəsi düşür, idxal mallarının qiyməti qalxır, xüsusən enerji daşıyıcılarının qiymətlərində sığrayışlı artım baş verir. Kredit faiz dərəcələri qalxır. İpoteka krediti verən banklar öz pullarını əmanət hesablarından çıxartmaq istəyən əhəlinin pulunu qaytara bilmək üçün məcbur olub aktivlərinin bir hissəsini satırlar. Faiz dərəcələrinin yüksək olmasına baxmayaraq banklar kredit verə bilmirlər.

Müqavilə yazılı formada bağlanır, tərəflərin vəzifə və hüquqları sənəddə qeyd edilir. Bu sənəd gələcək mülkiyyətin qeydiyyatının əsasını təşkil edir. Yaşayış və qeyri-yaşayış sahəsinin satış qiyməti tərəflər arasında müqavilə bağlanan ərəfədə razılaşdırılır və sonrakı ödəniş mərhələlərində əgər müqavilənin şərtlərini hər hansı bir tərəf pozursa dəyişikliyə məruz qalmır. Bir sıra ölkələrdə isə ödənişim hər mərhələsində 1 kv.m-in dəyəri razılaşdırılır.

Tikinti başa çatdıqdan sonra tikintini aparan tərəf binanı dövlət komissiyasına təhvil verir, müqavilə əsasında gələcək mənzil sahiblərini mülkiyyət sənədlərini

almaq üçün hər cür sənədlə təchiz edir. Mərhələli ödənişin birbaşa ödənişdən bir sıra üstünlükləri alıcı kontingenti üçün bu növ ödənişi cəlbəedici edir:

- ödəniş mərhələli aparılır;
- qiymətlər tikintinin başlanğıcında razılaşdırıldığından nisbətən ucuz başa gəlir (bir sıra ölkələrdə isə ödənişin hər mərhələsində həmin ana tikintinin maya dəyərindən asılı olaraq indeksləşdirmə aparılır).

Qiymətli kağızlar məlum olduğu kimi borc öhdəliyi olmaqla kreditora müəyyən müddətdən sonra əsas borcla yanaşı fiksə olunmuş əlavə vəsaitin də ödənişini nəzərdə tutur. Bununla yanaşı, əmanət kağızları öz xüsusiyyətlərinə görə bir-birlərindən fərqlənilirlər. Bir halda əgər emitent rolunda sifarişçi-hüquqi şəxs çıxış edə bilərsə, digər halda istənilən fiziki şəxs olan investor bu rolu öz öhdəsinə götürə bilər.

Digər halda isə hər hansı bir investisiya institutu, bank maliyyə agentləri rolunda çıxış edərək qiymətli kağızları bazarda yerləşdirir və bununla da vasitəçi rolunu öz öhdəsinə götürür. Bu halda onun öhdəliyi hər hansı riskə qarşı investor qarşısında verdiyi təminat olur.

Bu gün ölkədə mənzil tikintisində geniş yayılmış maliyyələşmə forması tikintidə pay iştirakıdır. Hazırda bu üsul əsasən aşağıdakı formalarda tətbiq olunur:

- birdəfəlik tam ödəmə - payçıya mənzil sənədi verilir. Sənəddə mənzilin nömrəsi, sahəsi, ödənilmiş məbləğ, mənzilin dəyəri göstərilir. Ödənilmiş məbləğ tikinti müddətində inflyasiyadan asılı olaraq indeksasiya edilmir və tikinti qurtardıqda sənəddə göstərilən mənzilə mülkiyyət qeydiyyatı aparılır;
- mərhələli ödəniş – payçıya mənzil ayrılır. İlk ödəmədən sonra daxili müqavilə ilə mənzilin kordinatları göstərilməklə ödəmə qrafiki tərtib olunur. Tikinti müddəti 2 il göstərilərsə də, ödəmə müddəti bərabər formada 12 ay ərzində aparılır.

Bundan başqa digər ödəniş formaları da tətbiq olunur ki, son nəticədə bütün bu ödəniş formaları alıcı üçün daşınmaz əmlak bazarını əlçatan edir.

Layihənin məqsədindən asılı olaraq bazarda aparılan tədqiqatın keyfiyyəti yığılan məlumatın dəqiqliyindən birbaşa asılıdır. Bazarın monitorinqi bazar barəsində tam

məlumat verməklə, bazarın fəaliyyəti barəsində tam təsəvvür yaradır və qərar qəbul etməyə əsas verir. Bazarın ilkin tədqiqatı aşağıdakı göstəriciləri özündə əks etdirir.

- seqmentindən və növündən asılı olaraq əmlakın bazarda qiyməti;
- icarə qiymətləri;
- əqdlərin strukturu, sayı və dinamikası;
- bazarda seqmentlər üzrə ekspozisiya müddəti;
- tikintidə xərc maddələri;
- əməliyyat xərcləri;
- bazarda tikintisi aparılan daşınmaz əmlakın təsnifatı.

Son illər dünya iqtisadiyyatı daha çox inflyasiya meylli olduğundan, iş adamları vəsaitlərini inflyasiyadan qorumaq üçün əsasən daşınmaz əmlak bazarına yönəldirlər. Məhz daşınmaz əmlak bazarının maliyyə bazarından fərqləndirici xüsusiyyətləri bu sektoru daha cəlbedici və perspektivli edir. İlbəil daşınmaz əmlak bazarına yönəldilən investisiyanın intensiv artım tempini nəzərə alıb bazarda baş verən dəyişiklikləri və bazarın dinamikasını nəzarətdə saxlamaq bazar iştirakçıları üçün vacibdir. Bunun üçün bazarın xüsusiyyətlərini bazar iştirakçıları tərəfindən daha mükəmməl bilməlidir. Bazarın nəbzini əks etdirən bazar multiplikatorları ilə daim hesablanmalıdır. Hərçənd ki, inkişaf etmiş ölkələrdə göstərilən hesabatlar daim aparılır. Lakin, bizim ölkədə iş adamları işin nəzəri hissəsini vacib saymırlar. Daşınmaz əmlak bazarının fərqləndirici xüsusiyyətləri aşağıdakılardır:

- qiymətin formalaşmasında fərdilik;
- əlavə xərclərin çoxluğu;
- ilkin və təkrar bazarın qarşılıqlı əlaqələri;
- qiymətlərin, gəlirliyin və risklərin regional iqtisadiyyatdan asılılığı;
- risklərin müxtəlifliyi;
- məhsulun bazarda likvidlik əmsalının aşağı olması;
- qiymət mexanizmlərinin bazarın idarə olunmasında zəifliyi.

Bazar multiplikatorunu hesablamaq üçün bazar barəsində informasiyanın tam olmasından çox asılıdır. Lakin, informasiya qıtlığı bazarda məlumatın toplanmasına

və araşdırılmasına bir sıra çətinliklər törədir. Buna baxmayaraq bazarın analizi mütləqdir. Bazarın analizi dedikdə, bazarın və onun hər bir seqmentinin ayrılıqda inkişaf meylərini aşkar etmək başa düşülür və bu aşağıdakı sualları əhatə edir:

- qiymətlərin proqnozu və dinamikasının təyini, bazarda tələb və təklifin öyrənilməsi;
- gəlir dərəcəsinin və başaq sahələrlə müqayisədə investisiya risklərinin təyini;
- müxtəlif növ əmlaka investisiya qoyuluşunun effektivliyinin müqayisəli analizi.

Qiymətlərə proqnoz vermək üçün yerli bazarın xüsusiyyətlərini bilməklə yanaşı son illər üzrə qiymət dinamikasını izləmək də tələb olunur. Daşınmaz əmlak bazarında qiymətlərin dəyişmə əyrisi beynəlxalq təcrübəyə əsasən hər 5-6 il artıma və 2-3 il azalmaya meylli olur. Lakin, bu şərt stabilləşmiş bazarlar üçün özünü doğruldur. Daxili bazarın şərtləri isə bir qədər fərqli olduğundan bazara proqnoz verdikdə bir qədər fərqli yanaşma tələb edir.

Bazar multiplikatorlarının vəziyyətindən asılı olaraq aşağıda göstərilən qərarlar qəbul edilir:

- əmlaka investisiya qoyuluşu haqqında qərar;
- icarə haqqı və qiymət siyasətinin formalaşması;
- əmlakın satılması haqqında qərarların qəbulu.

Bazarın monitorinqinin öz üstünlükləri var. Belə ki, bu halda bazar haqqında aktual və hərtərəfli məlumat toplanır. Ancaq onun da çatışmazlığı təşkilati çətinliklə və maliyyə xərcləri ilə bağlıdır. Monitorinqin nəticəsi olaraq aşağıdakı sualları əhatə edən məlumatlar toplanır:

- hər növ daşınmaz əmlak üzrə qiymətlər;
- icarə haqları;
- əqdlərin sayı (hər növ üzrə)
- satış və qeydiyyat müddəti;
- tikinti xərcləri;
- əməliyyat xərcləri;

- tikilən obyektlərin təsnifatı.

Son illər daşınmaz əmlak bazarında və maliyyə bazarında baş verən proseslər daşınmaz əmlaka real aktiv kimi deyil, daha çox maliyyə aktivini kimi yanaşmanın üstünlük təşkil etdiyini göstərir. Məlumdur ki, eyni bir obyekt istifadəsindən asılı olaraq iqtisadi baxımdan müxtəlif dəyərə malik ola bilər. əgər daşınmaz əmlak müəssisənin aktivini kimi istifadə olunursa aşağıdakı suallar ortaya çıxır:

- müəssisəyə fəaliyyətini yaxşılaşdırmaq üçün hansı daşınmaz əmlak növü lazımdır?
- müəssisənin daşınmaz əmlakı harada yerləşməlidir?
- daşınmaz əmlak nə dərəcədə effektiv istifadə edilir?
- həmin əmlakın hansı hüquqi statusu olmalıdır?
- onun idarə olunması necə təşkil olunmalıdır?

Əgər daşınmaz əmlak müəssisə üçün investisiya xüsusiyyəti daşıyarsa, bu halda:

- investor bu əmlak növünə öz aktivini kimi baxa bilərmi?
- ümumi aktivlər portfelinə bu əmlak növünün payı nə qədərdir?
- bu əmlaka qoyulan investisiyanı başqa sahəyə yönəltməyə dəyərmə?

Bütün bu yuxarıda göstərilən suallara cavab vermək üçün daşınmaz əmlak növünün başqa maliyyə aktivlərindən fərqi başa düşmək və onun gəlir mənbəyi kimi əsas xüsusiyyətlərini araşdırmaq lazım gəlir.

Əmlakdan gəlir bir neçə formada ola bilər:

- əmlakın qiymətinin artması kimi;
- gələcəkdə əmlakı sataraq əldə edilən gəlir kimi;
- əmlakın təsərrüfat fəaliyyətində iştirakından əldə edilən gəlir kimi və s.

Əmlakdan əldə edilən gəlirlərin aşağıdakı xüsusiyyətləri vardır:

1. Gəlirin stabilliyi - əsasən əmlak icarəyə verildə əldə olunan gəlir nəticəsində özünü göstərir. İcarə müqavilələri adətən bir ildən bir neçə il müddətinə bağlanır ki, bu da öz növbəsində əldə olunan gəlirin stabilliyini təmin edir.

2. Əmlakın idarə olunmasının vacibliyi – başqa növ aktivlərdən fərqli olaraq bu arzuolunandır. Əmlakdan götürülən gəlirin miqdarı onun idarəolunma effektivliyindən asılıdır.
3. Müxtəliflik – daşınmaz əmlak başqa növ aktivlərdən bununla fərqlənir. əgər bizim bütün texniki göstəriciləri eyni olan iki ədəd ofis binamız varsa belə, onlar öz yerləşmə ərazilərinə görə belə fərqlənilir.
4. Gəlirin inflyasiyadan qorunması – başqa növ aktivlərdən fərqli olaraq daşınmaz əmlakın inflyasiyadan qorunması təmin olunub. İcarə müqaviləsi vasitəsilə inflyasiya dərəcəsi gəlirin üzərinə keçirilir.
5. yüksək transaksiya xərcləri - əmlakın alıq-satqı prosesində sənədlərin hazırlanması, əmlakın bazara çıxarılması, xidmət haqları, dövlət rüsumları və s. Xərclər əmlakın dəyərinin 2-5 faizi miqdarında ola bilər.

Daşınmaz əmlak bazarında investisiya qoyuluşunun səmərəliliyi alınan informasiyanın keyfiyyət və kəmiyyət analizi nəticəsində müəyyən olunur. Bu tədqiqat materiallarından asılı olaraq investor hər hansı bir tikinti layihəsinin icrasına qərar verir. Dünya praktikası göstərir ki, investor tərəfindən bazarın tam öyrənilməsi son nəticədə qaçılmaz risklərlə bağlı olur ki, bu da bazarda müəyyən silsiləvi döyüntülərlə müşayiət olunur. Tikinti sektorunda son 2005-2006-cı illərin acı təcrübəsi yerli və xarici iş adamlarını, daşınmaz əmlak bazarına investisiya yatırmaq istəyən hər kəsi bazar aşağıdakı tələbləri nəzərə almağa sövq edir:

- tikintinin dəyəri analoji və baza qiymətlərinə müəyyən düzəliş əmsallarının tətbiqi, yerli təbii faktorlar, memarlıq xüsusiyyətləri və həmçinin qiymətləndirici ekspertlərin proqnozları nəzərə alınmaqla müəyyən edilir;
- maliyyənin ehtimal olunan mənbələri və şərtləri dəqiqləşdirilir;
- təşkilatın fəaliyyətinin xərc strukturu müəyyənləşdirilir və mümkün itkilər və rentabellik hesablanır;

Tikintidə xərclərin effektivliyinin təyini üçün kapital qoyuluşunun məqsədi, layihənin nəticəsi, resurslar və digər amillər aydın formada hesablanmalı və əsaslandırılmalıdır.

İnvestisiya layihənin effektivliyinin əsas göstəriciləri aşağıdakılardır:

- sosial səmərəlilik – layihənin sosial nəticəsi;
- kommersiya səmərəliliyi – layihənin iştirakçılarının maliyyə nəticələri;
- büdcə səmərəliliyi – layihənin həyata keçirilməsi nəticəsində respublika və yerli büdcələrə daxilolmalar;
- iqtisadi səmərəlilik – layihənin həyata keçirilməsi nəticəsində çəkilən ümumi xərclər və nəticə.

Layihənin nəticəsini qiymətləndirmək üçün baza, dünya, proqnoz və hesablanmış qiymətlərdən istifadə edilir. Baza qiymətləri tikintinin dəyərinin təsdiq olunmuş və xərc metodu ilə hesablanan smeta sənədidir. Proqnoz qiymət baza qiymətinin layihə həyata keçirilən anda tətbiq olunan əmsalıdır. Hesablanmış qiymət isə xərc və nəticələrin proqnoz qiymətlərində tikintinin səmərəlilik göstəricisinin nəticəsidir.

Əmlakın natural göstəriciləri aşağıdakılar ilə səciyyələndirilir:

- sosioloji faktorlar;
- funksional təyinat;
- xidmətlərin həcmi;
- xidmətlərin spesifikasiyası;
- arxitektora tikinti faktoru və s.

Yaşayış və yaxud qeyri yaşayış obyektlərinin tikintisi zamanı resursların yəni, kommunal nəqliyyat infrastrukturunun, əmək resurslarının tikintinin material-texniki bazasının, kommunikasiyanın ehtiyat gücünün araşdırılması əsas yer tutur.

İnvestisiya proqramının effektivliyini aşağıda sadalan modellər nəzərə alınmaqla qiymətləndirmək mümkündür:

- ərazinin iqtisadi potensialının araşdırılması;
- investisiya proqramının effektivliyinin qiymətləndirilməsi;
- proqramın optimal variantların seçilməsi;
- proqramın həyata keçirilmə müddətləri üzrə gözlənilən xərcin və gəlirin müqayisəsi;
- ərazinin inkişaf istiqamətlərinin seçilməsi;

- proqramın həyata keçirilməsi üçün büdcədən kənar maliyyə mənbələrinin şərtlərinin araşdırılması.

Daşınmaz əmlakla əməliyyat investorlardan əlbəttə ki, iri və bir dəfəlik kapital qoyuluşu tələb edir. Təbii ki, əsas hallarda bir investorun bu məbləğə gücü çatmadığından o borc kapitalından da istifadə etməli olur. Bununla yanaşı, şəxsi kapitalın digər layihələrdən çıxarılıb bir layihənin üzərinə cəm edilməsi iqtisadi baxımdan səmərəli sayılır.

Borc kapitalının investisiya layihəsinə cəlb olunması maliyyəçilər tərəfindən maliyyə “levereci” adını almışdır. Qiymətləndirmənin nəticəsindən asılı olaraq maliyyə levereci müsbət, mənfi və neytral ola bilərlər. Maliyyələşdirilən obyektin illik icarə gəliri bank kreditinin illik faiz dərəcəsini üstələyirsə müsbət, aşağıdırsa mənfi, bərabər halda isə neytral leverec sayılır.

Daşınmaz əmlaka investisiyanın effektivliyi hesablanan vaxt aşağıdakı amillərin təsiri nəzərə alınır:

- daşınmaz əmlak bazarının vergiyə cəlb etmək məqsədilə inkişaf perspektivi və ənənəsi;
- yaşayış və qeyri-yasayış sahələrinin satış və icarə qiymətlərinin dinamikası;
- tikintinin maya dəyəri
- şəhərsalmada texniki və sosial-iqtisadi şərtlər.

2.2. Azərbaycanda əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirməsinin qanunvericilik təminatı və onun idarə edilməsi.

Əmlak bazarı iki formada idarə olunur: iqtisadi və inzibati. Bazarın iqtisadi formada idarə olunması da öz növbəsində aşağıdakı bazar mexanizmləri ilə uzlaşır:

- əmlaka vergi sistemi və güzəştlərin tətbiqi;
- uçot faiz dərəcələri;
- yaşayış mənzil sertifikatlarının dövrüyyəyə buraxılması;
- kommersiya və sosial tikintinin aparılması üçün subsidiyaların ayrılması;
- məqsədyönlü dövlət proqramlarının gerçəkləşdirilməsi;

- xarici siyasət və s.

İnzibati idarəetmə isə dövlət aşağıdakı funksiyaları həyata keçirir:

- normativ bazanın yaradılması (qanunlar, qərarlar, sərəncamlar, qaydalar və digər tənzimləyici sənədlərin qəbulu);
- daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarının seçim və sənədləşdirilməsi sisteminin yaradılması, idarə olunması (lisenziyaların verilməsi, bazar iştirakçılarının qeydiyyatı, uyğun dövlət təşkilatları arasında səlahiyyətlərin bölgüsü və s.);
- daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarna, obyektlərin tələblərin (normativ sənədlərin) formalaşdırılması və nəzarətin həyata keçirilməsi;
- bazarda standartların tətbiqinə nəzarət və kənarlaşmalara qadağaların tətbiqi;
- ictimai tələbin icrası məqsədilə müxtəlif təyinatlı obyektlərin alınması və s.

Bazarda inzibati idarəetmə əlavə maddi stimulun yaranması və cərimə sanksiyalarının tətbiqi ilə əlaqələndirilmir. Sistem dövlətin gücünə arxalanaraq qadağa və icazələri həyata keçirmək funksiyasını özündə əks etdirir.

Daşınmaz əmlakın idarə olunması effektiv fəaliyyəti üçün subyektiv məqsədyönlü, kompleks və sistemli idarəetməsidir. Bir sözlə, əmlakın idarəedilməsi – bina və qurğuların istismarı prosesində mülkiyyətçinin maraqları çərçivəsində daha effektiv kompleks tədbirlərin həyata keçirilməsidir. Daşınmaz əmlakın idarə olunması məhz mülkiyyətin idarə olunması kimi başa düşülməlidir. Bu halda əmlakın idarəedilməsi ümumi fəaliyyəti qanunları çərçivəsində aparılır.

Bununla yanaşı, əmlakın idarəedilməsi sırf mülkiyyətçinin səlahiyyətindədir, əgər mülkiyyətçi əmlakın idarə olunması üçün mütəxəssis cəlb edərsə, artıq o sahibkarlıq fəaliyyəti göstərmiş olur.

Respublikada əmlakın idarəedilməsi fəaliyyəti yeni sahə olduğundan bir çoxları, xüsusən də regionlarda əmlak sahibləri üçün bir sıra çətinliklər yaranıb. Lakin, paytaxtda artıq əmlakın idarəedilməsi sahəsində peşəkar bazar iştirakçıları formalaşmış və struktur genişlənməkdədir. Artıq Bakı, Sumqayıt və Gəncə şəhərlərində formalaşmış rieltor təşkilatları mülkiyyətçilərin əmlaklarını icarə və kirayəyə verməklə yanaşı onların əmlaklarının idarə olunması funksiyasını öz

üzərlərinə götürürlər. Digər tərəfdən tikinti-kooperativ təşkilatları yaşayış binasının tikintisini başa çatdırdıqdan sonra binanın idarə olunması funksiyasını öz üzərlərinə götürməklə tədricən idarəetmə təşkilatlarına çevrilirlər. Lakin, bütün bunlarla yanaşı əmlakın idarə olunması sistemində, qanunvericilik bazasında olan boşluqlar bazar iştirakçıları üçün bir sıra çətinliklər yaradır.

Yuxarıda deyildiyi kimi, mülkiyyətin idarə olunması məhz mülkiyyətçinin maraqları çərçivəsində aparılır. Bu halda isə idarəetmə 3 əsas üzərində qurulur – hüquqi, iqtisadi və texniki. Əmlakın idarə edilməsində hüquqi aspekt mümkün səmərəli istifadəsi üçün hüquqların bölünməsi və uyğunlaşdırılması başa düşülürsə, iqtisadi aspekt xərclərin və gəlirlərin idarə olunması, texniki aspekt isə əmlakın işçi vəziyyətdə saxlanılması fəaliyyətidir.

Daşınmaz əmlakın idarə olunması 2 formada aparılır və hər iki halda daşınmaz əmlakın idarə olunması özünəməxsus xüsusiyyətlərə malik olur:

- daşınmaz əmlak mülkiyyətçi tərəfindən istehsal və ya qeyri-istehsal məqsədilə istismar edilir;
- daşınmaz əmlak mülkiyyətçinin maraqları çərçivəsində icarədar tərəfindən idarə edilir.

Daşınmaz əmlakı mülkiyyətçi fiziki şəxslər, həm də hüquqi şəxslər olan dövlət və yerli bələdiyyələr idarəetməyə verirlər. Təbii ki, əmlakın effektiv idarə olunması nəticəsində əmlakdan gəlir artdıqca əmlakın bazar qiyməti də artır. Deməli, əmlakın idarə edilməyə verilməsi əsasən, gəlirin artırılması və obyektin dəyərinin artırılması məqsədi daşmalıdır.

Əmlakın idarə edilməsi mühüm bir biznes sahəsi olmaqla daim bazarın müxtəlif istiqamətləri üzrə analizlərin aparılmasını tələb edir:

- obyektin texniki və iqtisadi ekspertizası;
- bazarda tələb və təklifin strukturu;
- obyektin mümkün effektiv istismar istiqamətlərinin təyini;
- icarə qiymətləri;
- istismar xərcləri;

- obyektin bazara daxilolma əmsalı.

Son illər qeyri-yaşayış sahələri idarəedilməyə verilir. Dövlət əmlakında istehsal sahələri üstünlük təşkil edir. Özəl sektorda xüsusən mehmanxana, biznes mərkəzlər, ofislər, iri ticarət obyektləri və s. sahələr geniş miqyasda idarəetməyə verilir. Əmlakı idarəetməyə gətirən iş adamı hər bir halda həmin əmlakın potensial, effektiv gəlirlərini hesablamaqla yanaşı, əməliyyat xərclərini və təmiz gəlirini də hesablamalı olur. Əks halda bazarın riskləri daha da böyük olur.

- illik potensial dövriyyədən obyektin boşqalma günləri, ödəmədə mümkün itkilər və müəyyən güzəştlərin həcmi əmlakdan potensial ümumi gəliri azaldır;
- əmlakdan gəliri əlavə xidmət sahələrinin hesabına artırmaq olur (avtomobil dayanacağı, rabitə xidməti, gözətçi və digər xidmətlər);
- müqavilə şərtlərindən irəli gələn digər amillər hesabına potensial itkiləri azaltmaq mümkündür.

Obyektdən ümumi gəlir qazancla xərcin fərqi əsasında formalaşır. Əmlakı idarəetməyə gətirən iş adamları üçün əməliyyat xərclərinin həcmi (sabit və dəyişən xərclərinin cəminin) də mühüm əhəmiyyəti var. əməliyyat xərcləri bir tərəfdən gəlirin həcmi azadırsa, digər tərəfdən obyektin cazibədarlığını artırır, deməli, gəlirin həcmiə dolayı təsir edir.

Son 3 il üzrə araşdırmalar göstərir ki, Bakı şəhərində biznes mərkəzlərinin səmərəliliyinin səbəbləri göstərilən əlavə xidmətlərin nəticəsi olub:

- avtomatların dayanacaq yerləri;
- yeməxanaların olması;
- daimi iş rejimi;
- mühafizə sistemi;
- rabitə və telekommunikasiya sisteminin təkmilliyi.

İqtisadiyyatda bazar münasibətlərinin inkişafını təmin etmək məqsədi ilə həyata keçirilən islahatlar – dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi, torpaq və aqrar islahatları, yerli özünüidarəetmənin həyata keçirilməsi nəticəsində bələdiyyələrə məxsus mülkiyyətin yaranması, sahibkarlığa əlverişli şərait yaradılması, mülki dövriyyədə

dövlət inhisarının aradan qaldırılması və s. tədbirlər respublikamızda sivil əmlak bazarının formalaşmasına və genişlənməsinə zəmin yaratmışdır. Əmlak bazarının formalaşması isə öz növbəsində bir sıra yeni fəaliyyət növlərinin meydana gəlib inkişaf etməsinə şərait yaradır. Belə zəruri fəaliyyət növlərindən biri də əmlakın qiymətləndirilməsi fəaliyyətidir. Qətiyyətlə demək olar ki, əmlakın qiymətləndirilməsi fəaliyyətinə olan tələbat bazar iqtisadiyyatının və onun mühüm tərkib hissəsi olan əmlak bazarının mahiyyətindən irəli gəlmişdir. Məhz buna görə də müasir dövrdə əmlak bazarını qiymətləndirmə fəaliyyəti olmadan təsəvvür etmək mümkün deyildir. Çünki əmlak bazarı, bazar iqtisadiyyatı üçün nə deməkdirsə, qiymətləndirmə fəaliyyəti də əmlak bazarı sistemində həmin əhəmiyyətə malikdir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlıca məqsədi hər hansı əmlak növünün qiymətinin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Qiymətin isə əmlakla bağlı münasibətlərdə hansı əhəmiyyət kəsb etdiyini izah etməyə ehtiyac yoxdur. Nəzərə alsaq ki, bazar münasibətləri şəraitində qiymətin əmələ gəlməsi ən müxtəlif amillərdən asılı olaraq çevik dəyişikliklərə məruz qalır, bu halda operativ qiymətləndirmə fəaliyyəti əmlakın qiymətinin obyektiv müəyyənləşdirilməsi üçün yeganə düzgün vasitəyə çevrilir.

Torpaq elə bir sərvətdir ki, onun yaradılmasının nə başlanğıcı, nə də sonu insan əməyi tələb etməmişdir. Bu baxımdan torpağın qiymətinin müəyyən olunması digər əmlak növlərindən əsaslı surətdə fərqlənir. Qeyd etmək lazımdır ki, müxtəlif qanunvericilik aktları ilə özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin yerləşdiyi torpaq sahələri, fərdi mənzil tikintisi məqsədilə vətəndaşlara satılan torpaq sahələri müxtəlif metod və qaydalarla qiymətləndirilmişdir. Torpağın normativ qiymətləri müəyyən edilərkən onun xalqın ümumi sərvəti olması nəzərə alınmalı və bütün vətəndaşların torpaqdan istifadə imkanlarının reallaşdırılması təmin edilməlidir. “Torpaq islahatı haqqında”, Azərbaycan Respublikasının Torpaq məəcəlləsi, “torpaq bazarı haqqında” və digər qanunlarda torpağın normativ qiymətinin müəyyən edilməsi ilə bağlı müddəalar öz əksini tapmış və onların bazar məzənnəsinə uyğunluğunun gözlənilməsi təsbit edilmişdir.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli, 93 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsi və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə” və 1998-ci il 23 iyul tarixli, 158 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Azərbaycan Respublikasında torpaqların normativ qiymətinin müəyyən edilməsi barədə Əsasnamə”yə uyğun olaraq müvafiq zonalar üzrə müəyyən edilmiş əmsallardan istifadə edilməklə torpağın normativ qiyməti müəyyən edilmişdir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı müddəalara mülki, vergi, bank, sığorta və s. qanunvericiliyin məqsədləri üçün də istinad olunmuşdur.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı və onun müstəqil hüquqi bazasının formalaşmasında “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunun böyük rolu vardır. 1998-ci ildə qəbul edilmiş həmin qanunda qiymətləndirmə fəaliyyətinə intellektuallıq və peşəkarlı tələb edən fəaliyyət növü kimi baxılmış, onun müstəqil qanunvericilik bazasının formalaşması, digər fəaliyyət növləri ilə qarşılıqlı əlaqəsinin müəyyən edilməsi istiqamətində ciddi hüquqi əsas yaranmışdır. Qanunda qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri və subyektləri, qiymətləndirici və sifarişçinin hüquq və vəzifələri, qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabatlarla dair tələblər, qiymətləndirmə fəaliyyətinin xitamına dair müddəalar öz əksini tapmışdır.

Bununla belə, deməli ki, qanunun əmlak bazarının tələblərinə cavab verməyən müddəaları da yox deyildir. Daha doğrusu kimin qiymətləndirməsi və necə qiymətləndirməsi məsələlərinin çox ciddi tənzimlənməsinə ehtiyac vardır. Qanunda qiymətləndiriciyə dair tələblər və qiymətləndirici olmağın qaydaları, habelə əmlakın qiymətləndirilməsinin mexanizmi aydın şəkildə müəyyənəndirilməmişdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, ölkə Prezidentinin “Bəzi fəaliyyət növlərinə xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi qaydalarının təkmilləşdirilməsi haqqında” 2 sentyabr 2002-ci il tarixli fərmanı ilə qiymətləndirmə fəaliyyətinin xüsusi razılıq (lisenziya) tələb olunan fəaliyyət növlərinin siyahısına daxil edilməməsi qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan şəxslərin sertifikatlaşdırılmasının zəruriliyini daha da aktuallaşdırmışdır. Çünki əmlakın qiymətinin müəyyən edilməsi barədə

qiymətləndiricinin əldə etdiyi nəticələr, “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunda göstərildiyi kimi, çox ciddi əhəmiyyət kəsb edir. Çünki həmin nəticələr mühasibat və statistika uçotu sənədlərində və hesabatlarında düzəlişlər etmək üçün əsasdır və yalnız məhkəmə qaydasında ləğv edilə bilərlər. Belə olduğu halda, sifarişçilərə yüksək keyfiyyətli qiymətləndirmə xidməti göstərilməsini təmin etmək üçün mütləq qiymətləndiricinin peşəkarlığı, məsuliyyəti və qiymətləndirmənin aparılmasının şərtləri ilə bağlı məsələlər qanunvericilik yolu ilə öz həllini tapmalıdır. Digər bir məsələ isə həmin qanunun tətbiqi ilə əlaqədar bir sıra hüquqi sənədlərin qəbul edilməməsi ilə bağlıdır. Belə ki, qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyin pozulmasına görə məsuliyyət növləri müəyyənləşdirilməmiş, qiymətləndiricinin hesabatlarının hazırlanması formaları təsdiq edilməmişdir.

Bütün bu problemlərin aradan qaldırılması respublikamızda əmlak bazarının daha sürətlə inkişafına, əhəlinin qiymətləndiriciyə və onun xidmətlərinə etimadının və inamının artmasına xidmət etmiş olar.

Göründüyü kimi əmlakın qiymətləndirilməsi ilə bağlı məsələlər iqtisadiyyatın ayrı-ayrı sahələrinə dair qanunvericilik aktlarında tənzimlənmişdir. Həmin qanunvericilik aktlarını qiymətləndirmə fəaliyyətinə bilavasitə aidiyyətinə görə əsasən iki qrupa ayırmaq olar. Bunlardan birincisi, müxtəlif iqtisadi fəaliyyət sahələrinin məqsədləri üçün qiymətləndirmə fəaliyyətinə olan tələbatın təmin edilməsinə yönəldilmiş hüquqi aktlardır. Bu sənədlərə “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında”, “Sığorta haqqında”, “Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi”, “Dövlət Satınalmaları haqqında” və s. qanunları misal göstərmək olar.

İkinci qrupa isə, bilavasitə qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı normativ aktlar (“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu və həmin qanunun tətbiqi ilə əlaqədar qəbul edilmiş digər qanunvericilik aktları) daxildir. Belə ki, ikinci qrup hüquqi sənədlərdə qiymətləndirmə fəaliyyətinə xüsusi və peşəkarlıq tələb edən fəaliyyət növü kimi yanaşılmış, onların vasitəsilə qiymətləndiricinin statusu, qiymətləndiricinin və sifarişçinin hüquq və vəzifələri, qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinə dair hesabatların tərtib olunması və onun

əhəmiyyəti, məcburi qiymətləndirmə halları və s. məsələlər hüquqi cəhətdən tənzimlənmişdir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyin sisteminə müxtəlif səviyyəli dövlət orqanlarında qəbul edilmiş normativ hüquqi aktlar – Azərbaycan Respublikasının qanunları, Vergi məəcəlləsi, Respublika Prezidentinin fərmanları, Nazirlər Kabinetinin qərar və sərəncamları, mərkəzi icra hakimiyyəti orqanlarının qərarları, Mərkəzi Bankın normativ xarakterli aktları və s. daxildir.

FƏSİL III

Azərbaycanda mütərəqqi əmlak bazarının formalaşması və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin təkmilləşdirilməsi məsələləri

3.1. Azərbaycanın əmlak bazarında vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmənin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri.

Daşınmaz əmlak bazarının əsas əlamətlərindən biri onun əmlak vergisi xərclərinin yüksək olmasıdır. Bu əmlak vergisi xərclərinin miqdarı əsasən də bazardakı məlumat bolluğundan, bazardakı iştirakçıların sayından, əməliyyat şəraitindən, qoyulan vergidən, qeydiyyat üçün əlavə toplanan sənədlərin və instansiyaların sayından və s. asılıdır. Bütün bu əlavə xərcləri aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar.

- məlumatın yığılması;
- danışığların aparılması və müqavilələrin bağlanması;
- əməliyyat predmetinin qiymətləndirilməsi;
- hüquqi sənədlərin araşdırılması və dövlət qeydiyyatı;
- rieltor xidməti xərcləri;

Daşınmaz əmlakın alıq-satqı prosesini izləsək aşağıdakı siyahı alınar:

- obyektin axtarılması;
- obyektin texniki və hüquqi məlumatların alınması;
- əldə olunan məlumatların yoxlanılması;
- ilkin danışığların aparılması;
- müqavilənin bağlanması;
- obyektin dəyərinin ödənilməsi;
- dövlət qeydiyyatı;
- məsləhət və vasitəçilik xidmətlərinin ödənilməsi;
- obyektin təhvil təslimi.

Bakı şəhərində aparılan araşdırmalar onu göstərir ki, obyektin alıq-satqısı vaxtı bütün bu sadalanan əlavə xidməti sahələrə xərclənən pul vəsaiti ümumi obyektin alıq-satqı qiymətinin 2,5 %-ni təşkil edir.

Əgər konkret olaraq hər xidmət sahəsi üzrə xərcləri ayrı-ayrı göstərsək Bakı şəhəri üzrə aşağıdakı rəqəmlər alınar:

- obyektin axtarılması xərci – 0,02 %
- sənədlərin hazırlanması və müqavilənin bağlanması xərci – 0,1 %
- vasitəçilərin xərci – 2 %
- dövlət qeydiyyatı xərci – 0,01 %

Əlbəttə, hər bir satıcı və yaxud alıcı birbaşa özü hər hansı bir vasitəsiz bu işlərlə məşğul ola bilər. Lakin, onun bu halda risk dərəcəsi, xərcləri və vaxtı bütün bu işlərin götürülməsinə daha çox gedəcək nəinki, mütəxəssisin xidmətindən istifadə etsə. Çünki, yuxarıda sadalanan bütün lazımı məlumatlar, bilgi həmin mütəxəssisdən alınır. Alıcı, yaxud satıcı bu mütəxəssisə - maklərə və ya alıq-satqı agentinə müraciət etsə həm də risk dərəcəsi xeyli aşağı düşər, həm də vaxt itkisi olmaz.

Bütün bu sadalanan əlavə xərclərin həcmi daşınmaz əmlakın likvidlik dərəcəsinin aşağı olması ilə birbaşa əlaqəsi var. Daşınmaz əmlakın likvidlik dərəcəsi onun nəğd pula çevrilmək sürəti kimi başa düşülür. Belə ki, başqa aktivlərə nisbətən daşınmaz əmlakın satın alınmasına çox vaxt tələb olunur. Bu müddət 2 ay və daha çox nəzərdə tutulur və təklif olunan mənzilə qoyulan qiymətdən və əsasən bazardakı tələb və təklifdən asılı olur.

Belə ki, təkrar bazarda tələbin azalması müqabilində təklif ya öz sayını və yaxud qiymətini dərhal azaldır. Daşınmaz əmlakın bu aşağı qiymət həddi aşağıda göstərilən üç amillə şərtləndirilir:

- alınmış daşınmaz əmlakın əvvəlki qiyməti;
- satıcının mövcud anda maliyyə vəziyyəti;
- satıcının qazancının cari vəziyyətdə əmlakın saxlanılma xərcinə nisbəti.

İlkin bazarda isə bu vəziyyət nisbətən fərqlidir. Burada qiymətin aşağı həddi çəkilən xərclə məhdudlaşır. Digər tərəfdən isə təklifin sayını dərhal azaltmaq olmur,

çünkü iş başlanılıb, qurtarmağa işə aylar, bəzən iş illər lazımdır. Bundan başqa tikinti təşkilatları öz istehsal güclərini boş saxlaya bilməzlər.

Beləliklə, əmlak bazarında uğurlu biznesin qurulması bazar haqqında məlumatın toplanması, analizi, tələb və təklifin dəyişən dinamikası və onlara təsir edən dolayı faktorların araşdırılmasından birbaşa asılıdır.

Alıq-satqı və yaxud dəyişmə əməliyyatlarının hər mərhələsinin özünə xas olan əlamətləri var. Mütəxəssis-rieltorlar nəinki alıcı və satıcılara bir-birilərini tapmaqda kömək edir, hətta prosesin əvvəldən sonuna qədər, qarşılaşdığı hər bir problemin həllində yardımçı olurlar.

Rieltor fəaliyyəti əməliyyat vaxtı tərəflərdən biri sayılmasa da aparılan əməliyyatı onsuz təsəvvür etmək mümkün deyil. Məhz bazarda bağlanan əqdlərin sayı və pul kütləsinin həcmi, aparılan əməliyyatların çətinliyi onlardan müəyyən hüquqi biliklərin olmasını tələb etməsinin vacibliyi baxımından rieltor peşəsinin sahibkarlıq fəaliyyəti kimi qəbul olunması və qanunvericiliklə tənzimlənməsi ictimai sifarişi rəsmi və qanunvericilik orqanların qarşısında durur.

Yuxarıda deyildiyi kimi, daşınmaz əmlakla əməliyyat dedikdə, əmlak üzərində vətəndaş hüququnun və məsuliyyətinin bərqərar olması kimi başa düşülür, əməliyyatın məqsədi isə bu hüququn digərinə verilməsidir. Daşınmaz əmlakla əməliyyatın hazırlıq mərhələsindən tamamlanma mərhələsinə qədər yolu əməliyyatın tərəfləri ilə yanaşı üçüncü şəxs olan rieltora keçir.

Rieltor (əmlakçı) fəaliyyəti – daşınmaz əmlakla əməliyyat prosesində məsləhət və vasitəçi xidmətinin göstərilməsidir. Xidmətin əsas məqsədi bazarda alıcı ilə satıcının əlaqələndirmək, əməliyyatın aparılması üçün hazırlıq işlərinin görülməsi və tərəflər arasında müəyyən mənada arbitr rolunu oynamaqdır.

İnkişaf etmiş ölkələrin daşınmaz əmlak bazarları təcrübəsi göstərir ki, kommersiya obyektləri ilə əməliyyatlara ümumi xərclər əmlakın dəyərinin 3-4 %-i məbləğində, yaşayış sahələri ilə əməliyyat xərcləri isə əmlakın dəyərinin kommersiya obyektlərinin orta dəyərindən bir neçə dəfə az olduğundan daha yüksək faiz dərəcəsi yəni, 7-8% təşkil edir.

Rieltor bazarda gəlir əldə etmək məqsədilə müştərinin tələblərini maksimum yerinə yetirməyə çalışır. Məqsəd isə müştərinin tələbinin təmin olunması deyil, məhz bu tələbin yerinə yetirilməsi hesabına gəlir əldə etmək, bir sözlə ictimai tələbi öz gəlirinə yönəltməkdir. Bu isə şirkətin işinin effektiv qurulması hesabına təmin olunur.

Təcrübə göstərir ki, rieltor təşkilatlarının ofisləri və onların yerləşdikləri ərazi aşağıdakı hallarda məqbul sayılır:

- ərazi ictimai nəqliyyat vasitələrinin dayanacaqlarına yaxın olduqda;
- müştəri və işçi personalı üçün ayrıca otaqlar olduqda;
- ofisin qapısı birbaşa küçəyə açırsa;
- müştərinin ofisə maneəsiz daxil olması imkanı;
- müştəri ilə danışıqlar ayrıca aparıldıqda.

Bütün bunlarla yanaşı, rieltor təşkilatının möhkəm məlumat bazası və işlək proqramı və texnikası olmalıdır.

Məlumat dərhal reklam vasitəsilə bazara çıxarılmalı və bu halda məxfilik gözlənilməlidir. Bütün bu tələblərə təşkilatın işçi heyətinin hazırlıq səviyyəsi cavab verməlidir.

Məhz xüsusi hazırlıq olmadan biznes qurmaq istəyi ölkə daşınmaz əmlak bazarında “makler”lərin sayını bütün standartlara cavab verən rieltor təşkilatlarının sayından 100 dəfələrlə üstələyir. Lakin təcrübə göstərir ki, bütün bu prosesləri bazar və zaman özü tənzimləyir.

Hazırda inkişaf etmiş rieltor təşkilatları şəhərdə əsas xidmətlərindən savayı aşağıdakı əlavə xidmət növlərini də bazara təklif edirlər:

- development;
- investisiya;
- əmlakın idarəedilməsi.

Daşınmaz əmlak bazarında fəaliyyətlərini genişləndirdikcə kiçik agentliklər də tədricən püxtələşir, agentlərinin sayını və xidmət portfelinin həcmi artırır. İri rieltor təşkilatı və yaxud da əvvəllər kiçik sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olan iş adamları tədricən bazara girir və tikinti, təmir, quraşdırma, bərpa və s. işlərlə də

məşğul olmağa başlayırlar. Beləliklə, daşınmaz əmlak bazarında development xidməti formalaşır.

Daşınmaz əmlak bazarında development xidməti son vaxtlarda özünün inkişaf tempi ilə digər sahələrdən fərqlənir və 2 əsas xüsusiyyəti özündə əks etdirir:

- tikinti, torpaqla bağlı yaxşılaşdırma və ya tərtibat işləri, hər hansı bir binanın üzərində əlavə işlərin aparılması;
- binanın və ya torpağın təyinatının dəyişdirilməsi.

Development – bazar iqtisadiyyatı şəraitində daşınmaz əmlakın inkişafında xüsusi peşəkar fəaliyyətdir. Məhz bu fəaliyyətin nəticəsində daşınmaz əmlak yeni xüsusiyyət və keyfiyyət əldə edir. Hazırda Azərbaycanda development xidmət növü özünün geniş inkişaf mərhələsini yaşayır. Bu xidmət sahəsində çalışan mütəxəssislər torpaq sahəsinin alınması, işlənilməsi, orada tikinti aparılması, tikinti üçün maliyyə resurslarının cəlb edilməsi və son nəticə olaraq hazır məhsulun realizəsini həyata keçirirlər.

Development xidmətinin əsas məqsədi – daşınmaz əmlak bazarında investisiya layihələrinin idarə edilməsindən ibarət olmaqla aşağıdakıları özündə birləşdirir:

- iqtisadi baxımdan effektiv layihənin seçilməsi;
- müvafiq dövlət təşkilatlarından layihənin həyata keçirilməsi üçün icazənin alınması;
- layihənin həyata keçirilməsi üçün investisiya mənbəyinin təyini və onun qaytarılması şərtlərinin işlənilməsi;
- investorların axtarılması və layihənin realizəsinə cəlb edilməsi;
- iş icraçılarının seçilməsi, onların maliyyələşdirilməsi və işin icrasına nəzarətin həyata keçirilməsi;
- yaradılmış və ya tikilmiş obyektin realizə olunması və istismara verilməsi.

Beləliklə, yuxarıda deyilənlərə əsaslanaraq, developer daşınmaz əmlak obyektinin müəyyən bir dəyişikliyinə yönəlmiş əməlin təşkilatçısıdır. Development xidməti daşınmaz əmlakın yaradılması xətrinə tikintinin və ya abadlaşdırmanın aparılması kimi başa düşülməməlidir. Bu xidmət məhz bazarın

tələblərindən çıxış edərək və bazarda yaranmış potensial tələbi ödəmək naminə həyata keçirilən biznesin bir fəaliyyət növüdür. Onun üçün də, əvvəllər aparılan tikinti ilə bu gün bazara təklif olunan development xidmətini qarışdırmaq düzgün olmazdı.

Development xidməti aşağıdakı mərhələlərdən keçir:

1. Daşınmaz əmlakın yaradılması barəsində ilkin qərar:
 - İqtisadi inkişaf tempi;
 - Maliyyə sisteminin durumu və vergi siyasəti;
 - Yaşayış və kommersiya sahələrinə tələb və təklif;
 - Layihənin sərfəli icra məkanı.
2. Qərarın qiymətləndirilməsində layihənin həyata keçirilməsi imkanları və məqsədə uyğunluğu müəyyənləşir. Yaradılacaq obyektin aşağıdakı iqtisadi göstəriciləri hesablanır:
 - Özünü ödəmə müddəti;
 - Layihənin xərci;
 - Daxili gəlir;
 - Rentabellik və s.
3. Layihənin hüquqi təminatı və maliyyə sxeminin işlənilməsi:
 - Daşınmaz əmlakın yaradılmasına hüququn təmin edilməsi;
 - Maliyyələşmə sxeminin işlənilməsi.
4. Layihənin texniki-iqtisadi əsaslarının işlənilməsi.
5. Dövlət və tənzimləyici orqanlarla layihənin razılaşdırılması – qanunvericiliklə layihənin ilkin mərhələsində dövlət ekspertizasından keçirilməsi tələbidir. Layihə sanitariya, yanğından mühafizə, ekoloji, şəhərsalma və s. nəzarət orqanlarının müsbət rəyini aldıqdan sonra təsdiqlənir və icrasına başlanılır.
6. Layihənin icra tərəfləri arasında müqavilələrin bağlanması.
7. Layihənin icrası.
8. obyektin təhvil, satışı, icarəyə verilməsi və s.

Developer layihənin icrasında aparıcı qüvvə olmaqla:

- investor qarşısında vəsaitin effektiv idarə olunmasına;
- bank kreditinin vaxtında qayarılmasına;
- dövlət orqanları qarşısında layihənin keyfiyyətinə, podratçı təşkilatların qarşısında öhdəliklərin yerinə yetirilməsinə;
- istehlakçı qarşısında məhsula məsuliyyət daşıyır.

Bütün bunlarla yanaşı developer:

- əraziyə yaxşı bələd olmalı;
- maliyyə resurslarını dəqiq öyrənməli (öz vəsaiti layihənin 20-30 %-nə bəş etdiyindən işin yarıda dayanmaması üçün növbəti maliyyə mərhələlərini dəqiq hesablamaqlıdır).
- Mümkün bütün risklər nəzərə alınmalıdır.

3.2. Əmlak bazarında vergiyə cəlb etmək məqsədilə əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə dünya təcrübəsində mövcud olan mütərəqqi metodlar və ölkədə qiymətləndirmənin təkmilləşdirilməsi yolları.

Əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmə fəaliyyəti hazırda inkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatı ölkələrində geniş yayılmış və həmin ölkələr bu sahədə müəyyən təcrübəyə malikdirlər. Onların geniş təşkilati, idarəetmə, qiymətləndirmə xidməti göstərmək, bu sahədə kadr hazırlamaq və s. kimi sahələrdə zəngin təcrübələrindən istifadə etmək çox vacibdir.

Buna görə də həmin ölkələrdə bu sahədə fəaliyyətin dərinədən öyrənilməsi, təhlili, praktiki işlərdə istifadə edilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Respublikamızda qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi onun dünya ölkələri təcrübəsindən, həmin ölkələrin nailiyyətlərindən səmərəli şəkildə istifadə edilməsi zərurətini yaradır.

Mülkiyyətin vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi öz kökləri ilə klassik və müasir iqtisadiyyata gedib çıxır. Əsrimizin 40-cı illərinə qədər ölkələrin çoxunda qiymətləndirmənin əsasən bir-birinə oxşar olan prinsip və metodları işlənilib

hazırlanmışdır. Lakin yalnız əsrin ikinci yarısında qiymətləndirmə anlayışına müstəqil bir peşə kimi yanaşma inkişaf etməyə başladı.

1980-ci illərə qədər bu proses böyük və kiçik dövlətlərin çoxunda beynəlxalq səviyyəyə çıxmadan inkişaf etmişdir. Həmin ölkələrdə peşəkar qiymətçi siması müvafiq institut və ya universitet təhsili, xüsusi peşəkar hazırlıq, praktiki təcrübə, bu zaman meydana çıxan səriştəlilik, obyektivlik, təmiz etibar kimi bəzi oxşar cəhətlərdən formalaşmışdır. Müxtəlif ölkələrdə peşəkar qiymətçilər təşkilati aldıkları təhsil və topladıqları təcrübə yolu ilə zəruri tələbləri ödəyərək peşəkar statusu almışdılar. 1960-1970-ci illər arasında qiymətçilərin bəzi milli təşkilatları öz üzvləri üçün Peşəkar Praktiki Fəaliyyət Standartları işləyib hazırladılar və çap etdirdilər. Bu təşəbbüsə başqaları da qoşuldular. Həmin standartların məzmunu peşəkarlıq baxımından bazarın praktiki tələblərinə uyğun gəlirdi. Bəzi ölkələrdə standartlar tam və ya qismən milli qanun əsasnamələrinin tərkibinə daxil olunurdu. Bəzi peşəkar təşkilatlar nəzarət və icra üsulları işləyib hazırladılar. Bu üsullar standartlar və ya onunla bağlı etik normalar pozulduğu hallarda üzvünü məzəmmət etməyə və peşəkarlıq statusunu ləğv etməyə imkan verirdi.

1970-ci illərin sonuna həmin proseslərin inkişaf davamından aydın oldu ki, beynəlxalq maliyyə institutlarının fəaliyyətinin genişlənməsi və milli bazarların integrasiyası elə bir mərhələyə çatıb ki, artıq vahid beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının işlənilib hazırlanmasına kəskin ehtiyac yaranıb. Aydın oldu ki, qiymətləndirmə standartları üzrə beynəlxalq razılaşmaların olmaması bütün mümkün olan səhvlərin və anlaşmazlıqların potensial mənbəyi olacaqdır. Bu da məlum idi ki, bəzi ölkələrdə yerli standartın fəaliyyəti kifayət dərəcədə səmərəli deyil. Bundan başqa, tam təsəvvür yox idi ki, müxtəlif ölkələrin peşəkar qiymət təşkilatlarının qiymətləndirməyə yanaşmalarındakı əhəmiyyətli fərqlər qeyri-ixtiyari anlaşılmazlıqlara gətirib çıxara bilər.

Onu da qeyd etmək lazımdır ki, iqtisadiyyatda və biznes sferasında, ölkə daxilində olduğu kimi, beynəlxalq səviyyədə də əmlakın peşəkar qiymətləndirilməsi rolunun bazar əhəmiyyətini gücləndirən çox sürətli zəruri dəyişikliklər baş verdi.

Səriştəli, obyektiv, yüksək peşəkar səviyyədə yerinə yetirilmiş qiymətləndirmə hazırda işgüzar fəallığın ən müxtəlif istiqamətlərində tələb olunur. Mülkiyyətin cari dəyəri müəyyənləşdirilərkən onun maliyyə hesabatında əks olunması üçün istifadə edilən qiymətləndirmə üsulları xüsusilə geniş nüfuz alır. Son vaxtlar mühasibat və maliyyə məqsədləri üçün aktivlərin dəyərinin müəyyənləşdirilməsində keçmişə aid (tarixi) dəyərin (maya dəyərinin) yerinə məhz cari bazar dəyərinin istifadə olunmasına meyl güclənir.

Qiymətləndirmə standartlarının vacibliyini təkcə Avropa üçün deyil, həm də bütün dünya üçün indiki qədər mühüm əhəmiyyət kəsb etməyib. Əgər bu cür davam etsə, təkcə Avropa Birliyi çərçivəsində deyil, həm də bütün dünya miqyasında qiymətləndirmə metodlarının birləşdirilməsi üçün tarixi imkan vardır.

Avropa qrupu 1977-ci ildə yaradılıb. Təşkilatın məqsədi maliyyə hesabatı məqsədilə qiymətləndirmə üzrə standartların müəyyən edilməsi idi. Əlbəttə ki, qrupun fəaliyyəti sferasına həm də özəlləşdirmə problemləri, firmaların əldə olunması, kompaniyalar tərəfindən səhm buraxılışı və digər buna oxşar məsələlər daxildir. Avropa Birliyinə unifikasiya olunmuş standartları təqdim etməklə ilk növbədə qiymətçilər tərəfindən istifadə edilən praktiki nəzarət yolu ilə fərdi müştərilərin mənafeyi müdafiə olunur.

Təşkilatın qarşısına qoyduğu məqsədlərdən birincisi, Avropa Parlamentinə, Avropa Komissiyasına və Avropa Birliyindəki digər təşkilatlara əsas fondların qiymətləndirilməsi məqsədləri üzrə vahid nöqteyi-nəzərin təqdim olunmasıdır. İkincisi, standartlar işlənilib hazırlanarkən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə öz məsləhətlərini verir. Üçüncü onların tətbiqinə kömək edir. Təşkilat həmçinin müəyyən qanunverici əsasnamələr hazırlamaqla Avropa hüdudları daxilində yerləşən qiymətçilərin fəaliyyətinə praktiki rəhbərliyi həyata keçirir. Nəhayət, digər beynəlxalq təşkilatlarda Avropa qiymətçilərinin vahid nöqteyi-nəzərinin ifadə edir. Avropa qrupu həm də daşınmaz əmlak və onun şəffaflığı haqqında hesabatın iqtisadi realıq konsepsiyasının inkişafına kömək edir.

Avropa Komissiyası qiymətləndirmə üzrə vahid standartları təklif etməyə hazır olmasa da birinci addım qiymətləndirməyə görə vahid xidmət standartları üzrə razılaşmalardan və bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üçün vahid standart zəruriyyətinin qəbul edilməsindən ibarət oldu. Beləliklə, əsas eyni bazar münasibətlərinə real bazar münasibətləri keçdi.

Birincisi, Avropa standartlarının zəruriliyini vahid meyarların yaradılmasından irəli gəlir. Bu meyarlar ona görə lazımdır ki, bazar informasiyası beynəlxalq səviyyədə vahid nöqteyi-nəzərdən və vahid qiymətləndirmə dilindən istifadə etməklə daxil olmalıdır. Belə ki, bir ölkə digər ölkələrin standartlarından fərqli olaraq standartlar yaradılmasına başlayır, bu isə nəticədə qeyri-səmərəli-iqtisadi modelin yaranmasına gətirib çıxarır. Bu problem özündə vahid qaydaların ümumi razılaşmasını əks etdirir. Xeyli dərəcədə hüquqi məsələ kimi baxılan mülkiyyət haqqındakı məsələ də eyni xarakter daşıyır. Beləliklə, maliyyə və qiymətləndirmə problemlərinin iqtisadi əsası ləng inkişaf etdiyindən onların müxtəlif ölkələrdə tətbiq olunan təkcə hüquqi nöqteyi-nəzərdən deyil, həm də qiymətləndirmə nöqteyi-nəzərindən ümumi prinsiplərə keçməsi vacibdir. Bu prinsip qiymətçinin fəaliyyətinin əsasını təşkil etməlidir. O qiymətçinin ki, onun birinci dərəcəli əhəmiyyətə malik olan predmeti vahid qanunvericilik, xüsusilə də bankların fəaliyyəti haqqında maliyyə hesabatının təqdim edilməsi qaydaları və şirkətin qısa məsələləri sayılır.

İndi isə daşınmaz əmlakın beynəlmilləşdirilməsi problemləri və onun kapital bazarlarında rolu, habelə istehsal gücləri, onların bazar qiymətləndirilməsi və müvafiq bazarlarda onlarla əməliyyat aparılması məsələləri daxil olmaqla korporasiya investisiyaları məsələləri üzərində dayanırıq. Həmin məsələlərin bu cür beynəlmilləşdirilməsi beynəlxalq aləmdə qəbul olunan standartların inkişafına kömək edəcəkdir. Çox hallarda xüsusi mülkiyyətə malik olmaq təkcə ayrı-ayrı ailələrin maliyyə vəziyyəti ilə əlaqədar deyildir, bu, həm də demokratiya simvolu olmaqla cəmiyyətin stabilliyinə kömək edir. Elə bir cəmiyyətin ki, burada bütün vətəndaşlar yüksək dərəcədə məsuliyyətə malikdirlər. Bu, xüsusilə son illər, iqtisadi

cəhətdən aşağı düşmə meylinin iqtisadiyyatın ən mühüm məsələlərinə diqqəti yayındırması zamanı aşkar hiss olundu.

Azərbaycan qiymətçilərinə qiymətləndirmə praktikasının dünya sisteminə integrasiyası üçün aşağıdakı üç vəzifəni həll etmək lazımdır:

Birincisi, beynəlxalq standartların və vahid bazar dəyəri anlayışının tətbiqi.

İkincisi, Avropa standartlarının qısaldılmış formada və bazar qiymətinin qısaldılmış şəkildə tətbiqinə hərtərəfli kömək etmək.

Üçüncüsü, əsası Uruquvay müqaviləsində qoyulmuş Avropa standartlarının formalaşmasında və qəbul edilməsində iştirak etmək.

Qeyd edək ki, qiymətləndirmə dəyərə uyğun olaraq aparılmalıdır. Həmin dəyər açıq bazarda aktivlərin reallaşdırılması zamanı alına bilər və məhz bu cür yanaşma maliyyə hesabatının əsasında durmalıdır. Bu, həm torpaq sahibləri, həm mülkiyyət sahibləri, həm investorlar və həm də səhmdarlar tərəfindən eyni cür başa düşülməlidir. Bazar dəyərinə bu cür yanaşma bütün maraqlı tərəflərin qərar qəbul etməsinin əsasını təşkil etməlidir. Göründüyü kimi, bazar dəyərinin təqdim olunan hesabatın əsasında duran dəyər kimi başa düşülməsi son dərəcə vacib sayılır, tələb və təklif kontekstində nəzərdən keçirilir.

Qiymətçi, həm də ya icarə haqqı şəkilində, ya da girov üçün dəyərin müəyyən edilməsinin əsasında duran başqa bir formada mülkiyyətin gəlir gətirmək qabiliyyətini qiymətləndirməlidir.

Bazar dəyəri - bazarda mülkiyyət hüququnun birindən digərinə keçirilməsi prosesində əks olunan qiymətləndirmə məbləğidir və bu məbləği tərəflərin vəziyyəti tam qiymətləndirdiyi iqtisadi cəhətdən məqsədəuyğun və xarici təsirlərin məruz qalmadığı bazarda həyata keçirilən sövdələşmələrin əsası kimi çıxış edir. Bazar dəyərinin bu tərfi Avropa Birliyinin sığortaya dair cari direktivində ifadə olunmuş tərifə çox yaxındır.

Amortizasiya nəzərə alınmaqla əvəz olunma dəyəri o hallarda tətbiq olunmalıdır ki, maliyyə hesabatının məqsədi investisiya dəyərinin qiymətləndirilməsindən və ya qabaqcadan verilmiş istifadə zamanı bazar dəyərinin

müəyyən edilməsindən ibarət olsun. Həmin dəyər torpaq və vəsaitlərin həqiqi istifadəsi zamanı meydana çıxan dəyər kimi müəyyən olunma bilər. Buraya müxtəlif komissiyalar, qonorarlar, köhnəlmə, aşınma, ekoloji və əvəzlənmə dəyərinə təsir edən sair amillər daxildir. Avropa Birliyi tərəfindən verilmiş təkliflər 14 iraddan və 24 sənəddən ibarətdir. Həmin təkliflər standartların modernləşdirilməsinə və daşınmaz əmlakla bağlı işlərlə məşğul olan agentliklərin fəaliyyətinə kömək edəcəkdir. Bununla yanaşı, tamamilə aydındır ki, müxtəlif ölkələrin qiymətləndirmə təcrübəsində meydana çıxan fərqlər unifikasiya edilmiş standartlardan kənarlaşma formasında saxlanacaqdır.

Daşınmaz əmlak xarici mühitin təsiri altında olmaqla yanaşı həmin mühitə də öz təsirini göstərir. Xarici mühitdən əmlakın qiymətinə aşağıdakı faktorlar təsir edir:

- fiziki: torpaq, bina, qurğu, yol, sahənin forması və s.
- sosial: əhalinin say tərkibinin dəyişməsi tempi, yaş tərkibi, yaşayış səviyyəsi, ailənin say tərkibi, ictimai vəziyyət və s.
- iqtisadi: gəlirin dəyişmə əhəmiyyəti, məşğulluq, kredit siyasəti, tikinti xərcləri və s.
- siyasi, inzibati: tikinti qaydaları və normaları, vergi siyasəti, ətraf mühitin qorunması və s.

Göründüyü kimi, yuxarıda sadalanan faktorlar məcmu şəkildə əmlakın qiymətinə təsir göstərir. Həmin faktorlar yaşayış sahələrinin inkişafını təmin etməklə yanaşı, obyektin yerləşdiyi ətraf ərazinin inkişafına da təsirsiz ötüşmür. Ətraf ərazinin dəyişikliyi adətən 4 mərhələ üzrə qiymətləndirilir: artım, sabillik, pisləşmə və yeniləşmə. Obyektin ərazisi qiymətləndirildikdə həmin ərazinin hansı inkişaf səviyyəsində yerləşdiyini müəyyən etmək mütəxəssislərdən mütləq tələb olunur. Əgər ərazi özünün inkişaf mərhələsini yaşayırsa deməli, obyektin qiymətində artım ehtimal olunur və bu amil potensial investoru cəlb edə bilər.

Bununla yanaşı, daşınmaz əmlakın qiymətinə təsir edən 3 mərhələni ekspertlər xüsusi qeyd edirlər:

- yerli (lokal);
- rayon;

- ətraf (region).

Son 5 il ərzində Bakı şəhərinin mərkəzi hissəsində hələ Sovet dövründə istismara verilmiş sənaye və mülki obyektlərin bağlanması və şəhərdən kənara köçürülməsi nəticəsində şəhərin mərkəz və mərkəzə yaxın ərazilərində böyük sayda işçi qüvvəsi işsiz qalmış və yeni iş yerləri sorağında şəhərdən kənara üz tutmuşlar. Şəhərin mərkəzi hissələrində boşaldılan köhnə sənaye obyektlərinin ərazilərində yeni yaşayış binaları, biznes mərkəzlər, mehmanxanalar və yaxud da istirahət mərkəzləri salınmışdır ki, bunların da istismarına yüksək keyfiyyətli mütəxəssislər tələb olunur. Odur ki, yüksək ixtisaslı peşəkarlar şəhərin mərkəzinə və bunun tam əksi olaraq, aşağı ixtisaslı fəhlə və işsizlər şəhərin kənarına köç edirlər.

Yeni yaradılan müəssisələr bu illər ərzində əsasən Suraxanı, Qaradağ və Binəqədi ərazilərinə düşdüyündən o ərazilərdə daşınmaz əmlaka (yaşayış mənzillərinə və torpaq sahələrinə) qiymətlər sıçrayışlı dəyişmişdir. Hazırda həmin ərazilərə öz yaxınlığı ilə seçilən Yasamal rayonun qərb və şimal-qərb hissəsi aşağıda göstərilən səbəblərdən geniş tikinti meydanına çevrilmişdir:

- ərazi yeni yaradılan müəssisə və iş yerlərinə daha yaxındır;
- nəqliyyatın hərəkəti baxımından daha əlverişlidir;
- formalaşmış infrastruktur mövcuddur;
- şəhərin giriş və çıxış yolları üzərində yerləşir;
- ekoloji və sanitariya baxımdan daha əlverişli coğrafi mövqeyi var və s.

Bütün bunların əvəzində isə şəhərin mərkəzində yaşayış mənzillərinin qiymətlərinin dəyişməsi kənara nəzərən daha aşağı tempə gedib əvəzində isə qeyri-yaşayış sahələrinin qiyməti şəhər kənarına nəzərən daha dinamik olub.

Eyni vəziyyəti ölkə miqyasında da müşahidə etmək mümkündür. 90-cı illər ərzində rayonlarda müəssislərin fəaliyyətlərinin dayandırılması səbəbindən əhalinin məşğulluq səviyyəsi özünün minimum həddinə düşmüş və nəticədə əhalinin fəal hissəsi iş sorağında daha aktiv şəhərlərə və ya ölkələrə getmişlər. Həmin illərdə regionlarda daşınmaz əmlaka qiymətlər fəlakətli səviyyədə aşağı düşmüş, tikinti qeyri

rentabelli bir sahəyə çevrilmişdir. Bir sıra rayon və şəhərlərin mənzil və qeyri-yaşayış sahələri fondu özünün deqradasiya dövrünü yaşamış və arzuolunmaz görkəm almışdı.

Bütün bunların qarşısını almaq üçün dövlətin qəbul etdiyi “regionların iqtisadi inkişaf proqramı” son 3 il ərzində daşınmaz əmlak bazarında müəyyən qədər dəyişikliklərə səbəb olub, bəzi rayon mərkəzlərində, turizm və sənayenin perspektiv inkişafı gözlənilən ərazilərdə müsbət yuxarıya doğru dəyişiklik baş verib. Hazırda həmin ərazilərdə mövcud müsbət saldo investorlar üçün stimül rolunu oynayır. Hazırda avtomobil yollarının bərpası və ya yenilərinin salınması, Bakı-Tiblisi-Ceyhan neft boru kəmərinin və Bakı-Tiblisi-Ərzurum qaz boru kəmərinin çəkilişi və istismara verilməsi, aeroportların, sənaye şəhərciklərinin salınması və s. tədbirlər həmin ərazilərdə daşınmaz əmlakın qiymətini artırır.

Hazırda ölkə iqtisadiyyatının inkişafı mərhələsində iqtisadi sektorlar arasında müxtəlif inkişaf tempi duyulur, yüksək rentabelli obyektlər işləyir, aşağı rentabelli obyektlər öz təyinatlarını dəyişərək yenidən yaşamağa cəhd göstərirlər, bazarda sərt rəqabətə cavab verə bilməyən müəssisələr bağlanır, əvəzində daha rentabelli müəssisələr işə salınır. Torpaqdan istifadə və daşınmaz əmlakın mülkiyyət forması dəyişir, iqtisadi tempə uyğun olaraq əmlakdan gəlirlərin faiz dərəcələri dəyişir, beynəlxalq arenada baş verən siyasi, iqtisadi proseslər daxili bazara təzyiqini daim göstərir. Bütün bunların fonunda ölkə daşınmaz əmlak bazarı da bu proseslərə adekvat münasibət göstərmişdir.

Əgər nəzəri biliklərə müraciət etsək, əmlakın qiymətləndirilməsi daşınmaz əmlakın dəyərinə pul ekvivalenti təyin etməkdir və bu aşağıdakı məqamlardan asılı olur:

- fiziki xüsusiyyətləri;
- ötürülən hüququn tərkib və keyfiyyəti;
- aparılan əməliyyatın tərkibi;
- əməliyyat şərtləri.

Bazarda 2 müstəqil subyekt – alıcı və satıcı qarşılaşdıqda hər ikisinin tələbini ödəyə biləcək orta bir qiymət meyarı göstəricisinə tələb yaranır. Məhz bu göstərici

daşınmaz əmlakın bazar qiyməti adlanır. Əmlakın bazar qiymətini tam əks etdirməsi aşağıdakı şərtlərlə bağlıdır:

- bazar açıqdır və azad rəqabət var;
- bazarda əməliyyat sırf iqtisadi maraqlarla aparılır;
- tərəflər bazar haqqında tam məlumatlıdırlar;
- əmlakın oxşarı bazarda dövriyyədə mövcuddur və s.

Əmlakı qiymətləndirici mütəxəssis qiymətləndirir. Bu 3 prinsipə əsaslanır – faydalılığı, əvəzlənməsi və verə biləcəyi gəlirin həcminə görə. Təbii, istehlakçı əmlaka qiyməti özünün tələbinin hansı səviyyədə ödəniləcəyi miqdarında, oxşarı olan yeni daşınmaz əmlakın yaradılma xərcindən artıq olmamaq şərti ilə və əmlakdan ala biləcəyi gəlirin miqdarına uyğun verir.

Ölkə qiymətləndiricilərinin istifadə etdikləri qiymətləndirmə üsulları beynəlxalq üsullarla tam üst-üstə düşür:

- 1. Xərc üsulu ilə qiymətləndirmə** - obyektin qiyməti oxşar obyektin yaradılmasına çəkiləcək xərcdən artıq ola bilməz. Aşağıdakı mərhələləri özündə əks etdirir:
 - oxşar daşınmaz əmlakın yaradılması xərclərinin hesabı;
 - obyektin fiziki, mənəvi və iqtisadi aşınmasının təyini;
 - obyektin qalan ömrünün təyini (fiziki, iqtisadi və səmərəli ömrü)
 - obyektin hesab dəyərindən aşınma dəyərini çıxmaqla cari dəyərinin təyini;
 - daşınmaz əmlakın üzərində yerləşdiyi torpağın dəyəri ilə əmlakın dəyərinin cəmi.
- 2. Müqayisəli qiymətləndirmə üsulu** – obyektin qiyməti analoji obyektin alınmasına çəkilə biləcək xərcdən artıq ola bilməz. Qiymətləndirmə üsulu aşağıdakı mərhələləri özündə əks etdirir:
 - analoji obyektlər barəsində məlumatın toplanması və yoxlanılması;
 - satılmış obyektlər ilə cari obyektin müqayisəli təhlili;
 - obyektlər arasında mövcud fərqə görə korrektə əmsallarının tətbiqi.

3. Gəlirə görə qiymətləndirmə üsulu – obyektin gələcəkdə gəlir vermə qabiliyyətinə görə qiymət təyin olunur. Gözlənilən gəlir əmlakın icarəsindən və yaxud əmlakın yenidən satışından əldə oluna bilər. Gəlirin həcmi müddət və qədər ilə ölçülür:

- renta üsulu;
- kapitallaşdırma üsulu;
- pul axınının diskontlaşdırılması üsulu.

Renta üsulu, əmlakın qiyməti ilə il ərzində verəcəyi gəlirin mütənasibliyinə əsasən hesablanır. Qiymətin kapitallaşma və diskontlaşmaya əsasən hesablanması bir qədər dərin analiz tələb edir. Bunun üçün qiymətləndirici obyektin idarə olunmasından əldə olunan gəliri və idarə olunmasına sərf olunan xərcləri bilməli, obyektin kapitallaşdırılması əmsalını və gələcək gəlirləri diskontlaşdırma üsulu ilə hesablanmalıdır. Daha sonra isə risksiz faiz dərəcəsi son qiymətə tətbiq olunmaqla əmlakın qiyməti hesablanır: risksiz faiz dərəcəsi – Azərbaycan Respublikası Beynəlxalq Bankının faiz dərəcəsi qəbul olunur:

- aktivin qeyri-effektiv idarəetmə əmsalı;
- mümkün qeyri-effektiv idarəetmə əmsalı;
- aktivin mümkün qiymət dəyişməsi əmsalı.

4. Kredit investisiya üsulu – daşınmaz əmlak kredit vəsaiti hesabına alındıqda qiymətləndiricilər tərəfindən tətbiq edilir. Təbii, bu üsul ilə hesablamaqda cəlb olunan kredit vəsaitinin əmlakın qiymətinə olan nisbəti əsas ölçü meyarı kimi qəbul olunur və son kapitallaşma əmsalının təyininə aparıcı rola malikdir.

Qiymətləndirmə təşkilatlarının tətbiq etdikləri üsullar arasında aparılan tədqiqatlar onu göstərir ki, ölkə qiymətləndiriciləri bank və sığorta əməliyyatlarında əsasən müqayisəli qiymətləndirmə üsulunu, investisiya fəaliyyətini qiymətləndirmədə isə kapitallaşdırma üsulunu əsas götürürlər. Qiymətləndirmənin xərc üsulunu isə müəssisələrin əsas vəsaitlərinin hesabatında tətbiq edirlər.

NƏTİCƏ

Daşınmaz əmlak ölkənin milli sərvətinin əsasını təşkil etməklə yanaşı, mülkiyyətçilərin sayı baxımından kütləvilik xüsusiyyətinə malikdir və vergi daxil olmalarında əmlak vergisinin xüsusi çəkisi əhəmiyyətli səviyyədədir. Məhz bu baxımından uğurlu biznes qurmaq istəyən hər bir sahibkarın daşınmaz əmlakına görə qiymətləndirmə əsasında vergi ödənişlərini vaxtlı-vaxtında həyata keçirməlidir. Əmlak bazarı barədə bilgisi olmaqla bərabər vergi qanunçuluğu üzrədə geniş informasiyaya malik olmalıdır.

Azərbaycan Respublikasının əmlak bazarında əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi prosesi özünün müəyyən inkişaf səviyyəsinə çatmasına baxmayaraq hələ də bu sahənin müəyyən problemləri vardır. Bu problemləri aşağıdakı kimi sadalamaq olar:

1. Son 3 ildə ölkə iqtisadiyyatında müşahidə edilən inflyasiya həddi əhalini öz vəsaitlərini inflyasiyadan maksimum qorumaq və hətta bir qədər qazanc əldə etmək üçün daşınmaz əmlak bazarına investisiya yatırımı etmişlər ki, bu vəziyyət bazarda əlavə gərginliyə səbəb olmuşdur. Lakin əmlak vergisin yığımında çətinliklər yaranmışdır. Bu onunla bağlıdır ki, əksər əmlakın mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlər təkmil səviyyədə deyildir.
2. Tikintisi aparılan yaşayış və qeyri-yasayış təyinatlı binaların texniki layihə pasportları əsasən yox səviyyəsindədir. Bu da gələcəkdə əmlak vergisinin proqnozlaşdırılmasına imkan vermir.
3. Bazarda dövr edən və dövlət qeydiyyatından keçməyən daşınmaz əmlakın sayı son 3 il ərzində 3-4 dəfə artıb. Bu da öz növbəsində əmlak vergisinin yığılması prosesində yaranan vəziyyətin inzibati və hüquqi risklərini artırır.
4. Daşınmaz əmlaka tətbiq olunan vergi həddi differensiallaşdırılmışdır ki, bu da daşınmaz əmlaka görə əmlak vergisinin iri məbləğlərdə toplanmasına imkan verir.

5. Vergi sisteminin fəaliyyətini tənzimləyən qanunlardakı bir sıra boşluqlar son nəticədə əmlak bazarının ilkin və təkrar bazarında alqı-satqı prosesində vergi ödənişlərində problemlər yaradır .
6. Kirayə bazarında olan aşağı qiymətlər, potensial istehlakçının aşağı ödəmə qabiliyyətliliyi, bu sahənin inkişafı üçün mövcud qanunvericilikdə güzəştlərin olmaması investorları bu məqsədlə binaların tikintisində maraqsız edir.
7. Regionlarda daşınmaz əmlak bazarında fəaliyyət göstərən qiymətləndiricilərin fəaliyyətlərində systemsizlik mövcuddur, ölkə və şəhərlər üzrə bazar göstəricilərinin vahid uçotu aparılmır, bazar iştirakçılarını maraqlandıran statistik rəqəmlər əsasən ictimaiyyət üçün açıqlanmır. Bu da vergi ödənişlərində systemsizlik yaradır.
8. İnflyasiya,yüksək kredit faiz dərəcələri, kredit sistemindəki mövcud problemlər, əhalidə kredit ənənəsinin aşağı səviyyədə olması, əhalinin ödəmə qabiliyyətliyini – gəlirlərini artırmaq istiqamətində görülən işlərin yetərinə olmaması və digər faktorlar daşınmaz əmlak bazarında vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmədə çətinliklər yaradır.

ƏDƏBİYYAT SIYAHISI

1. “Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarı: faktlar, təhlillər” BAKI - 2006.
2. “Qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı” BAKI - 2008.
3. “Milli Qiymətləndirmə Standartları” BAKI - 2009.
4. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. “Методологические основы оценки стоимости имущества” Интерпреклама- 2003.
5. Формирование Цен и Тарифов, Минск Информпесс – 2010.
6. Л. Н. Тепман “Оценка Недвижимости” Юнити-Дана – 2005
7. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е “Оценка Стоимости Недвижимости” Интерпреклама - 2003
8. “Qiymətin Əmələgəlməsi” BAKI – 2000.
9. “Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi” Bakı – 2010.
10. “Azərbaycan Respublikasının vergi məəcəlləsi” Bakı – 2010.
11. “Azərbaycan Respublikası statistikasi” Bakı – 2010
12. M. Tağıyev “Bazar iqtisadiyyatının əsasları” Bakı – 2000
13. Ə.Q.Əlirzayev “İslahatlar və sürətlənmə strategiyası şəraitində Azərbaycanın sosial - iqtisadi inkişaf problemləri; təcrübə meylləri və perspektivləri, istiqamətləri” BAKI – 2005
14. “Əmlak Bazarı” jurnalı № 1 (49) Yanvar - 2010.
15. “Əmlak Bazarı” jurnalı № 10 (58) Oktyabr - 2010.
16. “Azərbaycanda Azad Rəqabətin Mövcud Vəziyyəti və Ölkə İqtisadiyyatın Təsiri” BAKI - 2009.
17. İnternet şəbəkəsi- <http://www.valuation.az>
18. İnternet şəbəkəsi - www.ebi.org.az
19. İnternet şəbəkəsi- WWW.referat.com
20. İnternet şəbəkəsi - www.e-qanun.az.
21. İnternet şəbəkəsi - www.azerbaijan-news.az.
22. “Azərbaycanda qiymətlər” BAKI - 2010.
23. “Azərbaycanda Tikinti” BAKI - 2010.
24. “English for Economists” BAKI – 2002.

Xülasə

Əmlak bazarının formalaşması və onun vergiyə cəlb etmək məqsədlərinə uyğun olaraq əmlakının qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi nəticəsində bu sferada sahibkarlığa əlverişli şərait yaradılması, əmlak bazarında dövlət inhisarının aradan qaldırılması və s. tədbirlər respublikamızda mütərəqqi əmlak bazarının formalaşmasına və bu bazarın təkmilləşdirilməsinə zəmin yaratmışdır. Əmlak bazarının formalaşması isə öz növbəsində bir sıra yeni fəaliyyət növlərinin meydana gəlib inkişaf etməsinə şərait yaradır. Əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi fəaliyyətinə tələbat bazar iqtisadiyyatının və onun mühüm tərkib hissəsi olan əmlak bazarının mahiyyətindən irəli gəlmişdir. Vergi sistemini əmlak bazarını vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmə fəaliyyəti olmadan təsəvvür etmək mümkün deyildir. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində yerli bələdiyyə və dövlət büdcəsinin formalaşmasında əmlak vergisinin rolu artmaqdadır. Bu baxımdan əmlakın vergiyə cəlb olunmaq məqsədilə qiymətləndirilməsi fəaliyyəti təkmilləşdirilməlidir.

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin magistratura mərkəzinin magistrantı Ağayev Ramil Tahir oğlunun “Əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi və onun təkmilləşdirilməsi” mövzusunda yazmış olduğu magistr dissertasiyasının

AVTOREFERATI

Mövzunun aktuallığı. Bazar münasibətlərinin inkişafını təmin etmək məqsədi ilə həyata keçirilən islahatlar, o cümlədən əmlak bazarının formalaşması və onun məqsədlərinə uyğun olaraq əmlakın qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi nəticəsində bu sferada sahibkarlığa əlverişli şərait yaradılması, əmlak bazarında dövlət inhisarının aradan qaldırılması və s. tədbirlər respublikamızda mütərəqqi əmlak bazarının formalaşmasına və bu bazarın təkmilləşdirilməsinə zəmin yaratmışdır. Əmlak bazarının formalaşması isə öz növbəsində bir sıra yeni fəaliyyət növlərinin meydana gəlib inkişaf etməsinə şərait yaradır. Belə zəruri fəaliyyət növlərindən biri də əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi və onun təkmilləşdirilməsidir. Əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi fəaliyyətinə tələbat bazar iqtisadiyyatının və onun mühüm tərkib hissəsi olan əmlak bazarının mahiyyətindən irəli gəlmişdir. Məhz buna görə də müasir dövrdə vergi sistemini əmlak bazarını vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmə fəaliyyəti olmadan təsəvvür etmək mümkün deyildir. Çünki əmlak bazarı, bazar iqtisadiyyatı üçün nə deməkdirsə, vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirmə fəaliyyəti də bazar iqtisadi sistemində eyni əhəmiyyətə malikdir.

Tədqiqatın predmeti və obyektı. Tədqiqatın obyektı olaraq Azərbaycan Respublikasında əmlak bazarının müasir vəziyyəti və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi götürülmüş, əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin gedişi və əmlak bazarında baş verən struktur dəyişiklik araşdırılmışdır.

Tədqiqatın predmetini isə əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi prosesi və bu zaman meydana çıxan münasibətlərdir. Bununla

yanaşı, işdə daşınmaz əmlak bazarı və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri, Azərbaycan respublikasında əmlakın qiymətləndirilməsinin müasir vəziyyətinin təhlili, habelə ölkədə mütərəqqi əmlak bazarının formalaşması və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin təkmilləşdirilməsi yolları öyrənilir. Həmçinin, müasir əmlak bazarının mahiyyəti və onun strukturu, yeni iqtisadi sistemdə əmlakın qiymətləndirilməsinə nəzəri-metodoloji yanaşmalar, əmlakın qiymətləndirilməsinin müasir forma və metodları və onların tətbiqi, qiymətləndirmədə mövcud problemlər və onların aradan qaldırılması, habelə əmlak bazarının əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi və onun təkmilləşdirilməsi istiqamətləri müəyyən edilir.

Tədqiqatın əsas məqsədi və vəzifələri. İşin əsas məqsədi Azərbaycan Respublikasında əmlak bazarı və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin müasir vəziyyətinin öyrənilməsi və onun təkmilləşdirilməsi yollarının müəyyən olunması, əmlak bazarının təhlili, problemlərin aşkarlanması təşkil edir. Əmlak bazarında əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə dünya təcrübəsində mövcud olan mütərəqqi metodların müəyyən edilməsi, öyrənilməsi tədqiqatın əsas məqsədlərindən biridir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlıca məqsədi hər hansı əmlak növünün qiymətinin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Qiymətin isə əmlakla bağlı münasibətlərdə hansı əhəmiyyət kəsb etdiyini izah etməyə ehtiyac yoxdur. Nəzərə alsaq ki, bazar münasibətləri şəraitində qiymətin əmələgəlməsi ən müxtəlif amillərdən asılı olaraq çevik dəyişikliklərə məruz qalır, bu halda operativ qiymətləndirmə fəaliyyəti əmlakın qiymətinin obyektiv müəyyənəşdirilməsi üçün yeganə düzgün vasitəyə çevrilir.

Tədqiqatın məqsədinə uyğun olaraq magistr işi yazılarkən qarşıya aşağıdakı vəzifələr qoyulmuş və həllini tapmışdır:

- əmlak bazarı və əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi sahəsində müxtəlif ölkələrin təcrübəsinin öyrənmək və ümumiləşdirmək;

- ayrı-ayrı ölkələrdə əmlak bazarında və əmlakın vergiyə cəlbətmək məqsədilə qiymətləndirilməsi ilə bağlı həyata keçirilən proqramlarının müqayisəli təhlilini aparmaq, həmin proqramların iqtisadi və sosial məqsədlərə uyğunluğunu müəyyənləşdirmək;

- Azərbaycanda əmlakın vergiyə cəlbətmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin hüquqi bazasının öyrənmək;

- ölkənin əmlak bazarının inkişafının müasir durumunu tədqiq etmək, əmlak bazarında əmlakın vergiyə cəlbətmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi vəziyyətini təhlil etmək;

- əmlakın qiymətləndirilməsinin iqtisadi və sosial səmərəliliyini tədqiq etmək.

Tədqiqatın informasiya bazası və işlənməsi metodları. İşin metodoloji əsasını əmlak bazarı və əmlakın vergiyə cəlbətmək məqsədilə qiymətləndirilməsinin inkişafı məsələləri üzrə yerli və əcnəbi alim və mütəxəssislərin əsərləri təşkil edir. Magistr işi yazılarkən əmlakın vergiyə cəlbətmək məqsədilə qiymətləndirilməsi prosesini tənzimləyən Azərbaycan Respublikasının qanunları, prezident fərmanları, qərarlar, proqramlar dərinlən öyrənilmiş, əmlakın qiymətləndirilməsi ilə əlaqədar rəsmi dövlət orqanlarının (Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Komitəsi, Azərbaycan Respublikası İqtisadi İnkişaf Nazirliyi, Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsi) statistik və hesabat məlumatlarından istifadə edilmişdir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi. Magistr işində bir sıra ölkələrin əmlakın vergiyə cəlbətmək məqsədilə qiymətləndirilməsi təcrübəsi ümumiləşdirilərək müqayisəli şəkildə təhlil olunmuş, əmlakın qiymətləndirilməsinin qarşısına qoyulan məqsədlər sosial və iqtisadi aspektlər baxımından təhlil edilmiş və qiymətləndirilmişdir. İşdə Azərbaycanın əmlak bazarında əmlakın qiymətləndirilməsi prosesi və vəziyyəti kompleks təhlil edilmiş, qiymətləndirmə prosesinin qarşısında duran iqtisadi və sosial məqsədlər arasında meydana çıxan ziddiyyətlər göstərilmiş, belə ziddiyyətlərin aradan qaldırılması üçün sosial və iqtisadi məsələlərin optimal uzlaşdırılması istiqamətində təkliflər irəli sürülmüşdür. İşdə habelə əmlak bazarında həyata keçirilən

qiymətləndirmə prosesinin iqtisadi səmərəliliyinin yüksəldilməsi üçün təkliflər işlənilib hazırlanmışdır.

Tədqiqatın praktik əhəmiyyəti. Magistr işində irəli sürülən təkliflərin reallaşdırılması Azərbaycan Respublikasının əmlak bazarında həyata keçirilən tədbirlərin, əmlakın vergiyə cəlb etmək məqsədilə qiymətləndirilməsi prosesinin fəaliyyət mexanizmini təkmilləşdirməklə onun iqtisadi və sosial səmərəliliyini yüksəltməyə imkan verə bilər.