

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ

AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ

MAGİSTRATURA MƏRKƏZİ

Əlyazması hüququnda

Qəhrəmanov Orxan Əhməd oğlu

“Daşınmaz əmlaka investisiyaların uçotu və auditi”

mövzusunda

MAGİSTR DİSSERTASIYASI

İxtisasın şifri və adı:

060402 Mühasibat uçotu və audit

İxtisaslaşma:

İstehsal sferasında mühasibat uçotu və audit

Elmi rəhbər:

i.e.n., dos. Y.B.Hüseynov

Magistr proqramının rəhbəri:

i.e.n., prof. Ə.İ.Daşdəmirov

Kafedra müdiri:

i.e.d. prof. S.M.Səbzəliyev

BAKİ - 2017

MÜNDƏRİCAT:

GİRİŞ	3
Fəsil I. Daşınmaz əmlaka investisiyaların iqtisadi mahiyyəti və müasir dövrdə onun iqtisadi inkişafda rolu	8
1.1. İnvestisiya anlayışı və daşınmaz əmlaka investisiyanın xarakterik xüsusiyyətləri.....	8
1.2. Daşınmaz əmlaka investisiyaların qiymətləndirilməsi metodları.....	14
1.3. Azərbaycanada daşınmaz əmlaka investisiyaların mövcud vəziyyəti və inkişaf perspektivləri.....	22
Fəsil II. MMUS əsasında daşınmaz əmlaka investisiyaların uçotunun təşkili metodikası	33
2.1. Daşınmaz əmlaka investisiyaların uçotunun təşkilinin məqsəd və vəzifələri və normativ hüquqi bazası.....	33
2.2. Daşınmaz əmlaka investisiyaların növləri üzrə uçotu və onların üzərində uçotun təşkili.....	42
2.3. Daşınmaz əmlaka investisiyaların maliyyələşmə mənbələri, onların xarakteristikası və uçotu.....	50
Fəsil III. Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditini	54
3.1. Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin məqsəd və vəzifələri.....	54
3.2. Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin mərhələləri təşkili metodikası....	58
3.3. Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin inkişaf konsepsiyası.....	64
NƏTİCƏ	68
ƏDƏBİYYAT	70

GİRİŞ

Mövzunun aktuallığı. XXI əsr özünün qlobal həcminə, mahiyyətinin mürəkkəbliyinə, iqtisadi hadisələrin zənginliyinə görə əsaslı surətdə fərqlənir. İqtisadi proseslərin mütəhərrikliyi, inkişaf surəti bu sahəyə dinamik xarakter verir. Bu proses modern anlamların, əhəmiyyətli formalarının iqtisadiyyat elminə gətirilməsi, onların tətbiqi və inkişafı ilə nəticələnir. Bu anlayışlardan biri də investisiyadır. İqtisad elminin və iqtisadi münasibətlərin müasir özünəməxsus inkişaf mərhələsində bu termin böyük əhəmiyyətə malikdir. Demək olar ki, hər bir dövlətin, müəssisənin fəaliyyəti bu və ya digər dərəcədə investisiya fəaliyyəti ilə əlaqəlidir. Müəssisədə hər gün demək olar ki, investisiya xarakterli məsələlər həll olunur. Resursların məhdudluğu və onlara tələbatın durmadan inkişafı cəmiyyəti xarici və daxili resursları cəlb etmək üsullarının axtarılmasını tələb edir.

Dünya təsərrüfatına inteqrasiya milli iqtisadiyyatın beynəlmiləşməsini şərtləndirir, o da öz növbəsində beynəlxalq iqtisadi münasibətlərin əsasını qoyur. Azərbaycan Respublikasında iqtisadi islahat tədbirlərinin keçirilməsi respublikanın iqtisadiyyatına xarici və daxili maliyyənin cəlb edilməsi praktikasının təkmilləşdirilməsini və onun analizini, investisiya məkanının sabitləşdirilməsini tələb edir. Azərbaycan iqtisadiyyatı özünəməxsus xüsusiyyətləri, milli çəllərləri ilə zəngin bir iqtisadiyyata malik olmaqla dünya iqtisadiyyatının tərkib hissəsidir. Bu kimi xüsusiyyətlərin və zənginliklərin öyrənilməsi onun dünya təsərrüfatı sistemində iştirakını və yerini müəyyənləşdirməyə kömək edə bilər. Təbii ki, bu xüsusiyyət və zənginliyin arasında investisiyaların, xüsusilə də uzun müddətli investisiyaların öz yeri və əhəmiyyəti vardır. Təsədüfi deyildir ki, ümummilli liderimiz cənab H.Əliyev öz çıxışlarının birində demişdir: “Bizim siyasətimizin əsas istiqamətlərindən biri Azərbaycana xarici investisiyanın cəlb olunmasıdır. Xarici investisiyaların Azərbaycana gəlməsinə mane olmayın, onun qarşısını almayın, ona şərait yaradın, kömək edin. Belə olan halda iqtisadiyyatımız inkişaf edəcəkdir, xalqımızın rifahı yaxşılaşacaqdır”. Bazar təsərrüfatçılıq formalarına keçidlə əlaqədar olaraq, habelə Azərbaycan iqtisadiyyatının dünya iqtisadiyyatına inteqrasiyası ilə bağlı olaraq investisiyaqoyuluşu ölkənin iqtisadi siyasətinin tərkib

hissəsinə çevrilmişdir. Son zamanlar, Azərbaycan iqtisadiyyatının neft sahəsindən asılılığının aradan qaldırılması yolları, qeyri–neft sahələrin inkişaf etdirilməsi dövlətimizin və hökumətin qarşısında duran prioritet məsələlərindəndir. Bunun üçün kənd təsərrüfatı, istehsal sahələrinin, turizmin inkişafı labüddür. Bu sahələrdən biri də daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarını tələb edir. Bütün bunlar uzun müddətli investisiya qoyuluşunun uçotunu və nəzəri təhlilinin aparılmasını vacib edir. Bu məsələlərin öyrənilməsi həm də ona görə böyük aktualıq kəsb edir ki, Azərbaycanın bu sahədə təcrübəsi heç də böyük deyildir.

Ənənəvi olaraq daşınmaz əmlaka investisiyaların qiymətləndirilməsində aşağıdakı üç yanaşmadan istifadə edilir:

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

Yuxarıdakı yanaşmaların xüsusi obyektləri, tətbiq sahəsi və metodları vardır. Bu yanaşmalardan istifadə edilməsi məqsədəuyğun olmazsa, qiymətləndirici mütəxəssis bunun səbəblərini şəxsi hesabatında göstərməlidir. İstifadə edilən yanaşmaların yekun nəticələri isə qiymətləndirmə metodikasına və praktikasına uyğun razılaşdırılmalıdır. Nəticə olaraq daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodikası onların təyinat və qiymətləndirilməsi prinsipləri ilə bilavasitə bağlıdır.

Qiymətləndirmənin ölkə tərəfindən tənzimlənməsi yollarından biri də qiymətləndirmə standartlarıdır. Həmin standartlar sifariş edənlərə göstərilən xidmətlərin keyfiyyətə yüksəldilməsində, qiymətləndirmə əməliyyatlarının sadələşdirilməsində, qiymətləndirmə ilə bağlı anlayışların, hüquqi normativ aktların müddələrinin düzgün təfsirində, mümkün ola biləcək mübahisələrin həll edilməsində mühüm rol oynayır. Hazırda Azərbaycan Respublikasının əmlak bazarında xarici və milli qiymətləndirmə standartlarından istifadə edilir.

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

- Daşınmaz əmlakla əlaqəli əməliyyatlarda, digər fəaliyyət növləri ilə nisbətə gəlir kanallarının nisbi stabilliyi mövcuddur.

- Səmərəli investisiya menecmentinin vacibliyi onunla bağlıdır ki, daşınmaz əmlaka sərmayə səmərəli menecment məsrəfləri tələb edir və daşınmaz əmlakın idarə olunması çətindir və Əgər daşınmaz əmlaka investisiyalar uzunmüddətli xaraktere malikdirsə, onda daşınmaz əmlak səmərəli və obyektindən effektiv istifadə təmin olunmalıdır.

- Daşınmaz əmlakın anti - inflyasiya stabilliyi. Daşınmaz əmlak inflyasiya ilə münasibətdə çox vacib dərəcədə davamlılığa sahibdir. Bu xarakter daşınmaz əmlaka investisiya yatırımı ilə bağlı investorun investisiya və inflyasiya portfelinin diversifikasiyasından mühafizəsi üçün əlverişli hesab olunur. Qeyd etmək vacibdir ki, daşınmaz əmlak qiymətli kağızlarla müqayisə edilərsə, inflyasiyadan daha yaxşı müdafiə olduğu aydınlaşar.

- Yüksək risk dərəcəsi. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyulduğu maliyyə aktivlərinin böyük hissəsi ilə nisbətdə xeyli dərəcədə qeyri-müəyyənliyə uğrayır. Daşınmaz əmlakın likvidliyinin və mobilliyinin az olması risk göstəricisinin yüksəlməsinə gətirib çıxarır. Daşınmaz əmlaka sərmayə yatırımı haqda qərar qəbul edilərkən ətraf aləmin xüsusiyyətlərinin dəyişməsi ilə əlaqədar yaranacaq risklər həlledici vacibliyə kəsb edir.

- Daşınmaz əmlaka edilən investisiya yatırımından əldə edilən qazancın maliyyə sənədlərinə qoyulan investisiyaların mənfi korrelyasiyası. Makroiqtisadi dərəcədə daşınmaz əmlak bazarının işinin dövriliyi ilə sənaye istehsalının dövriliyi üst-üstə düşür. Çünki, qazanc gətirən daşınmaz əmlakın investisiyaya cəlb olunması sənaye böhranı dövründə və inflyasiyanın yüksəldiyi dövrlərdə artır, maliyyə aktivlərinin real qazanc gətirmə dərəcələri isə adətən aşağı olur.

Azərbaycan Respublikasının bazar iqtisadiyyatı sistemində keçməsi bir çox problemləri ortaya çıxarmışdır ki, onlar arasında əsas investisiya problemi. Bu baxımdan magistr dissertasiyasının mövzusu aktualıq kəsb edir.

Tədqiqatın obyektini. Daşınmaz əmlaka investisiya uçuotu və təhlili tədqiqat işinin obyektini təşkil edir. Burada konkret daşınmaz əmlak vasitələri dəqiq ləşdirilir və müzakirə obyektinə cəlb olunur.

Tədqiqatın predmeti. Daşınmaz əmlaka investisiya uçuotunda və təhlilində

əhəmiyyət daşıyan prinsiplər, xüsusiyyətlər, mexanizmlər və qaydalar məcmusu tədqiqat işinin predmetini təşkil edir. Burada bilavasitə Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlaka investisiyanın vəziyyəti araşdırılır.

Tədqiqatın məqsədi və vəzifələri. Tədqiqat işinin məqsədi daşınmaz əmlaka investisiyaların mövcud vəziyyətinin təhlili, uçotunun aparılması problemləri və bu istiqamətdə olan problemlərinin həll edilməsi üçün təsdiq olunmuş təkliflər və məsləhətlər işləyib hazırlamaqdır. Tədqiqat işinin vəzifələri aşağıdakılardan ibarətdir:

- investisiyanın mahiyyətini və reallaşdırılması formalarını xarakterizə etmək;
- investisiya qoyuluşunu şərtləndirən amilləri və onun maliyyələşdirilməsi mənbələrini səciyyələndirmək;
- daşınmaz əmlaka investisiya sahəsinin inkişaf etməsi və tənzimlənməsinin indiki vəziyyətinin analizi;
- daşınmaz əmlak sahəsində qiymətləndirmə prosesinin tənzimlənməsinin problemlərinin aşkara çıxarılması;
- Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarının reallaşdırılmasının normativ-hüquqi bazasını araşdırmaq.

Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsasları dünya və Azərbaycan iqtisadçı-alimlərinin ümumilikdə investisiya qoyuluşları, onların cəlb olunması, istiqamətlərinin və səmərəliliyinin müəyyənləşdirilməsi haqqında nəzəri müddəaları, investisiya fəaliyyəti sahəsində elmi-tədqiqat əsərləri, habelə dissertasiya işinin mövzusu ilə əlaqədar Azərbaycan Respublikasının qanunları və digər normativ-hüquqi aktlar təşkil edir.

Tədqiqatın informasiya bazası olaraq ixtisaslaşmış qurumların hesabatlarından, internet resurslarından və investisiya sahəsində olan dərslik və elmi-məqalələrdən istifadə olunmuşdur.

Tədqiqatın elmi yeniliyi daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarını şərtləndirən amillərin təhlili və müasir dövrdə onun qiymətləndirmə mexanizmlərinin formalaşdırılması zəruriliyinin əsaslandırılması ilə şərtlənir.

Tədqiqatın praktiki əhəmiyyəti. Daşınmaz əmlaka investisiya uçotu üzrə gələcək investorlar üçün müəyyən məsləhətlərin tədqiqat işində əks etdirilməsi və bu istiqamət üzrə təkliflərin verilməsi tədqiqatın praktik əhəmiyyətini daşıyır.

Tədqiqatın strukturu. Tədqiqat işi “Daşınmaz əmlaka investisiya uçotu və təhlili” mövzusunda həsr edilmişdir. O, giriş hissədən, üç fəsildən, hər fəsil 3 bölmədən, nəticə və istifadə olunan ədəbiyyat siyahısından ibarətdir.

FƏSİL I
DAŞINMAZ ƏMLAKA İNVESTİSİYALARIN İQTİSADI
MAHİYYƏTİ VƏ MÜASİR DÖVRDƏ ONUN İQTİSADI İNKİŞAFDA
ROLU

1.1. İnvestisiya anlayışı və daşınmaz əmlaka investisiyanın xarakterik xüsusiyyətləri

İndiki zamanda investisiyanın tətbiqi Azərbaycan və bir sıra xarici ölkələrin iqtisadçıları, alimləri tərəfindən geniş planda araşdırılmasına baxmayaraq hələ də bu problemlə bağlı fikir müxtəlifliyi vardır. Bəzi iqtisadçılar “investisiya” nı “əsaslı vəsait qoyuluşu” ifadəsi ilə eyniləşdirirlər. İnvestisiya hər hansı bir cəmiyyətdə təkrar istehsal müəyyən vaxtlarda, ümumiyyətlə, uzunmüddətə vəsait qoyuluşudur ki, o da əmtəə-pul münasibətləri ilə xarakterizə olunur. İnvestisiya qoyuluşuna material, əmək və maliyyə xərcləri də aiddir ki, bu da dəyərlə ifadə edilir və əmtəə-pul əlaqələrinin mühüm elementlərindən biri hesab edilir. Əsaslı vəsait qoyuluşu istehsal və qeyri-istehsal sahəsində əsas vəsaitlərin təkrar istehsalı və yeni əsas vəsaitlərin yaradılmasına, mövcud olan müəssisələrin genişləndirilməsi, yenidən qurulmasına və istehsalın maddi-texniki bazasının gücləndirilməsinə istiqamətlənmiş vəsaitin məcmusu kimi başa düşülür.

Azərbaycan Respublikasının “İnvestisiya fəaliyyəti haqqında” qanununa (1995-ci il 13 yanvar) əsasən - investisiya gəlir və ya sosial mənfəət əldə etməklə sahibkarlıq və fəaliyyətin digər növlərinin obyektlərinə edilən maliyyə vəsaitindən, eləcə də maddi və qeyri-maddi sərvətlərdən ibarətdir. Bu sərvətlər isə əsasən aşağıdakılardan ibarətdir:

- daşınan və daşınmaz əmlak (yaşayış və qeyri-yaşayış binaları, qurğular, avadanlıqlar);
- qanuna uyğun rəsmiləşdirilmiş qeyri-maddi sərvətlər;
- maliyyə vəsaiti, müvafiq amallı bank əmanətləri, kreditlər, paylar, hissələr və başqa qiymətli kağızlar;
- Hər hansı istehsal fəaliyyəti növünün qurulması üçün lazım olan, amma

patentləşdirilməyən texniki sənədləşdirmə, adəti və istehsalat praktikasını kimi qurulmuş texniki, texnoloji, kommersiya və digər biliklərin məcmu (nou-hau);

• torpaq, su və digər ehtiyatlardan, eləcə də yaşayış və qeyri-yaşayış binaları, qurğu və avadanlıqlardan istifadə etmə hüquqları, eyni zamanda müəlliflik hüququ ilə bağlı digər əmlak hüquqları.

İnvestisiyaların yönəldilməsi istiqamətlərini aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- istehsalın böyüdülməsi və müasirləşdirilməsinə istiqamətlənən investisiyalar;
- istehsal sisteminin yaradılmasına yönəldilən investisiyalar;
- mal-material ehtiyatlarının yaradılmasına istiqamətləndirilən sərmayələr;
- sosial sənayenin yaradılmasına istiqamətləndirilən sərmayələr;
- kadrların hazırlanması və yenidən hazırlanmasına yönəldilən investisiyalar;
- ETT-yə istiqamətləndirilən sərmayələr.

İnvestisiya ehtiyatları məzmununa görə əmtəə kimi çıxış etməkdən əlavə, yenidən istehsalın bütün səviyyə və mərhələlərinə aiddir. Bununla bağlı olaraq o xüsusi quruluşa və dəyərə malikdir. İnvestisiya ehtiyatları hər hansı bir formada (valyuta, fond kağızları, layihə, lisenziya, material qiyməti və s.) təqdim edilə bilər. Beləliklə, onların qısa zaman ərzində likvidikliyi, investisiya maliyyəsi kimi çıxış etmək qabiliyyəti təmin edilməlidir. Digər tərəfdən, investisiya ehtiyatları milli qazancın elə bir tərəfidir ki, cəmiyyət onu birbaşa istehlak etmədən yığıma istiqamətləndirir. Bu hissənin qiyməti istehlak resurslarının qiyməti ilə deyil, sərmayə qiyməti ilə müəyyən olunur. Sərmayə fəallığının artırılması üçün əhalidən gələn gəlirlərin və toplamağa meylliliyin çoxalması vacib əhəmiyyətə sahibdir. İqtisadi sahələrdə sərmayələrin icra etdiyi xüsusi funksiyalara əsas maliyyənin artması və keyfiyyətcə inkişaf etdirilməsinin mikro və makro səviyyələrdə təmin edilməsi, inkişaf etmiş quruluş dəyişikliklərini dəstəklənmək, fərqli səviyyələrdə istehsalın əhəmiyyətliliyinin elmi-texniki uğurlar bazasında həyata keçirilməsi aiddir. İnvestisiyalar bəzi meyarlara görə təsnif edilir. Formalaşma xüsusiyyətlərinə görə avtonom və indusirovan qoyuluşları fərqləndirmək olar.

Tədqiqatlar göstərir ki, 1990-cı ilə qədər dünya üzrə birbaşa investisiyalar

üstünlüyə sahib idisə, həmin ildən başlayaraq portfel investisiyaların nüfuzu artmağa başladı. İndiki zamanda isə portfel qoyuluşlarının həcmi birbaşa qoyuluşların həcmi ötür keçmişdir. Belə ki, maliyyənin beynəlxalq axınında birbaşa qoyuluşlar portfel qoyuluşlarından 2,5 dəfə aşağıdır. BVF-in qaydalarına əsasən, birbaşa qoyuluşların əsas xüsusiyyəti investorun sərmayə qoyulmuş obyektin menecmentində iştirakıdır. Buna görə isə həmin obyektin hissələrinin 10%-nə malik olmaq bəstir. Əgər investor menecment prosesində iştirakçı deyilsə və obyektin hissələrinin 10%-dən aşağı hissəsinə sahibdirsə, belə qoyuluşlar portfel investisiyaları hesab olunur. Deyə bilərik ki, BVF-nin verdiyi bu tərif şərtidir. Digər hallarda, investor obyektin hissələrinin 10%-dən aşağı hissəsinə sahib olsa da, əgər investor obyektini (təşkilatı) idarə etmədə iştirak edirsə, bu cür investisiyalar əksər dövlətlərdə birbaşa qoyuluşlara aid edilir. İnvestisiya resurslarına malik olma formalarına görə investisiyanın aşağıdakı növləri vardır. [12, s. 69]

- xüsusi;
- dövlət;
- xarici;
- birgə investisiyalar.

Xarici sərmayələrin də yaranma mənbəyi, istifadə olunma xüsusiyyəti, məqsədi, zamanı və başqa amillərə görə aşağıdakı kimi qruplaşdırılır:

- Yaranma mənbəyinə görə:

A) Dövlət maliyyəsi dedikdə, (təcrübədə ona rəsmi maliyyə də deyirlər.) ölkələrin və ya ölkələrarası xarici şirkətlərin qərarlarına əsasən beynəlxalq arenaya ixrac edilən və ya xaricdən idxal edilən ölkənin büdcə vəsaitləri nəzərdə tutulur.

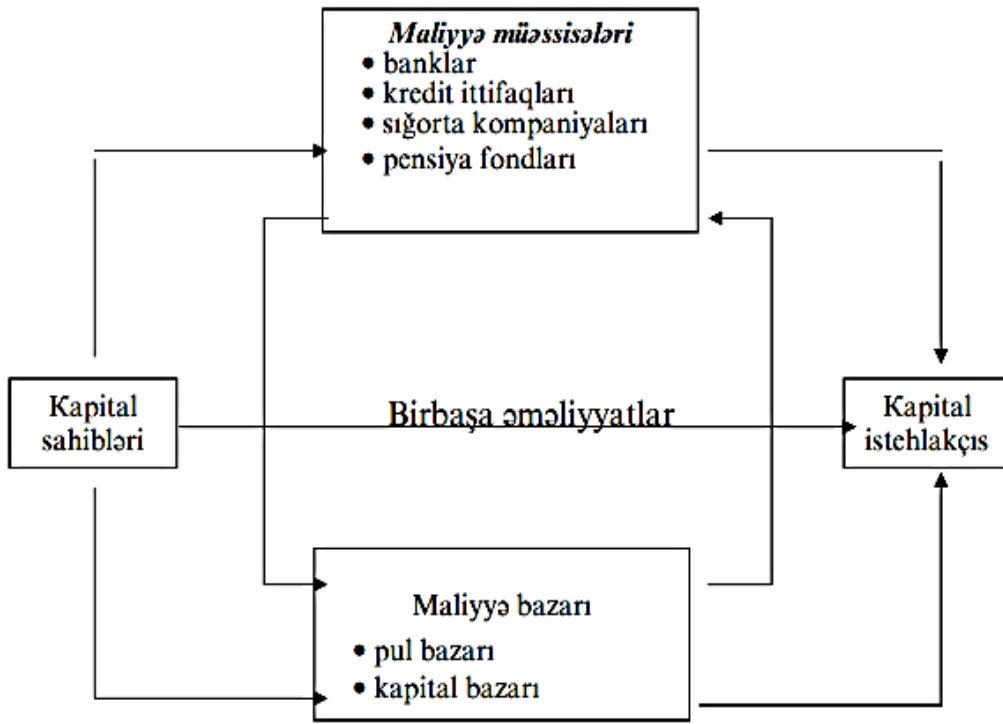
B) Özəl maliyyə dedikdə, xarici ölkələrdə yerləşdirilən qeyri-ölkə mənbələrinə görə formalaşan maliyyə nəzərdə tutulur. Buraya cürbəcür növdə qoyuluşlar, ticarət, banklar arasındakı kreditlər və s. aiddir.

Kommersiya praktikasında investisiyanın aşağıdakı növlərini bir-birindən fərqləndirmək olar:

- fiziki aktivlərə edilən investisiya;
- maliyyə aktivlərinə edilən sərmayə;

- qeyri-maddi (gözlə görünməyən) aktivlərə edilən investisiya.

İnvestisiya prosesi investisiyanın həyata keçirilməsidir. İnvestisiya prosesi layihələndirmə və tikinti mərhələlərindən başlayaraq məkanın istifadəyə verilməsinə qədər keçən dövrü əhatə edir. Buna baxmayaraq, qəbul edilmiş yanaşmaya görə investisiya sistemi onu təklif edənlərlə (sərbəst investisiya resursu olanlar) tələb edənlər (sərmayələrə ehtiyacı olanlar) arasındakı əlaqələndirmə mexanizmini həyata keçirir. Tərəflərin hər ikisi çox vaxt xüsusi institutlarda və ya kapital bazarında görüşürlər. Qeyd edilənləri təsdiqləmək investisiya prosesi şəkil 1-də əks olunmuşdur: [40, s. 78]

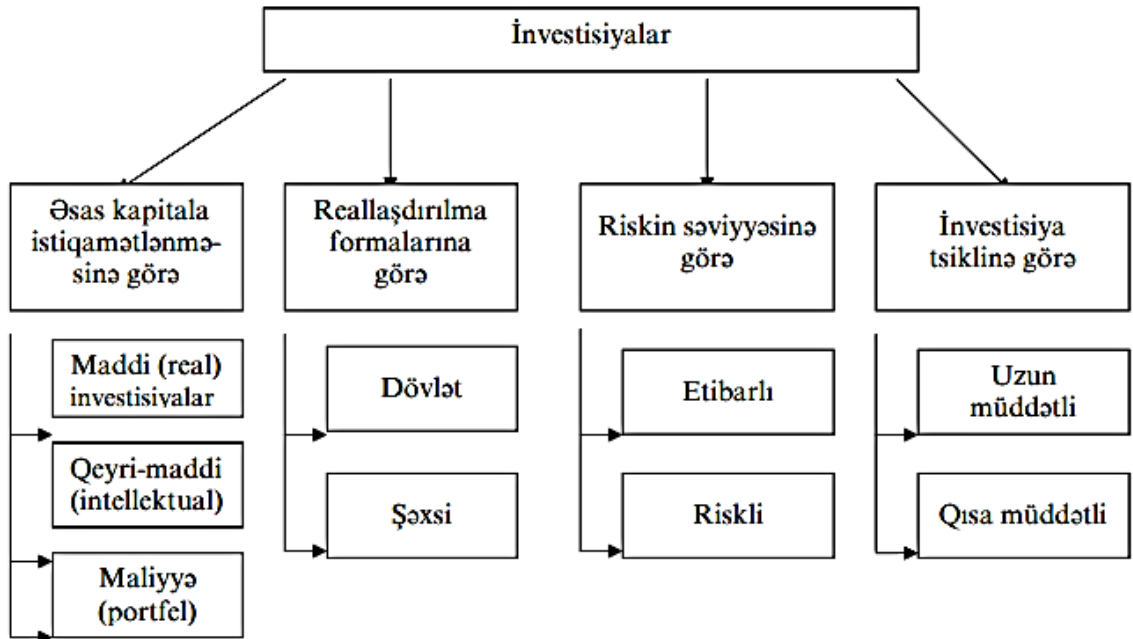


Şəkil 1. İnvestisiya prosesi və onun iştirakçıları

İnvestisiyanın əsas rolu istehsalın gələcək strukturunun inkişaf etdirilməsində və sosial amalların reallaşdırılmasında özünü göstərir. Yəni, ölkənin reallaşdırdığı investisiya siyasəti maliyyə qoyuluşlarının gələcək inkişaf istiqamətlərini müəyyənləşdirir. Elə buna görə də bu amil iqtisadiyyatın əhəmiyyətliliyinin yüksəldilməsində əsas yeri tutur. Həmçinin dövlətin iqtisadiyyatının səmərəli inkişaf etməsinin, onun müxtəlif regionlarının, sferalarının

və yeni əmlak formalarının meydana gəlməsi investisiya siyasətinin xarakteri ilə müəyyən olunur. Belə ki, müasir dövrdə investisiya siyasətinin başlıca məqsədi iqtisadiyyatın inkişaf etməsinin intensiv istiqamətinin, xərclərin dərəcəsinin azaldılması ilə müşaiət edilən istehsal potensialının və fəaliyyətdə olan əsas istehsal bazalarının istifadə edilməsinin genişləndirilməsinə investisiyaların artırılmasıdır.

İndiki dövrdə investisiyalar ayrı-ayrı kriteriyalara görə də fərqləndirilir. Bu kriteriyaların arasında çox mühüm olanları investisiya qoyuluşunun maliyyəyə yönəldilməsinə, onun həyata keçirildiyi vaxt meydana çıxan risklərin dərəcəsinə, həm də investisiya dövrünün davam etməsinə və həyata keçirilmə subyektinə (investor kimi iştirak edən) görə olan göstəricilər hesab olunur. Deyə bilərik ki, yuxarıda qeyd edilən hər bir kriteriyaya görə investisiyaların növləri fərqləndirilir ki, onlar da əsas xüsusiyyətlərə malik olaraq qrupları formalaşdırır. Deyilənləri sübut etmək üçün şəkil 2-yə diqqət edək:



Şəkil 2. Müxtəlif kriteriyalar üzrə investisiyanın növləri

Dövlətin sərmayə cəlbəediciliyini formalaşdırmaq üçün ilk öncə kifayət qədər investisiya şəraiti yaradılmalıdır. Investisiya şəraiti investorlar üçün sərfəli olan iqtisadi, sosial, siyasi, beynəlxalq səbəblərin toplusudur, yəni investisiyanı şərtləndirən göstəricilərin cəmidir. Ölkənin əsas vəzifəsi və sərmayə siyasətinin əsas

amalı əlverişli investisiya şəraitinin yaradılmasıdır.

Daşınmaz əmlak mövcud investisiya obyektini kimi xarakterik xüsusiyyətlərə malikdir. İnvestorların hər biri daşınmaz əmlaka sərmayə qoyuluşu haqqında qərar qəbul edəndə bu xüsusiyyətləri nəzərdə saxlamalıdır. Daşınmaz əmlakın səmərəli investisiya obyektini kimi aşağıdakı xüsusiyyətləri vardır:

I qrupa fundamental əlamətlər daxildir: Mobillik – istənilən daşınmaz əmlak yerin səthinin konkret və coğrafi bərkidilmiş sferası ilə əlaqəlidir, yəni o, fiziki cəhətdən daşınmır, hərəkətsizdir. Unikallıq – torpağın hər qatı öz nadir əlamətləri ilə fərqlənir, yəni bu əlamətlər məhz ona xasdır. Yəni, tamamilə eyni əhəmiyyətli torpaq sahələri və ya onlarla tam mənada eyni tərzdə yerləşdirilmiş bina və tikililər mövcud deyil, daşınmaz əmlak obyektinin hər biri nadir və təkrar olunmazdır. Qıtlıq – torpağın, həm də daşınmaz əmlakın təxmini qıtlığı. Qıtlıq ümumiyyətlə əhalinin sayının çoxalması və torpaq resurslarının tükənməsi ilə bağlıdır. Davamlılıq – bina və tikililərin qurulması bir neçə ilə başa gələ bilər, həm də onlar xidmət vaxtlarına görə də insanların yaratdığı ən uzunömürlü, davamlı olan obyektlər hesab edirlər.

Daşınmaz əmlakın qoyuluş cəlbediciliyini müəyyənləşdirən amillər əsasən aşağıdakılardır:

I. Obyektin özünün və ətraf ərazisinin cəlbediciliyini müəyyənləşdirən fiziki amillər: keyfiyyəti, projekt qərarı (projekt dizaynı), yaşı (tikintiyə ayrılan vaxt) və s.

II. Daşınmaz əmlakın xarici mühitinin cəlbediciliyini göstərən amillər.

III. Obyektin yerləşdiyi rayon və ya qəsəbədə ümumi vəziyyəti müəyyən edən amillər, əmlakın xarici mühitinin cəlbediciliyi. Tələb və təklifin bir-birinə nisbəti, mövcud olan icarəyə verənlərin və icarəyə götürənlərin, satıcı və alıcıların həcmi və s.

Ekoloji amillər – daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi vaxtı onun istifadəsi və onun əhəmiyyətliliyinə təsir edən təbii və təbii-antropogen səbəblərin toplusudur. Ekoloji səbəblərə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi vaxtı onun qiymətinə təsir edən xarici mühit amilləri kimi nəzərə almaq lazımdır. Həm də qiymətə (pula) çevrilən xarici mühit amilləri daşınmaz əmlakın dəyərində ekoloji amillərin

iştirakını ifadə edir. Belə təsir müsbət və ya mənfi ola bilər.

Sərmayənin cəlb edilişinin qiymətləndirilməsi ərzində investor əsasən proyektə daha çox qazanc əldə etmək, sərmayə edilmiş vəsaitlərin getdikcə artan dövrüyyəsi, maliyyə qoyuluşu üzrə risklərin azaldılması səbəbi ilə qiymətləndirir. Lakin layihənin yaradıcısı üçün proyektin reallaşdırılmasında qazanc əldə olunması əsas məqsəd deyil. Düşünürük ki, layihənin təşəbbüskarının (dövlət, məkan, region, təşkilat) birinci məqsədi iqtisadi sosial səbəblərin istifadə olunması sayəsində iqtisadi artımın qaldırılmasından ibarətdir. Praktikada belə artma daha çox maliyyə qoyuluşu tələb edən iri proyektlər sayılır. Bu modelin məzmunundan aydın olur ki, layihənin bu cür bölgüsü sərmayə layihəsinin həyata keçirilməsinin ayrı-ayrı tərəfləri üzrə bir çox investorun cəlb edilməsinə imkan yaradır. Gələcək zamanda bu, iqtisadi sahənin inkişafının sürətlənməsinə imkan yaradacaqdır.

1.2. Daşınmaz əmlaka investisiyaların qiymətləndirilməsi metodları

Daşınmaz əmlaka investisiyanın qiymətləndirilməsinin aşağıdakı metodları vardır:

1. Müqayisəli
2. Xərc
3. Gəlir

Müqayisə metodu çərçivəsində investor əmlakı ona uyğun olan bir neçə obyektə müqayisə edir. Müqayisə nəticəsində “kvadrat metr”lərin real qiymətinin qeyd edilən qiymətə uyğun olduğunu və obyektin rəqabətqabiliyyətini bilmək olur.

Xərc metodu əmlakı qaydaya salmaq üçün onun təmirinə xərclənəcək vəsaitləri təsvir edir. İqtisadi baxımdan ev və ya ofisi oxşar obyektin sıfırdan tikintisi qiymətindən yüksək qiymətə almaq mənasızdır.

Gəlir metodu - əmlakın gəlir əldə etmə nöqtəyi-nəzərindən investisiya cəlb edilişinin qiymətləndirilməsidir. Ondən istifadə edərək əmlaka sahib olma və istifadədən hansı gəlirin əldə edildiyini təhlil etmək olar.

Əmlaka investisiyaların qiymətləndirilməsinin yuxarıda qeyd edilən bütün metodları kompleks istifadə olunur. Əmlaka investisiyaların düzgün qiymətləndiril-

məsi obyektə qoyulan vəsaitlərin nə dərəcədə xeyir gətirəcəyini əvvəlcədən təyin etməyə imkan yaradır. Qeyd edilən metodlara aşağıda daha geniş nəzər salaq.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə bazar və ya müqayisəli yanaşma metodu qiymətləndirilən təşkilat və müqayisə olunan şirkətin dəyərinin fərqləndirilməsinə əsaslanır. Aşağıdakı metodlar müqayisəli yanaşmada ehtiva olunur: [26, s. 45]

- kapital bazarı;
- sövdələşmə - razılaşma (satışın müqayisəli analiz metodikası);
- sahəvi əmsallar.

Kapital bazarı metodu qiymətləndirilən şirkətə oxşar şirkətin aksiyalarının bazar dəyərini əsaslanır. Əvəzetmək prinsipindən istifadə edərək investor ya eyni şirkətə, ya da qiymətləndirilən şirkətə investisiya istiqamətləndirə bilər. Odur ki, müqayisə olunan eyni şirkətin aksiyasının qiyməti bəzi düzəlişlərlə qiymətləndirilən şirkətin aksiyasının qiymətinin müəyyənləşdirilməsində oriyentiv rolunu ifadə edə bilər. Bu metodun əsas üstünlüyü ondadır ki, burada qiymətli kağızlar bazarlarında olan faktiki məlumatdan istifadə edilir. Yəni, gəlir yanaşması metodunda dəqiq aydın olmayan proqnoz informasiyalarından istifadə olunur. Kapital bazarı metodunun həyata keçirilməsi üçün bəzi müqayisə olunan şirkətlər üzrə dəqiq və detallı maliyyə və bazar məlumatları vacibdir. Sövdələşmə metodu (və ya satışın müqayisəli analizi metodikası) kapital bazarı metodunun xüsusi vəziyyətidir, müqayisə olunan şirkətin nəzarət aksiya səbətinin və ya bütövlükdə təşkilatın əldə olunması dəyərinin analizinə əsaslanır. Bu metod daxilində bəzi fərqli multiplikatorlar hesablanır: qiymət/balans qazancı; qiymət/təmiz qazanc; qiymət/cari maliyyə axını; qiymət/sırf maliyyə axını; qiymət/ümumi gəlir; qiymət/faktiki gəlir və s. [21, s. 5] Bu metodun üstünlüyü ondadır ki, o mövcud real olan təsərrüfatçılıq praktikasını əks etdirir, bu metodun çatışmayan xüsusiyyəti odur ki, o keçmiş hadisələrə söykənir və təşkilatın təsərrüfatçılığının gələcək tələblərini hesaba almır. Sövdələşmə (razılaşma) metodunun maliyyə bazarı metodundan fərqi ondadır ki, əgər sövdələşmə metodu təşkilatın tam idarə edilməsinə şərait yaradan nəzarət səbət aksiyalarının qiymətinin səviyyəsini müəyyənləşdirirsə, kapital

(maliyyə) bazarı metodu təşkilatın qiymətini nəzarət səbəti olmadığı səviyyədə müəyyənləşdirir. Sahə əmsalları metodu (və ya sahə nisbətləri) təşkilatın qiymətinin təqribən qiymətləndirilməsi üçün istifadə edilir.

Dövlətin maliyyə bazarı nə qədər inkişafda olarsa və onun maliyyə “şəffaflığı” yüksəkdirsə (geniş həcmdə dərc olunan, böyük məlumatla malik olan, aksiyaları satılan), biznesin qiymətləndirilməsinin sübut edilməsində bazar yanaşması metodu daha böyük üstünlüyə malikdir. Satışın birbaşa müqayisəli analizi metodu əvəzetmə prinsipinə əsaslanır, yəni, əgər daşınmaz əmlakın dəyəri bazarda ona oxşar obyektin (həmin əhəmiyyət malik) əldə olunması qiymətindən yüksəkdirsə, alıcı bu obyekti almayacaq. Müqayisə metodu, yuxarıda qeyd etdiyimiz kimi onda tətbiq olunur ki, orada alqı-satqı müqaviləsi və daşınmaz əmlakın icarəsi haqqında çoxlu informasiyalar vardır. İndiki dövrdə belə bir istiqamət mənzil sektorudur. Digər sektorlarda qeyd edilən metodun tətbiq olunma imkanları azdır, yəni, yüksək keyfiyyətli qiymətləndirmə üçün vacib informasiya bazası yoxdur. Daşınmaz əmlakın müqayisə metodu ilə təyin edilmiş qiyməti satılmış oxşar obyektlərin (qiymətləndirilən həmin obyektədən fərqləndirən xüsusiyyətləri nəzərə almaqla) orta çəkili dəyərinə bərabərdir. [26, s. 103]

$$(1) \quad K = P_k \pm \sum D$$

Burada: K - daşınmaz əmlakın dəyəri; P_k - analoji obyektin satılma qiyməti (eynincinsli analoqların məcmusu); $\sum D$ - korreksiya düzəlişlərinin cəmi.

İlk baxışdan sadə görünən düsturda korreksiya düzəlişləri cəm kəmiyyətinin təyin olunması çox əmək tutumlu fəaliyyətdən və qiymətləndiricinin bacarığından birbaşa asılıdır. Bundan əlavə müqayisə olunan analoji obyektlər barəsində çoxlu dəqiq və əldə oluna bilən məlumatın toplanması və işlənməsi zərurəti yaranır. Məsələn, mənzil bazarına görə: yaşayış sahəsinin xüsusiyyəti, yerləşdiyi məkan, mərtəbə, məişət rahatlığı məsələləri, telefon, ekoloji təmizlik və rayonun nüfuzu, otaqların vəziyyəti və təmir və s. Düzelişlərin olunması xüsusiyyətləri obyektin fərqli xarakteristikalar müxtəlifliyinin də tipik alıcı nöqtəyi nəzərindən qiymətləndirilməsindən ibarətdir. Ona görə də istənilən xarakteristikaya düzəlişlər,

həmin xarakteristikaların yaradılmasına (və ya ləğvinə) sərf edilənlərdən müəyyən ölçüdə fərqlənir. Düzəlişlərin dəyərini müəyyənləşdirmək üçün fərqli metodlardan istifadə edilir: cüt satış analizi, reqressiya analizi və düzəliş lazım olan elementin qiymətinin hesablanması. Cüt satış analizi vəziyyətində müxtəlif cüt tutuşdurulan satış müqayisə və təhlil edilir. Həmin vaxt təqribən iki oxşar obyektin satışı cüt adlandırılır və ehtimal ki, bu, qiymətləndirici - ekspert tərəfindən müqayisə olunan obyektin faktiki dəyərində düzəliş əmsalı kimi qəbul edilir. Reqressiya analizi metodu ilə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı düzəliş kəmiyyətinin təyin edilməsi müxtəlif düsturlara əsaslanır: [26, s. 103]

$$(2) \quad J_c = B * X$$

Burada: J_c - daşınmaz əmlakın hesablanan qiyməti; B - vahid müqayisə üçün əldə olunmuş əmsal; X - qiymətləndirilən daşınmaz əmlak üçün ölçü informasiyaları. və ya: [26, s. 103]

$$J_c = B * X + a + c + \dots + n$$

Burada: a, c, n - müsbət və ya mənfi düzəliş əmsalları.

Daşınmaz əmlak bazarının inkişaf etmiş sektorunda qiymətləndirici - ekspert xətti və ya qeyri-xətti modeldən istifadə edir, məsələn sadə halda: [26, s. 103]

$$J_c = \sum_{i=1}^n a_i * x_i \quad (4)$$

Burada a_i - reqressiya əmsalları x_i - daşınmaz əmlak obyektlərinin dəyəri asılı olan amilləri nəzərə alan müxtəlif dəyişənlərdir. Lakin bu üsulunun tətbiqi qeyd olunduğu kimi alqı-satqı sövdələşməsi haqqında çoxlu məlumat bazasının olmasını vacib edir.

Beləliklə, əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşmasının öz spesifik xüsusiyyətləri vardır və bunların nəzərə alınması mühüm əhəmiyyət kəsb etməklə

qərarların qəbulunda qiymətləndirici - agentlər üçün çox önəmlidir.

Daşınmaz əmlakın məsrəflər baxımından qiymətləndirilməsi tikililərin köhnəlmə nəzərdə tutulmaqla hesablanmış dəyərlə boş torpaq sahəsinin dəyərinin cəmlənməsinə əsaslanır. Həmin üsul daşınmaz malın dəyərinin onun əmələ gəlməsinə edilmiş məsrəflər əsasında dəyərləndirilməsinə istinad edir. Ancaq, aydındır ki, daşınmaz əmlakın əmələ gəlməsinə çəkilmiş məsrəflərlə onun səmərəliliyi arasında bilavasitə münasibət mövcud deyil və onun bu üsulla hesablanmış qiyməti ilə bazar qiyməti biri digərindən kəskin seçilən kəmiyyətlərlə göstərilə bilər. Ona görə ki, müştərini daşınmaz əmlakın əmələ gəlməsinə çəkilmiş məsrəflərin məbləği yox, onun təşkil etməyi bacaracağı səmərələr maraqlandırır. Misal üçün, eyni proyekt və materiallar əsasında, ancaq fərqli yerlərdə ucaldılmış iki yaşayış binasının qurulmasına çəkilmiş məsrəflərin məbləği bərabər olsa belə, bazar dəyərləri seçilə bilər. Burada əsas məqam binanın alıcıdan ötrü faydalı ərazidə inşa edilməlidir. Bu yönünə baxmayaraq, bir sıra vəziyyətlərdə daşınmaz əmlakın dəyərləndirilməsi üçün məsrəflər nəzərindən yanaşma başqa mövqelərdən yanaşmalarla müqayisədə ən münasib, adətən isə vahid mümkün üsuldur.

Praktika sübut edir ki, uzun zaman ərzində istifadədə olmuş daşınmaz əmlakın dəyərləndirilməsinə məsrəflər cəhətdən yanaşan qiymətləndirici informasiya çatışmazlığı səbəbindən obyektin köhnəlmə dərəcəsinin, rəhbərli fəaliyyəti müddətində ondan qazanılmış mədaxilin məbləğinin hesablanması vaxtı çətinliklərlə üzləşə bilər. Bundan əlavə, məsrəflər yönündən yanaşmanın yekunları daşınmaz əmlak üzərində bütöv mülkiyyət səlahiyyətlərinin dəyərini göstərir və məhdud mülkiyyət səlahiyyətləri dəyərləndirildikdə, uyğun təshihlərin aparılması vacibliyi əmələ gəlir. Qiymətləndirici bazarın dərk edilməsi, obyektə baxış aparılması yekununda qazandığı məlumatları şərh etdikdən sonra daşınmaz əmlakın məsrəflər baxımından dəyərləndirilməsi fəaliyyətinə başlayır.

Məlumdur ki, daşınmaz əmlakın məsrəflər baxımından yanaşmayla hesablanmış dəyəri yenidən istehsalın (bərpa) dəyərinin ya da əvəzəlmə dəyərinin tətbiq olunmasından asılı olaraq, seçiləcəkdir. Məsrəflər baxımından yanaşıldıqda, dəyərləndirmə məqsədlərinin çoxu üçün yenidən istehsalın dəyərindən istifadə

edilməsi ən uyğun hesab edilir. Ona görə ki, əvəzedilmə dəyərinin tətbiqi anlayışca təzə, dəyərləndirilən obyektədən ayrı obyektin inşası sayılır.

Bundan əlavə, mövcud olan və təklif olunan, yeni tərzdə tikilmiş obyektlərin səmərəsi arasındakı fərqi təyin edilməsi vaxtı çətinliklər əmələ gələ, subyektivizmə yol açıla bilər. Bununla bərabər, funksional köhnəlmiş, alan üçün kommərsiya yönündən maraq bildirməyən obyektlər dəyərləndirilərkən əvəzedilmə qiymətindən istifadə olunması məntiqlidir. Yəni, mövcud alıcı 15-20 il qabaq inşa olunmuş obyektə yox, yeni standartlara uyğun olan obyektə önəm verəcəkdir. Yenidən bərpanın qiyməti və əvəzedilmə dəyəri məzmunca müasir vəziyyətdə yeni binanın qurulmasının dəyərini göstərir və bunun üçün də, onlara təzə tikintinin dəyəri formasında yanaşmaq mümkün sayılır. Bu vaxt təzə tikintinin dəyərinin quruluşunda yeni bina və qurğuların qurulması prosesinin bütün iştirakçılarının məsrəfləri və maraqları göstəriləcəkdir.

Daşınmaz əmlakın dəyərləndirilməsi praktikasında tikililərin yenidən istehsalı dəyərinin obyektin tikintisi və sifarişçiyə təslim edilməsi ilə bağlı məsrəflərin hesablanması əsasında təyin edilir. Həmin xərclər üç başlıca hissədən təşkil edilib: $TD = BX + DX + M$ Burada: BX – bilavasitə xərclər; TD - tikintinin dəyəri; M - sahibkarın mənfəəti; DX - dolay xərclərdir.

Bilavasitə xərclər - obyektə tikinti işlərinin həyata keçirilməsi ilə bağlıdır. Bu xərclərə aşağıdakılar aid etmək olar:

- inşaat materiallarının, avadanlığın və məmulatların dəyəri;
- fəhlələrin əmək haqları;
- itikinti maşınları və mexanizmlərinin istifadəsindən ötrü xərclər;
- tikililərin inşa edilməsi zamanında müvəqqəti bina və qurğuların, mühəndis şəbəkəsinin yaradılması üzrə xərclər;
- kommunal xidmətlərdən ötrü xərclər;
- avadanlığın, materialların nəqli və saxlanması xərcləri;
- podratçı müəssisənin gəliri və əlavə xərcləri və b.

Dolay xərclər - tikinti prosesinin təşkil edilməsi və müşayiət edilməsi üçün vacibdir. Həmin xərclərə aşağıdakılar aid etmək olar:

- proyeqləşdirmə-axtarış işləri;
- torpağa sərmayə qoyuluşlarının dəyəri;
- proyeqlərin yoxlanması, inşaat meydançasının təbii vəziyyətinin tədqiqi üçün peşəkarlara, layihə-smeta müəssisələrinə ödənişlər;
- sığortaya, marketinq tədqiqatlarına, reklama, qiymətləndirməyə sərf olunan xərclər;
- əldə edilmiş kreditlər üzrə faizlər;
- inzibati xərclər və başqa.

Sahibkarın mənfəəti – inşaat proyeqtinin yerinə yetirilməsi üçün vəsaitlərini sərmayəyə yönəlmiş sahibkarın riskinə əsasən qazandığı pul mükafatıdır. Sahibkarın gəlirinin məbləği obyektin satqı qiyməti ya da bazar dəyəri ilə onun qurulmasına (alınmasına) sərf olunmuş məsrəflərin məbləği arasındakı fərq tək hesablanır. Həmin vaxt nəzərə almaq vacibdir ki, müəyyən vəziyyətlərdə əldə olunan yekun sahibkarın fikrindəkindən seçilə bilər. Sahibkarın mənfəəti analiz olunarkən nəzərə almaq vacibdir ki, dəyərləndirmə nəzəriyyəsində sahibkarın həvəsi və sahibkarın mükafatı mahiyyətləri fərqləndirilir. Belə fərqləndirmənin məqsədə uyğunluğu podratçının hüquqlarına məxsus olmayan funksiyaların həcmi və paylanmasıdan önə gəlir. Belə ki, sərmayə proyekti sərmayəçi, sifarişçi və podratçı tərəfindən yerinə yetirilir.

Gəlir yanaşmasının tətbiq edilməsilə daşınmaz əmlak iki üsulla qiymətləndirilə bilər:

- qazancların kapitallaşdırılması üsulu;
- pul hərəkətlərinin diskontlaşdırılması üsulu.

Hər iki üsulun tətbiqi vaxtı gələcəkdə qazanılması gözlənilən pul qazancları hərəkətlərinin daşınmaz əmlakın cari dəyərinə dönməsi yaranır. Gəlirlərin kapitallaşdırılması üsulundan istifadə olunduqda daşınmaz əmlakdan il ərzində qazanılacaq pul gəlirlərinin məbləği uyğun gəlirlik normasına bölünməklə ya da uyğun gəlirlik əindeksinə hasil olunmaqla, əmlakın cari dəyərinə çevrilir. Məzmununda bu üsulun tətbiq edilməsi ilə əlaqədar əsas müddəalar aydınlaşdırılmalıdır.

İnşa edilməkdə olan ya da icarəyə verilməsi hesaba alınan obyektlərin dəyəri hesablanarkən qiymətləndirici gəlir hərəkətlərinin nə zaman başlayacağını təyin etməlidir.

Obyektin tikilməsi mərhələsində kapital hərəkətləri yoxdur. Gəlir əldə etmək arzusunda olan sərmayəçi maliyyə qoyuluşlarını yerinə yetirir. Həmin prosesin nə qədər baş verəcəyini dəqiqləşdirmək üçün qiymətləndirici proseslərin həyata keçirilməsi qrafiklərini nəzərdən keçirməli, kapital investisiyalarının mənbələrini, borc ehtiyatları üzrə faiz dərəcəsini, ödənilməli olacaq faizlərin ümumi dəyərini təyin etməlidir.

İcarə sövdələşmələrinin bağlanması mərhələsində mənfəət axınları qabaqca mənfidir, bağlanmış icarə sövdələşmələri üzrə icarə haqlarının əldə edilməsi prosesi başladıqdan sonra isə müsbətə tərəf dəyişir. Pul gəlirləri hərəkətlərini təmin edəcək icarə sövdələşmələrinin bağlanması perspektivlərini proqnoz vermək üçün qiymətləndirici uyğun tip əmlak bazarının həcmi indeksini hesablamalıdır. Bu indeks müəyyən zaman müddətində icarəyə verilmiş daşınmaz əmlak obyektlərinin bazarda icarəyə verilməsindən ötrü mövcud daşınmaz əmlak obyektlərinə nisbəti tək hesablanır. İndeksin böyük olması pul gəlirləri hərəkətlərinin tezliklə başlanacağını ifadə edir.

Gəlir hərəkətlərinin başlanması zamanını təyin etdikdən sonra həmin prosesin nə qədər baş verəcəyi proqnozlaşdırılmalıdır. Daha sonra gələcək pul mənfəətləri hərəkətlərinin gözlənilən tutumunun təmin edilməsi ehtimalı təyin olunmalıdır. Aydındır ki, hər bir proqnozun qeyri-müəyyənlik hissələri mövcuddur və bunların toplusu risk mahiyyəti ilə ifadə edilir.

Daşınmaz əmlakla əlaqədar riskləri mənşəyindən asılı olaraq, üç növə ayırmaq olar:

- təsadüfi risklər;
- mütəmadi risklər;
- qeyri-mütəmadi risklər.

Həmin risklərin məzmunu, əmələ gəlməsi səbəbləri və təsiri yekunları haqqında geniş informasiya verilməlidir. Daşınmaz əmlakın dəyəri bilavasitə

kapitallaşdırma üsulu ilə aşağıda göstərilən düsturla hesablanır:

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

Burada: $X\Theta G$ - xalis əməliyyat gəliri; D - daşınmaz əmlakın dəyəri; R_k - kapitallaşdırma indeksidir.

Gəlir qazandıran daşınmaz əmlakın bilavasitə kapitallaşdırma üsulu ilə qiymətləndirilməsinin daha çox yayılmış metodlarından biri qalıq texnikasıdır. Həmin metod sərmayələrin fiziki tərkib bölmələrindən birinə (torpağa ya da binalara) məxsus gəlirin kapitallaşdırılması üsulu ilə başqa hissələrə dair göstəricilərin hesablanmasına yönəlir.

1.3. Azərbaycan daşınmaz əmlaka investisiyaların mövcud vəziyyəti və inkişaf perspektivləri

Daşınmaz əmlak bazarı və tərəqqi səviyyəsi milli iqtisadiyyatın tərəqqi səviyyəsini göstərir. 1994-cü ilin sentyabr ayında «Əsrin müqaviləsi» bağlansa da, fəal işlər, 1995-ci ilin mart ayından, yəni Azərbaycan Beynəlxalq Əməliyyat Şirkətinin əmələ gəlməsindən sonra baş verdi. İlk neftin çıxarılması ilə yanaşı inşaat projəkləri davam edirdi. 1995-ci ildən 1998-ci ilədək projəklərin cəmi 1,5 milyard dollar dəyəri mövcud idi. Həmin vəsaitin real olaraq təqribən 30 faizi, yəni 500 milyon dolları Azərbaycanda sərf edilmişdir. 1996-cı ildən davam edən qiymət artımı artıq 1999-cu ildə sona çatdı və bu passivlik 2-3 il baş etdi. Məhz həmin əməliyyat daşınmaz əmlak bazarına durğunluqla təsir etdi, yəni təqribən 1 ildən sonra özünü bürüzə verdi.

Ölkəmizdə maliyyə bazarı və daşınmaz əmlak bazarının və hər biri təklikdə iştirak etsələr də son 3 il müddətində maliyyə ehtiyatlarının çoxu daşınmaz əmlak bazarına istiqamətlənib (həmin bazarda rentabelliğin böyük olması son yekunda sərmayəçi üçün çox cəlbedici olmuşdur). Əgər 2000-ci ilin önlərində daşınmaz əmlak bazarına istiqamətlənən bank kreditlərinin ümumi kredit portfelində tutumu 4%-ə çatırsa 2012-cı ilin ortalarında bu 6,5%-ə çatır. Buna müvafiq olaraq isə iqtisadiyyatın başqa sahələrinə kredit bölünmələrinin payı ümumi portfeldə enməyə meyilli olmuşdur. Bütün dövlətlərdə olduğu tək ölkəmizdə də daşınmaz əmlak

bazarına dinamik hərəkət verən və onu maliyyələşdirən fiziki və səlahiyyətli şəxslər aşağıdakı göstərilənlərdir: Hal-hazırda respublikadakı ictimai vəziyyəti onu ifadə edir ki, əhalinin çox az qismi fərdi ev inşa etməyə və yaxud yenidən bazarda hazır yaşayış mənzili əldə etməyə vəsaiti bütöv ödəməyə çətinlik çəkir. Onun üçün də onlar artıq maliyyə mənbələrinə-banklara baş vurmağa çalışırlar. Bu da ona səbəb olur ki, daşınmaz əmlakın alınmasında və yaxud inşa edilməsində bankların rolunu dayanmadan çoxaldır. Bunun təbii yekunu olaraq maliyyə-kredit elementləri də təkmilləşir. Axır 5 ildə dövlət üzrə normal iqtisadi artım 23%, pul kütləsinin normal artımı 47%, kredit portfelinin artımı isə 42% çoxalmış və son yekunda artımın yüksək sürəti daşınmaz əmlak bazarına da kredit sərmayəsini artırmışdır. Daşınmaz əmlaka sərmayələşmənin alətləri tək isə, ənənəvi olan alətlərlə paralel, opsiyonlar, bərabər öhdəliklər forması, icarənin tətbiqi ilə kapitallaşdırma, daşınmaz əmlakın lizinqi və s. vasitələrdən istifadə edilir.

Daşınmaz əmlak bazarında sirkulasiya edən əmlakın mürəkkəb tərkibi yönündən risk xüsusi əhəmiyyət yaradır və həmin riskin səviyyəsi əmlakı idarəetmə bacarığından çox asılıdır. Ölkədə əmlak bazarının formalaşması praktikası sübut edir ki, alış-satış əməliyyatında hüquqi təhlilin alt səviyyəsi və bu vaxt istənilən 3-cü şəxsin həmin daşınmaz əmlakın alış-satış prosesinə mümkün iddiası haqqında informasiyanın söyləmək olar ki, olmaması növbəti məhkəmə çəkişmələrinə şərait yaradır. Onun üçün də hüquqi ekspertizaların aparılması, əmlakla keçirilən prosesin və əmlakın sığortası həmin risklərin dərəcəsini aşağıya endirir.

Əmlakla keçirilən proseslərin sığortalanma adəti Azərbaycanda hələ də formalaşma bilməsə də, əmlakın sığortalanması adəti artıq bazarın elementlərindən birinə çevrilməkdədir. Axır illərdə əmlakın sığorta müəssisələri tərəfindən sığortalanma dinamikası qismən həmin bazarın formalaşmasından məlumat verir. Texniki risklər çox zaman, daşınmaz əmlakın texniki mütəxəssis passivliyi və yerləşdiyi regionun, torpağın və binanın bünövrəsindəki çatışmazlıqlar ilə bağlıdır. Bəzi hallarda isə hər hansı mənzil yiyələrinin özbaşına mənzildə yerinə yetirdiyi yenidənqurma işləri risk dərəcəsini çoxlu artırır. Paytaxt və regionlarda yerinə

yetirilən müşahidələr onu ifadə edir ki, əhali tərəfindən daha çox binaların xarici quruluşundakı dəyişikliklər (əlavə eyvanların tikilməsi və ya əhatəli olması, binanın damında ayrıca mərtəbənin qurulması və s.) Bakı və Sumqayıt şəhərləri əhalisi tərəfindən aparılıb. Binadaxili və ya mənzildaxili yenidənqurma işləri üzrə isə Bakı şəhəri şəriksiz öndə gedir. Daşınmaz əmlakla proses vaxtı inzibati risklər xüsusi səmərə kəsb edir. Belə ki, istənilən nəhəng bir proyektin yerinə yetirildiyi zaman yerli icra sisteminin, vergi sisteminin ya da hər hansı ekoloji tələbin başqalaşması çox pis yekunlara səbəb olur. Bununla da, həmin bazarda inzibati riskin dərəcəsi başqa bazarlara nisbətən peşəkarlar tərəfindən daha böyük qiymətləndirilir.

Əmlak bazarında aparılan bütün bu əməliyyatların mürəkkəbliyi bazarda iştirak edənlərdən tələb edir ki, yerli vəziyyəti, perspektiv tərəqqini və bazardakı əməliyyatları ardıcıl izləməklə doğru qərarlar verə bilsinlər. Eyni anda daşınmaz əmlak bazarında mümkün və diqqət məbur edən maliyyə risklərini aşağıdakı tək qruplara ayırmaq mümkündür:

- maliyyə sistemində yaranan dəyişikliklər ilə əlaqədar risklər kredit faiz dərəcələrinin başqalaşması, böhran tempinin proqnozdan uzaqlaşması, alternativ sərmayə qazancının dəyişməsi və s.;

- qərarların seçilməsi və maliyyə fəaliyyəti riski. Məsələn: kredit almaq və yaxud qiymətli kağız çıxarmaq. Əgər birinci, hər ay alınan kreditin baş və əlavə bölmələrinin mütləq geri verilməsini nəzərdə tutursa, ikinci vəziyyətdə bu seçilir. Azərbaycan vəziyyətində tikinti müəssisələri alıcı kontingentinin inamını hələ əldə etmədiyindən onların çıxaracağı fond kağızları bazarları şübhə yaradır.

- maliyyə hesabatlarının keyfiyyət riski. [11, s. 29] Misal üçün: proyektin yerinə yetirilməsi zamanında onun alt likvidliyi əlavə kredit mənbələrinin araşdırma vacibliyini əmələ gətirir ki, bu da arzuolunmaz vəziyyətə gətirib çıxardar. İpoteka kreditlərinin geri ödənilməməsi riski ümumi ekonomik və ya subyektiv səbəblərlə şərtləndirilə bilər. Onlara daşınmaz əmlakın bazarında ümumi qiymətlərin enməsi, iqtisadi süqut, işsizlik və başqa məsələlər aid oluna bilər. Kreditlərin subyektiv amillərdən qaytarılmaması riskini aşağı endirməkdən ötrü kreditin geri verilmə ehtimalının qiymətləndirilməsini (anderrayting) yerinə yetirmək olar. Ancaq, bu

əməliyyat müəyyən qədər ayrıca vəsait tələb etdiyindən kreditin qazanlı olmasına kölgə yaradan faktora çevrilir. Bu yönümdən kreditörün ödəmə bacarığı, onun qazancının qaytaracağı ipoteka faiz dərəcəsinə olan nisbəti ilə hesablanır. Kreditör tərəfindən kreditin geri ödənilməsi vəziyyətində həm kreditör və həm də kredit müəssisəsi müəyyən maliyyə ziyanı ilə rastlaşırlar. Əgər borclu olan daşınmaz əmlakın istifadə, təmir, ödənen faiz dərəcələri və ya əmlakın idarə olunma məsrəflərini çəkmişsə, kredit verən müəssisə məhkəmə çəkişmələrində bir çox inzibati məsrəflərə məruz olur. Əmlakın qiymətinin enməsi yekununda əmlakın satılmasından qazanılacaq məbləğ borclunun ödəməyi bacarmadığı məbləğdən azdırsa, həmin fərqi də zərərinə silməli olur. Kredit müəssisəsi tərəfindən kredit risklərinin idarə edilməsi üzrə qəbul etdiyi riskin dərəcəsiindən asılı olaraq plan yaradılır.

Kredit müəssisəsi üçün müştərinin ödəniş bacarığını - anderraytinqini hesablayan vaxt onun ödəyəcəyi vəsaitin qoyduğu girovun dəyərində olunan nisbəti əsas təmin edir (təbii, təxmin edilən qiymət sürət artımı əsas götürülərək). Qalıq kreditin nisbət göstəriciləri və girovun dəyəri müəyyən müddət ərzində yoxlanılır və hər hansı bir qlobal ekonomik dəyişiklik mövcuddursa mütləq önəm verilir. Faiz dərəcələri riski başlıca olaraq dəyişkən faiz dərəcələri tətbiq olunan və qiymətli kağızlar bazarı tərəqqi tapmış dövlətlərdə mövcuddur. Belə baxanda, həmin növ risklər faiz dərəcələrinin dəyişmə sürəti ilə fond kağızların dəyərlərinin dəyişmə sürətinin və borclunun qazanlarının uyğun gəlməməsi zamanında mövcud olur. Ölkəmizdə həmin risk bu gün özünü depozitlərdən ötrü faiz dərəcəsinin artımının kreditlərdən ötrü faiz dərəcəsinin artımıyla uğun gəlməməsi tək göstərir. Alternativ risklər xüsusilə kredit vaxtından qabaq geri ödəniləndə gözlənilir. İpoteka kredit şərtləri həm kredit müəssisəsi və həm də müştəri üçün əlverişli seçim etməyə zəmin yaradır.

Bir çox dövlətlərdə bir tərəfdən kredit müəssisəsi müddət ərzində faiz dərəcələrini dəyişmək şəraiti qazanırsa, başqa bir yandan müştəriyə pul verilən vaxt faiz dərəcəsinə razılaşdırmaq şəraiti da verirlər. Əgər faiz dərəcəsi başqa alternativlərin faiz dərəcələrindən azdırsa müştəri krediti alır, başqa vəziyyətdə isə o

qərarını dəyişir. Digər bir vəziyyətdə isə faiz dərəcələri bazarda azalarsa, müştəri əlverişli kredit müəssisələrindən aşağı faizlə aldığı kreditin hesabına qabaqkı yüksək faizli krediti ödəmək imkanı qazanır. Bundan savayı daşınmaz əmlak bazarında olan likvidlik riski də bir sıra problemlər ilə sıx əlaqəlidir. Həmin növ risk xüsusilə kredit müəssisələrində vəsait yetərsizliyi əsasında aktivlərini bazar qiymətinə satmaq istəyi ilə əlaqədar olur. Likvidlik riskinin idarə edilməsi bir çox maliyyə proseslərinin aparılması ilə əlaqədardır: nəgd pul daxilolmalarının düzgün analizi, pul daxilolmalarının mənsələrinin dəqiqləşdirilməsi və məsrəflərin hesablanması və b. İnkişaf etmiş dövlətlərdə nəgd pulun mobilizasiyasından ötrü bir çox mənbələrdən istifadə rolu aktivlərin satılması, depozitlər, likvid portfeli, girov ilə borc (kredit) alma və b. Real həyatda bütün göstərilən risklər biri digəri ilə sıx əlaqədədir. Belə baxanda, ödəməbacarıqlı tələbin məhdud olması qarşılığında maliyyə və ekonomik planlaşdırmanın olmaması daha ağır yekunlara səbəb olar.

İlkin və yenidən daşınmaz əmlak bazarındakı risklər öz tiplərinə nəzərən də seçilir: əgər ilkin bazardan ötrü texnoloji və iqtisadi risk varsa, yenidən bazar üçün hüquqi risklər mövcuddur. Təbii hal sayılır ki, həmin riskləri bütövlüklə yox etmək mümkünsüzdür, lakin aşağıdakı şərtlər çərçivəsində riskləri bir qədər endirmək mümkündür.

- daşınmaz əmlak ilə aktlar vaxtı bütün riskləri müəyyənləşdirmək;
- riskləri təhlil etmək;
- risklərin və onu aradan qaldırmaq üçün məsrəfin araşdırılmasını yerinə yetirmək;
- riskin aradan qaldırılması üçün tədbir görmək.

Bu şərtlər çərçivəsində sərmayəçi risklərdən yüksək yaymaq ancaq, bütövlüklə qurtara bilməz. Məhz bu səbəbdən planlaşdırılan investisiya proyektinin hesabatında risk dərəcələrinin diqqətdə saxlanması məqbul hesab olunur.

Daşınmaz əmlakın ikili mahiyyəti, orada olan münasibətlərin sıxlığı, iqtisadiyyatın və kapital bazarı real bölməsi bazarın seqmentlərinin qarşılıqlı münasibətini aşağıdakı şəkildə özündə nümayiş etdirir: bazar iqtisadiyyatının real bölməsinin təsirini özündə hiss edir; əmlak bazarı eyni zamanda kapital bazarı və

istehlakçıların istifadə ehtiyatları kimi iştirak edir; daşınmaz əmlak bazarı birinci və ikinci əmlak bazarı şəklində olur. Əmlak bazarında sabitlik hökm sürürsə, demək, tələb təklifə müvafiqdir. Bu zamanda sabitliyə icarə haqqının səviyyəsi müvafiq gəlir. Nəzərdə saxlanılan bu hədd sərmayəçinin əmlakdan əldə etdiyi gəlir şəklində özünü göstərir. Demək, daşınmaz olan əmlak bazarında mövcud olan qazanc səviyyəsi kapital bazarında da daşınmaz əmlakı nəzərə çarpan edir. Sərmayəçi daşınmaz əmlaka qazanc verən aktiv kimi nəzər salarkən o, bu aktivin digər növ aktivlərə nəzərən gəlirini müqayisə edir.

Daşınmaz əmlakın gəlirliliyi icarə məbləğinin bu əmlakın dəyərinə nisbətində kimi götürülür. Sərmayəçi həmin növ aktivini digər növ aktivlərlə müqayisə edərkən aşağıda göstərilənləri nəzərdə saxlamalıdır:

- daşınmaz əmlakın aktiv tək özünə məxsus olan xüsusiyyətləri, yəni qazancın sabitliyi, böhrandan asılı olmaması;
- əlverişli sərmayələrin gəlir faizləri;
- kirayə haqlarının təxmin edilən dinamikası;
- çoxmüddətli fond kağızların faiz dərəcələri;
- əmlak vergisi dərəcəsi;
- əmlak riskləri və s.

Ümumilikdə, daşınmaz əmlakdan qazanc dərəcəsi digər növ aktivlərdən nisbətən alt dərəcəyə sahib olması və lakin öz sabitliyi ilə fərqlənir. Bakı şəhərində həmin göstərici aylıq 0,7-1% dərəcəsində təşkil etdiyi zaman, respublikanın digər şəhərlərində həmin göstərici aylıq 0,2-0,4% dərəcəsindədir. Nisbətən inkişaf etmiş dövlətlərdə həmin göstərici aylıq 1% dərəcəsində qəbul edilsə də həmin dövlətlərin iş adamları Respublikamızın daşınmaz əmlak bazarında var olan riskləri nəzərə alaraq həmin göstəricinin 3%-dən böyük olmasını məqbul hesab edirlər. Bakıda daşınmaz əmlak bazarında yerinə yetirilən tədqiqatlar bu göstəricinin artacağından məlumat verir. Bununla paralel daşınmaz əmlak bazarında sabit tərəqqi təmin etmək üçün başqa – başqa faktorların əmlak bazarına təsirini nəzərdə saxlamaq tələb edilir:

- risklərin aşağı düşməsi, amortizasiya ayırmalarının çoxalması mənzilin qiymətini yüksəldir, tikintiyə sərmayə artır:

- azmüddətli kreditlərin faiz səviyyələrinin artması tikinti məsrəflərini artırır, sərmayə azalır, icarə haqqı çoxalır, qiymətlər qalxır;

- ölkə fond kağızların gəlir dərəcəsini çoxaltsa daşınmaz əmlaka qoyulan sərmayələrin gəliri aşağı düşür, əmlakın qiyməti azalır, tikinti aşağı düşür, sərmayə azalır və kirayə haqqı çoxalır;

- mənzil fondunun saxlanma və təmir məsrəflərinə ölkə tədricən kapital yardımını aşağıya saldıqca, daşınmaz əmlakın bazardakı qiyməti və kirayə haqqı çoxalır;

- ölkə mənzil inşasının artımı kirayə haqqını azaldır, əmlakın qiyməti enir, inşaya özəl sərmayə azalır.

Əmlak bazarında baş verən proseslərə doğru qiymət verməkdən ötrü yuxarıda adı çəkilən bazar segmentlərinin bütün qarşılıqlı münasibətlərini nəzərə almaq məqsədəuyğun hesab edilir.

Daşınmaz əmlaka sərmayə qoyuluşunun başlıca tiplərindən biri ipoteka kredit sistemi hesab olunur. Bazar əlaqələri inkişaf edən dövlətlərdə ipoteka kredit sistemi daşınmaz əmlakla proseslərdə başlıca yer tutur. Kredit obyektindən asılı olaraq həmin kreditin fərqli növü mövcuddur. Obyektin tipindən asılı olaraq ipoteka krediti torpaq bölməsinin alınması, yaşayış binasının inşası və ya da qeyri yaşayış bölmələrinin inşasının ssudası kimi qəbul edilir. Dünya praktikasında ipoteka krediti subyekti ilə əlaqədar olaraq gələcək ev sahibinin alıcıya və yaxud evin gələcək yiyəsi hələ naməlumdursa bu vəziyyətdə onu tikən müəssisəyə verilir. Azərbaycanda isə ölkə ipoteka krediti sistemi hələ ki birincilərə şamil olunur. Əmlakın kapitallaşması öz mənbəyinə görə 2 tip olur: kredit və şəxsi. [13, s. 87] Şəxsi maliyyə sahibinin risk əviyyəsi kredit verən maliyyə sisteminin və ya sərmayəçinin risk dərəcəsindən daha böyük olur. Daşınmaz əmlak bazarının təkmil olmayan halı, fond bazarının və fond kağızlar bazarının tərəqqi etməməsi, əhalinin aktiv bölməsində fond kağızlarla işləmək adətinin olmaması bu bazarın tərəqqisində bir çox çətinliklər əmələ gətirir. Qeyd olunan həmin mütənasibliyi çoxaltmaq olar, təkcə o vəziyyətdə ki, girov qoyulan əmlakın dəyəri sövdələşmədə daha dəqiq ifadə edilsin və bankın bu girovdan istifadə səlahiyyəti olsun. Təbii haldır ki, daşınmaz

əmlak bazarı tərəqqidə olduqca, bazar mexanizmləri inkişaf etdikcə və qanunvericilik bazası tərəflərin marağına bütöv formada cavab verdikcə yuxarıda qeyd edilən məqamlar da öz həllini tapmalı olacaqdır. Bəzi biznesmenlər torpaq sahələrini alır, yaşayış binalarının inşasından ötrü tələb edilən sənədləri və torpaq sahələrini hazır edir və satılmağa «paket» sənədlərini təklif edir. Başqa bəzi iş adamları inşası bitmiş mənzilləri alır və bu mənzillərin təmirilərini başa vuraraq satışı təklif edir. Həmin xidmətlər daha Bakı şəhər mənzil bazarında özünün tərəqqi mərhələsini yaşayır. Mənzil inşası sektorunda fəaliyyət göstərən və güzəştli kreditlərə nail olmayan biznes adamları bankların faiz dərəcələrinin böyük olmasını əsas götürərək həmin xidmətdən vaz keçirlər, kapital mənşələrini alıcıların inşanın maliyələşdirilməsi əməliyyatına cəlb edilməsində görürlər. İnşanın çoxalan maya dəyəri və istehlakçıların alıcılıq bacarıqlarının artım templəri ilə sərmayə qiymətlərinin artım templəri arasındakı fərqin daha da işin zərərinə işlədiyini nəzərə alan biznesmenlərin marağı ölür və vəsaitlərini başqa sahələrə istiqamətləndirmək üçün üsullar axtarırlar. Son illərdə əmələ gələn həmin vəziyyət mənzillərin inşası biznesindən sərmayənin ayrı sahələrə yönəlməsi əməliyyatını qaçılmaz edir. Hazırda bu məsələnin həllini müxtəlif böyük investorları bu proqramın yerinə yetirilməsinə cəlb etməkdə və ya da onlar üçün müəyyən güzəştlərin hazırlanmasında axtarmaq səhv olardı. Başqa inkişaf etmiş dövlətlərin praktikaları göstərir ki, həmin prosesə, kapitallaşma prosesinə istehlakçıların cəlb edilməsi onların çıxışlarının mexanizmlərinin işlənilib tətbiq edilməsi daha əhəmiyyətli üsul hesab edilir.

Hal-hazırda Azərbaycanda inşası aparılan yaşayış binalarının çoxu kooperativ və ya da tikinti-fərdi sərmayə proqramları daxilində aparılır. Həmin proqram qismən özünü sübut etsə də əməliyyat əhalinin imkanlı təbəqəsini təşkil edir. Yuxarıda qeyd edilən tikinti-sərmayə sistemi ilə paralel artıq ölkə ipoteka kredit sahəsini və müxtəlif şəkildə inkişaf etməkdə olan və ya inkişaf etmiş dövlətlərdə tətbiq edilən ailə mənzil-yığım sistemini və b. tətbiq etmək lazımdır. Həmin proqramları istifadə etməklə illərlə mənzil növbəsində duran imkanı olmayan əhali təbəqəsinin məsələləri həll edilər, passiv gözləmə tərəfində dayanan

böyük potensial alıcı kütləsini durğunluqdan çıxarar. Bununla paralel mənzil-investisiya proqramı daxilində Moskva şəhərinin praktikasından da faydalanmaq mümkündür. Belə demək olar ki, şəhər icra strukturları şəhərin əsas planına müvafiq olaraq təzə yaşayış binalarının inşası üçün ərazini həmin zamana formalaşan bazar dəyərləri qiymətində məbləğ ödənilməklə və ya əlverişli təzə yaşayış sahələrini ayırmaqla köhnə əhalidən boşaldır və bu ərazidə təklif edilmiş proyektə müvafiq tikinti müəssisələri arasında tender elan edir. İnşa bitdikdən sonra mənzillər açıq satışa təklif edilir və satışdan qazanılan vəsaitin bir qismi növbəti projətlərin icrasına və yaxud mənzil növbəsində duran imkansız ailələrin mənzil vəziyyətlərinin yaxşılaşdırılmasına istiqamətləndirir. Axır dörd il -2005-2009-cu illərdə yerinə yetirilən tədqiqatlar sübut edir ki, dövlətin ilkin yaşayış mənzil bazarında alış-satış vasitəsi olan mənzillərin miqdarı hər ay 1500-1600, orta otaq miqdarı 2,3-2,5 və orta mənzil sahəsi 121-125 kv.m, qiymətləri isə 420- 650 dollar/kv.m civarında dəyişib. Həmin hesabla birinci bazarda illik işərmayə portfelinin tutumunun dövlət büdcəsinin təqribən 1/3-ə bərabər olması heç kim üçün sirr deyil. Həmin vəsaiti doğru istiqamətə yönəltməklə ictimai məsələlərin bəlkə də ilkinini olan əhalinin mənzil məsələsini az müddətdə həll etmək mümkün hesab olunur.

Dünya praktikasısı sübut edir ki, kapital bazarında süqut yaşananda daşınmaz əmlaka sərmayə portfelinin tutumu artmağa başlayır. Həmin artımın bir qismi əgər gəlir məqsədi bildirirsə, başqa bir qismi ictimai tələbatdan önə gəlir. Hal-hazırda Azərbaycanda əmələ gəlmiş hal həmin qanunauyğunluğu bir daha təsdiq edir. Dövlətdə fond birjası, fond kağızlar bazarı işləmədiyindən əhalinin ixtiyarında olan əlavə pul kütləsi və eləcə də böyük sərmayələr məhz bu bazara axır. Çoxmüddətli kreditləri «investisiya institutları» deyilən təqaüd fondları, sığorta firmaları və digər qurumlar verə bilirlər. Kreditlərin bir hissəsinin qarşılığında gələcək mənzilləri alır ki, öz növbəsində tikinti firmalarını gələcək satış risklərindən qismən qoruyur. Bununla paralel sərmayə institutları bir çox üstünlüklərə sahib olurlar: -risklərin çoxaldılması sayəsində mənfəət də artır; - investor proyekt və icarəçi seçiminə qarışa bilir. Tələbin artımı qarşılığında sərmayə əlavə mənfəət əldə etmək hüququna

sahib olur. Sertifikatların dövriyyə zamanı inşa müddəti ilə uyğun olur. Götürülən öhdəlik yekunda birdəfəyə pul və ya da mənzil sahəsi şəklində ödənilir. Fond kağızların minimal nominal qiyməti 0,1 kv.m yaşayış sahəsinin qiymətindən az olmur. Belə sərmayələrin üstünlükləri aşağıda göstərilən kimidir:

- əmanət vəsaitləri ünvanlı istifadə edilir;
- fond kağızların qiyməti yaşayış sahəsinin qiyməti ilə müəyyən eynilik təşkil edir;

- sərmayəçinin dividend əldə etmək üçün seçim imkanı olur;
- fond kağız ilə inşa müddəti arasında asılılıq əmələ gəlir;
- inşanın aparılması üçün maliyyə sərbəstliyi qazanılır;
- fond kağızının nominal dəyəri inşanın maya dəyəri ilə uzlaşdırılır;
- fond kağızları mərhələlərlə, inşanın tempinə uyğun çıxarılır. Doğrudu, fond kağızları yarana biləcək hər hansı mümkün risklərdən saxlamaq məqsədilə aşağıdakı şəraitlərdə nəzərə alınır:

- əmanət kağızlarının sayı və dəyərinin inşanın dəyəri çərçivəsindən kənarlaşmaması;

- birinci yerləşdirilmiş əmanətlərin sonrakı mərhələlərdə əmsallaşdırılması;
- hər mərhələdə çıxarılan fond kağızların inşanın nəzərdə tutulan tutumuna uyğun olması;

- fond kağızların likvidliyini təşkil etmək məqsədilə ehtiyat fondun qurulması. İpoteka krediti

- geri ödənilməsinə müəyyən daşınmaz əmlakla zəmanət verilən kredit tipidir. Bu növ kredit sisteminin bütöv ekonomik qanunlar əsasında işləməsindən ötrü ipotekanın ilkin və yenidən bazarlarının əmələ gəlməsi tələb olunur:

- ipoteka kreditinin birinci bazarı-daşınmaz əmlakın əldə olunması, qurulması və kommertiya istifadəsindən ötrü verilən kredit bazarıdır;

- yenidən bazar-birinci bazarda buraxılan fond kağızların alış-satışı prosesidir. Prosesin başlıca məqsədi birinci kreditorların sərmayəçilərə verdikləri kreditin qarşılığında qazandıqları fond kağızlarını satıb yerli bazara sonrakı kredit qoysun.

Ölkəmizdə və xüsusən də Bakı şəhərində daşınmaz əmlakın dəyəri sahibkarın əmlakdan il ərzində qazanacağı mümkün qazandı 12-20 dəfəyə qədər çoxdur. Yaranmış bu hal əmlakın gəlir vasitəsilə qazanılması imkanını aşağıya endirir. İpoteka kredit sisteminin bütöv temple işə başlaması, kredit şərtlərinin əhalinin alıcılıq bacarığına uyğunlaşdırılması bazarın əlamətləri ilə tarazlaşdırılması problemi həll edir. 2005-ci ildən başlayaraq icrasına başlanılmış ölkə ipoteka krediti proqramının passiv startı məhz bir çox məsələlərin hələ də həllini tapmamış hesab olunur: əhalinin ödəmə bacarığının olmaması; qiymətlərin böyük olması; qanunvericilik bazasının passivliyi; bazarın passiv quruluşu; psixoloji amillər. Daşınmaz əmlak bazarından ötrü ipoteka krediti əmlakın böyük qiyməti ilə potensial alıcının qazancı arasında əmələ gəlmiş uçurumun həlli elementidir. Daşınmaz əmlak bazarının təcrübəli iştirakçılarından ötrüç isə ipoteka krediti bazarda tələbin həmişə artıma tərəf yüksəlməsidir. Kapital bazarı üçün isə, ipoteka krediti qazanc ilə risklərin arasında təminat rolunu oynayır. Demək, ölkənin yaratdığı iqtisadi element bütün bu elementlərin işləməsinə istiqamətlənməli və həmişə bazarın iştirakçılarından asılı olaraq tənzimlənməlidir.

FƏSİL II

MMUS ƏSASINDA DAŞINMAZ ƏMLAKA İNVESTİSİYALARIN UÇOTUNUN TƏŞKİLİ METODİKASI

2.1. Daşınmaz əmlaka investisiyaların uçotunun təşkilinin məqsəd və vəzifələri və normativ hüquqi bazası

Müəssisələrdə daşınmaz əmlaka aid qoyuluşlar (bundan sonra əsas aktivlər) üzrə uçotun həyata keçirilməsinin başlıca məqsədi uçotda qeyd olunmuş, həmçinin anbarda olan əsas aktivlərin dəyəri haqqında dəqiq informasiyanın əldə olunmasından, istifadə edilməyən əsas aktivlərin dəyərinin və onların axınının müəyyənləşdirilməsindən, onların saxlanılmasından, əsas aktivlər üzrə qanunla müəyyənləşdirilmiş amortizasiya qaydalarına uyğun amortizasiyanın hesablanmasından, eyni zamanda əsas aktivlər üzrə maliyyələşdirilmiş xərclərin və onların istismara verilməsinin, ləğv edilmiş, fəaliyyəti dayandırılan və satılan əsas aktivlərin uçotunun həyata keçirilməsindən, əsas aktivlər üzrə hər aya görə debitor borclarının və əldə edilmiş avanslar kimi s. öhdəliklərin, ödənməmiş avanslar qismində s. fondların və kreditor borcların müəyyənləşdirilməsindən ibarətdir.

Əsas aktivlər üzrə maliyyə yazılışları yaddaş orderi olan № 6-da aparılır. Əsas aktivlər üzrə maliyyə yazılışlarının verilməsi aşağıdakı qaydada gerçəkləşdirilir:

- əsas aktivlərin hesaba köçürülməsi və ya hesabdən çıxarılması ilk uçot sənədlərinə əsasən reallaşdırılır;
- fəaliyyət göstərmək və xidmətlərin təqdim edilməsi ilə bağlı uyğun hesablarda uçotda qeyd olunan əsas aktivlərin uçotunu həyata keçirən maddi-məsul şəxslər tərəfindən müəssisənin başqa maddi-məsul şəxslərinin istifadəsinə yaxud istismara verildikdən sonra həmin əsas aktivlərə görə hesablanmış amortizasiya dəyəri məsrəf kimi bilinir;
- əsas aktivlərin anbardan çıxarılması müəssisə rəhbərinin, baş mühasibin və ona aid maddi-texniki təmin etmə struktura aid bölmələrin rəislərinin təsdiq etdiyi uyğun sənədlər əsasında reallaşdırılır;

- bilavasitə quraşdırılması tələb edilən yaxud strukturdakı bölmənin istismarına verilməli olan əsas aktivlər anbara köçürülmədən bilavasitə uyğun struktura aid bölmənin məsul olan şəxslərinin təhvilinə verilir. Bu vaxt həmin əsas aktivlərin ilk uçot kağızları maddi-texniki təmin olunma strukturlarında uyğun qaydada qeyd olunur və müvafiq maliyyə yazılışları verilməsi ilə bağlı mühasibatlığın təhvilinə verilir;

- əsas aktivlər istifadəyə verildikdən sonra hesabat müddətinin axırında onlara Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcələsinin 114-cü maddəsinə və “Büdcə müəssisələri üçün Milli Maliyyə Uçotu Standartlarına müvafiq illik mühasibat hesabatlarını hazırlayan müəssisələrdə əsas aktivlərə və qeyri-maddi fondlara tətbiq olunan amortizasiya qaydaları haqqında Təlimat”la müəyyənləşdirilmiş formada amortizasiya hesablanır;

- əsas aktivlərə görə təmir işləri ilə bağlı xərclərin maliyyələşdirilməsi və uçotda əks olunması Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyinin Kollegiyasının 23 sentyabr 2014-cü il tarixli Q-19 nomrəli Qərarı ilə təsdiq olunmuş “Təmir xərclərinin maliyyə uçotunda əks olunmasına aid Qaydalar”a uyğun olaraq reallaşdırılır;

- mühasibatçı tərəfindən “Əmlakın uçot kartı” forma №1Q-də əsas aktivlərin hesaba köçürülməsi yaxud hesabdan çıxarılması barədə qeydlər uçot-yoxlama sənədlərinə uyğun prosedur həyata keçirildikdən dərhal sonra reallaşdırılır;

- əmlakın uçot-yoxlama kartlarından biri son kart qismində tərtib olunur və əsas aktivlər üzrə hər hesaba görə açılmış uyğun uçot kartının tam göstəriciləri tək-tək cəmlənərək son kartın ekvivalent göstəricilərində əks olunur;

- ilk uçot-yoxlama sənədlərinə müvafiq baş vermiş mühasibat-təsərrüfat prosedurları üzrə əsas aktivlərə aid maliyyə yazılışları (müxabirləşmələr) təqdim edilir.

Əsas aktivlər üzrə uçotun həyata keçirilməsinin başlıca məqsədi aşağıdakı müddəalardan ibarətdir:

- ✓ qeydə alınmış (uçot), həm də anbarda mövcud olan əsas aktivlərin

dəyəri haqqında dəqiq informasiyanın əldə olunmasından;

- ✓ istifadə edilməyən əsas aktivlərin dəyərinin müəyyənləşdirilməsindən;
- ✓ əsas aktivlərin saxlanılmasından;
- ✓ əsas aktivlərin hərəkətinin müəyyənləşdirilməsindən;
- ✓ əsas aktivlər üzrə maliyyələşdirilmiş xərclərin və onların istifadədə

olan dəyərlərinin müəyyənləşdirilməsindən;

- ✓ ləğv edilmiş əsas aktivlərin dəyərinin müəyyənləşdirilməsindən;
- ✓ fəaliyyət göstərməyən və satılmış əsas aktivlərin dəyərinin

müəyyənləşdirilməsindən;

- ✓ əsas aktivlər üzrə Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin

114-cü maddəsinə əsasən və “Büdcə müəssisələri üçün Milli Maliyyə Uçotu Standartlarına müvafiq illik mühasibat hesabatlarını quran müəssisələrdə əsas aktivlərə və qeyri-maddi fondlara tətbiq olunan amortizasiya qaydaları haqqında Təlimat”a uyğun olaraq amortizasiyanın hesaba alınmasından.

Hesabat müddətinin sonunda Dövriyyə Balansında xüsusi aktivlərin uçota alınmış hər bir hesab üzrə qalıqları o zamana görə əmlakın uçot kartlarına uyğun olaraq onların mühasibin çıxardığı qalıqlarına uyğun olmalıdır.

Daşınmaz əmlaka qoyuluşların uçotu Milli Maliyyə Uçotu Standartına uyğun aparılır. Bu standart, icarəyə vermə ödənişlərini qazanmaq və ya maliyyə artımını əldə etmək üçün saxlanılan fondları əhatə edir. Satış üçün ehtiyatda saxlanılan fondlar “Ehtiyatlar üzrə” 8 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartında qeyd edilir.

Əmlakın sərmayə məqsədləri üçün əldə edildiyi şəraitdə aktivdən istifadə olunmur və həm istehsal prosesləri, həm də təşkilatın menecmenti ilə bağlı təşkilatın fəaliyyətində həmin aktivlər dəstək verən vasitə rolunu oynamır. Bundan başqa, maliyyə artımının (və ya investisiya qiymətinin azaldığı təqdirdə) və ya icarəyə görə ödənişlərin yaranmasının vacib olduğu vəziyyətlərdə həmin aktiv qoyuluş kimi qazanc əldə etmək üçün saxlanılır – maliyyə hesabatını istifadə edənləri də aktivin istifadə edilməsi yox, elə bu cəhəti diqqətə cərpdirir. Bu vəziyyətdə uyğunluq prinsipinin əsasında qiymətin azaldılması həm məntiqsiz, həm də lazımsız görünür.

Bu anda mühüm əhəmiyyət kəsb edən sərmayənin mövcud qiyməti, eləcə də son hesabat müddətində sərmayə dəyərində mümkün olan dəyişikliklərdir.

Təşkilatın saxladığı aktivlərin çox hissəsindən ya sərmayə məqsədləri üçün, ya da təşkilat daxilində istifadə olunur. Bununla bərabər, əmlak eyni və ya fərqli zamanlarda yarana bilər. Buradan isə aydın olur ki, uçot müddətində problemlər yara bilər. Daşınmaz əmlakın obyketi “daxili” istifadə etməkdən ötrü nəzərdə tutulmuş fond hesab edildikdə onun üçün 7 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartı, daşınmaz əmlak adı biznes əməliyyatında satış məqsədi üçün qorunduqda isə 8 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartının tətbiq olunması məqsədəuyğun sayılır. Ancaq əmlak investisiya kimi qorunduqda 27 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartı tətbiq olunur.

Şirkət icarə ödənişlərini qazanmaq və ya maliyyə artımını əldə etmək üçün əmlakı növbəti uçot müddətləri dövründə saxlayırsa, həmin vəziyyətdə o əmlak artıq mövcud fond kimi təsnif edilmir, onun üçün də o, daşınmaz əmlaka fond hesab o edilməli və onunla nisbətdə 7 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartının tələbləri tətbiq olunmalıdır.

Daşınmaz əmlaka fond təşkilatın istehsal əməliyyatlarında yaxud həmin təşkilatın menecmentində istifadə və tətbiq olunan uzun müddət tələb edən mənbədir. Dəyərin azaldılması uyğunluq prinsipinin tətbiq edilməsi kimi çıxış edir – həmin prinsip fondun istismar olunması zamanı istifadə edilməsini göstərən qiymət uyğunluğunu Mənfəət və ziyan barədə hesabatda qeyd etməklə həmin fondun dəyərinin onun gəlir yaratma qabiliyyətinə uyğunlaşdırılmasını nəzərdə saxlayır.

Əmlak sərmayə məqsədləri üçün qorunduqda isə fonddan (əmlakdan) istifadə olunmur və həm istehsal prosesləri, həm də təşkilatın menecmenti ilə bağlı təşkilatın işində həmin fond dəstək verici vasitə rolunda tətbiq edilmir. Bundan başqa, maliyyə artımının (və ya investisiya qiymətinin azaldığı zaman aşağı düşmənin) yaxud icarə ödənişlərinin meydana gəlməsinin lazımı olduğu vəziyyətlərdə həmin fond sərmayə kimi qazanc əldə etmək üçün qorunur – mühsibat hesabatından istifadə edənləri də fondun istifadə edilməsi yox, elə bu xarakteri maraqlandırır. Bu vəziyyətdə uyğunluq prinsipinin əsasında qiymətin azaldılması məntiqə uyğun deyil. Həmin anda çox böyük əhəmiyyət daşıyan sərmayənin cari

qiyməti, həm də axırını hesabət zamanı sərmayənin qiymətində olan dəyişikliklərdir. [1, s. 68]

Həmin standart tam müvafiq olmaqla icarə ödənişlərini qazanmaq yaxud maliyyə artımını əldə etmək və ya hər birini qazanmaq üçün ancaq torpaq sahəsi vyaxud binaya aiddir. Bu standart servislərin və xammalın istehsal olunması və satışı prosesində hər hansı metodla istifadə edilən və “Torpaq, Tikili və Avadanlıqlar üzrə” 7 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartında qeyd edilən belə torpaq sahələri və binalara, həm də satış məqsədilə qorunan və “Ehtiyatlar üzrə” 8 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartında qeyd olunan fondlara tətbiq edilmir.

Əmlakı prosedur icarəsi fonunda qoruyan icarəçinin vəziyyəti daha çətinidir. 14 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartında qeyd edildiyi, belə icarələr maliyyələşdirilə bilməz. Həmçinin həmin standarta uyğun olaraq, icarədar o əmlakdan sərmayə məqsədi üçün istifadə edərsə, qeyd edilən icarə maliyyələşdirilə və daşınmaz əmlaka fond kimi mühasibat hesabında qeyd oluna bilər, ancaq bu vəziyyətdə ədalətli qiymət üsulundan istifadə edilməsi mütləqdir. İlk qiymət üsulundan istifadə edildikdə o, maliyyələşdirilə bilməz.

Sərmayə əmlakı icarə ödənişlərini qazanmaq və ya maliyyə artımını əldə etmək üçün qorunur, müvafiq olaraq, həmin məqsədlərin hər biri istiqamət kimi götürülə bilər, lakin maliyyənin qazanılması dərəcəsinin maksimuma çatdırılması üçün binanı götürərək onu bilərəkdən tamamilə boş saxlamaq da əhəmiyyətli dərəcədə mümkündür. Bu mənada sərmayə əmlakı torpaq sahəsi və binaları, həm də həmin torpaq sahəsi və binaların icarəsini bildirir. Buraya misal üçün, fabrik və avadanlıqlar kimi fondlar və ya satış məqsədi üçün qorunan maddi istehsal resursları daxil deyildir.

Fondun anlayışı həmin fondun xarakterindən yox, onun hansı qaydada istifadə edilməsindən asılıdır. Belə fond müəyyən zamandan sonra 7 №-li maddələrə görə iqtisadi qazanc gətirən, sonradan isə həmin standarta uyğun əsasında sərmayə əmlakına çevrilən eyni fondla əvəz edilə bilər.

Fondunu təsnifatını müəyyənləşdirmək üçün onda istifadənin 1 nömrəli nümunəsi:

Təşkilat ofis binası əldə edir və aşağıdakı göstərilənləri etməyi düşünür:

1. Binadan təşkilatın korporativ əsas ofisi kimi istifadə etməyi;
2. Əsas olmayan gecikdirmələr etmədən qeyd edilən binanı rekonstruksiya etməyi və satmağı;
3. Binanı müəyyən olmayan məqsədlər üçün qoruyaraq onu ofis məkanı kimi fərqli icarədarlara verməyi;

I vəziyyətdə bina, olmasa da, qazanc əldə etmək üçün qorunur (bu, maliyyə vəsaitlərini formalaşdıran vahidin müəyyən hissəsi kimi götürülə bilər. Maliyyə vəsaitlərini formalaşdıran vahidlər ilə əlaqədar məzmunlu məlumat 24 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartında qeyd edilir). Bunun üçün də qeyd olunan fonda “Torpaq, Tikili və Avadanlıqlara görə” 7 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartı tətbiq olunmalıdır və fond sərmayə əmlakı sayılır.

II vəziyyətdə şirkət binanı almaq, təmir etdirmək və satmaq arzusundadır, bunun üçün də qeyd edilən əmlak maddi istehsal resursu hesab edilir, yəni əslində şirkət mal əldə edərək onu satışa buraxır, onun üçün də fond sərmayə əmlakı sayılır. Qeyd edilən fonda “Ehtiyatlara görə” 8 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartı tətbiq olunmalıdır.

III vəziyyətdə bina sərmayə əmlakı hesab edilir, bu mənada məqsəd qeyd olunan binanı müəyyən olmayan məqsədlər üçün qorumaqdan və binanı əlavə şəxslərə icarəyə verməklə tamamlanır.

Yuxarıda qeyd edilən nümunədən də görünür ki, əmlakın xarakteri onun bina olması deyil – misalların hər üçündə müzakirə eyni bina haqqında did, lakin onun istifadə edilməsinin təyinatı həmin fondun necə tanınmasını və qiymətləndirilməli olduğunu müəyyən edir.

Bundan başqa, fond aşağıdakı vəziyyətlərdə sərmayə əmlakı sayılır:

- Əgər fond üçüncü şəxsə görə yaradılibsa, onda həmin fond sərmayə əmlakı kimi götürülmür, onda buradakı məqsəd əmlakın qorunması yox, satılmasıdır. Bunun haqqında “Tikinti Müqavilələrinə görə” 16 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartında lazımı informasiya verilir.

- Əmlak kapital icarəsinə görə üçüncü şəxslərə icarəyə verilir; onda icarəçi əmlakın əldən çıxarılmasını gecikdirilmiş faiz kimi qeyd edir, həm də həmin

əmlakın sahibliyi üçüncü şəxsə keçir. Bunun haqqında “İcarə üzrə” 14 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartında lazımi informasiya verilir.

Fondun təsnifatını müəyyənləşdirmək üçün ondan istifadənin 2 sayılı nümunəsi:

Fondun təsnifatını müəyyənləşdirməyin başqa yolu qeyd edilən fonda çoxmənzilli yaşayış binası qismində yanaşmaqdır – həmin fond əsaslı təmirdən əlavə ona başqa bir xidmət göstərilmədiyi vəziyyətdə həm uzunmüddətli, eyni zamanda qısamüddətə (gündəlik/həftəlik) icarəyə çıxarıla bilər – bu vəziyyətdə bu mənada yataq dəsti və dəsmalların dəyişdirilməsindəki xidmətlərin hamısı göstərməlidir.

Birinci vəziyyətdə əsas qazanc icarə haqqından gələn gəlirdir (İcarə haqları, əmlakın sahibinin müəyyən müddət ərzində əmlaka görə hüquqlarının verilməsi nəzərdə saxlanılmadan həmin əmlakdan istifadə edilməsinə görə üçüncü şəxsin boynuna qoyduğu məsrəfdir).

İkinci vəziyyətdə isə bu hal mehmanxana fəaliyyəti ilə əlaqəlidir və əmlak qazanc əldə etmək üçün əməliyyat fondu kimi çıxış edir – qazancın əsas hissəsi servislərin göstərilməsindən əldə edilir.

Şirkətin təqdim etdiyi “vacib köməkçi xidmətlər” kimi Standartda qeyd edilən vəziyyətlərdə əmlak hətta digər göstəricilərə cavab versə də, həmin əmlak sərmayə əmlakı hesab edilə bilməz. [5, s. 149]

Şübhəsiz ki, əmlakın sərmayə obyektinə əmlakı olub-olmamasının müəyyən edilməsi qiymətləndirmə ilə əlaqəlidir.

Prkatika baxımından, biz əgər köməkçi məsrəflərin 25%-dən çox olduğunu və bunun fondun sərmayə əmlakı kimi son təsnif edilməsindən əvvəl ən yüksək dərəcə olduğunu fikirləşiriksə, onda problemin ən optimal həlli yolu bu səbəbləri başqa hesabda və ayrıca qazanc və ziyan barədə hesabatda qeyd etməkdən ibarətdir.

Son olaraq, daha bir çətinlik əsas və törəmə təşkilatların hesabatlarında sərmayə əmlakına fəqrlə yanaşma ilə əlaqəlidir. Törəmə təşkilat özünə aid olan sərmayə əmlakını əsas təşkilata və ya başqa törəmə təşkilata icarəyə verdikdə o, həmin əmlakı sərmayə əmlakı kimi qeyd edir və 27 №-li Milli Maliyyə Uçotu

Standartı tətbiq edilir. Lakin konsolidasiya müddətində isə fond üçüncü şəxsə aid olmayan qrup tərəfindən əhatə olunur, əmlak üçün icarə haqqı ödənilir və əmlak artıq sərmayə əmlakı hesab edilmir.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, bu, sadə sahə deyil. İnvestisiyanın həqiqi xassəsi gələcəkdə iqtisadi qazanclar gətirəcək fondur. Ona görə də əgər əmlak təşkilat tərəfindən gələcəkdə qazanc əldə etmək üçün istifadə edilirsə, onda həmin əmlak sərmayə əmlakı hesab edilir və bu zaman həmin təşkilatın əmlakın qanuni sahibkarı olmasının və ya onun kapital icarəsi və ya prosedur icarəsinə əsasən qorunmasının bir fərqi yoxdur.

Burada əsas cəhət odur ki, əgər əmlak sərmayə əmlakı hesab edilirsə, ona təşkilatın necə nəzarət etməsindən asılı olmayaraq, elə sərmayə əmlakı kimi tanınmalıdır və sərmayə əmlakı kimi tanınan anda, sərmayə əmlakı kimi hesablanmalıdır ki, o da ilkin qiymət və ya ədalətli dəyər fikrini verir. Zərurət yarandıqda ancaq yeganə istisna hal o ola bilər ki, o da əməliyyat icarəsinə görə saxlanılan fondlara aiddir. Doğrusu, həmin fondların “ilkin qiyməti ilə” hesablanmasının əhəmiyyətli olduğu düşünülməməlidir. Yəni, bu fondun qiyməti var və buna görə həmin fond üçün illik icarə haqqı verilir, lakin o icarə haqları 14 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartına görə maliyyələşdirilmir, qazanc və ziyan barədə hesabatə əlavə edilərək nə zaman hesablandığı qeyd edilir. Standartların birində (14 №-li Milli Maliyyə Uçotu Standartı) o haqların məsrəflərə daxili, digər Standartda isə o haqların maliyyələşdirilməsi tələb edildikdə bu, anlaşılmazlıqlara gətirib çıxarır. Ona görə də hesab edilir ki, bu vəziyyətdə əməliyyat icarəsinə əsasən saxlanılan sərmayə əmlakı ədalətli qiymət kimi hesablanmalıdır.

Daşınmaz əmlakın investor görə əhəmiyyətli uçot və təhlil tələb edən növbəti xüsusiyyətləri var:

Daşınmaz əmlakla əlaqədar əməliyyatlarda, başqa fəaliyyət növləri ilə nisbətdə qazanc axınlarının təxmini daimiliyi mövcuddur. Səmərəli sərmayənin idarə edilməsinin zərurəti onunla əlaqədardır ki, daşınmaz əmlakın menecmenti çətin prosesdir və daşınmaz əmlaka maliyyə qoyuluşu sərfəli idarəetmə məsrəfləri tələb edir. Daşınmaz əmlaka qoyuluşlar uzunmüddətli xüsusiyyətə malikdirsə, o

zaman daşınmaz əmlakdan əhəmiyyətli və sərfəli istifadə təmin olunmalıdır.

Daşınmaz əmlakda antiinflasiya daimiliyi. Daşınmaz əmlak maliyyə itkisi ilə nisbətdə kifayət dərəcədə sabitliyə malikdir. Bu xarakteristika daşınmaz əmlaka sərmayə qoyuluşu ilə əlaqədar investorun inflasiya və investisiya balansının diversifikasiyasından ehtiyatlanması üçün əhəmiyyətli hesab olunur. Deyə bilərik ki, daşınmaz əmlak fond kağızları ilə nisbətdə inflasiyadan daha effektiv müdafiə olunur.

Risqlərin yüksək səviyyəsi. Daşınmaz əmlaka sərmayə qoyuluşu kapital aktivlərinin çoxu ilə nisbətdə yüksək dərəcədə qeyri-müəyyənliklə qarşılaşır. Daşınmaz əmlakın beynəlxalq olması və likvidikliyinə aşağı olması risk dərəcəsinin çoxalmasına səbəb olur. Daşınmaz əmlaka sərmayə qoyuluşu haqqında qərar qəbul olunarkən xarici mühitin xarakteristikasının dəyişməsi ilə əlaqəli yarana biləcək risklər həlledici rola malikdir. Daşınmaz əmlaka sərmayə qoyuluşundan əldə olunan gəlirlə kapital aktivlərinə qoyuluşların mənfi səviyyəli korrelyasiyası. [10, s. 94]

Daşınmaz əmlaka aid bazarın fəaliyyətinin dövrü olması makroiqtisadi dərəcədə sənaye istehsalının dövrü olması ilə üst-üstə düşür. Belə ki, qazanc gətirən daşınmaz əmlakın sərmayə cəlbediciliyi sənayedə baş verən böhran zamanı və inflasiyanın çoxaldığı zamanlarda artır, maliyyə fondlarının mövcud gəlirlilik səviyyələri isə adətən azalır. Daşınmaz əmlaka aid obyektlərin sərmayə cəlbediciliyi bu, sərmayə qoyuluşlarının məqsədmüvafiqliyini öncədən müəyyənləşdirən sərmayə fəaliyyətinin reallaşdırılması tələblərinin toplusudur. Daşınmaz əmlaka aid obyektin sərmayə cəlbediciliyi birinci növbədə sərmayəçini maraqlandırır. Məntiqə uyğundur ki, sərmayəçi seçim müddətində hər hansı bir daşınmaz əmlaka aid obyektə maliyyə qoyuluşu məqsədlə daha cazibədar obyektə seçəcək, ona görə ki, bu planlaşdırılan qazancın əldə edilməsi və sərmayə edilən vəsaitin geri qaytarılmasının etibarlılığını yüksəldəcək. Bu ölçü daşınmaz əmlaka aid obyektə malik olan insan üçün də maraqlıdır. Sərmayə baxımından cazibədar obyekt daşınmaz əmlakın gəlir gətirməsi, likvidikliyi və qiyməti baxımından yiyəsinə daha çox üstünlük imkanı verir. İnvestoru müəyyən vaxtadək meydana çıxmış hal

maraqlandırır, mülkiyyətçi isə qeyd edilən obyektə idarəçilik etməli və əmlaka aid obyektin analizi imkanlarının aşkara çıxarılması ilə sərmayə cəlbədiciliyinin çoxalmasına çalışmalıdır. Ümumiyyətlə, investora marağına səbəb olan məsələlər geniş aspektə malikdir və buraya daşınmaz əmlaka aid obyektə təsir göstərən xarici mühit amilləri də aiddir. İncə investora əlavə proyektlər arasında ən cəlbədici isini seçərək ona maliyyə qoyuluşu etmək imkanına sahibdir. Belə seçim fiziki xarakteristikası oxşar olan, amma fərqli olan ərazilərdə: şəhərdə, rayonda, kənddə və s. ərazilərdə yerləşən obyekt vahidlərinin seçilməsi ola bilər.

2.2. Daşınmaz əmlaka investisiyaların növləri üzrə uçotu və onların üzərində uçotun təşkili

Obyektlərin növündən asılı olaraq daşınmaz əmlaka investisiyaların aşağıdakı növləri vardır:

1. Tikilməkdə olan daşınmaz əmlaka investisiyalar. Belə investisiya daha çox gəlir əldə etmək məqsədilə mənzili tikinti bitdikdən sonra satışa çıxarmağı nəzərdə tutur. Bir tərəfdən belə obyekt daha sərfəli qazanc obyektidir. Digər tərəfdən müasir dövrdə tikintinin uzandığını nəzərə alaraq düzgün inşaat firması seçmək lazımdır.

2. Hazır daşınmaz əmlaka investisiyalar. Belə halda investora sonradan kirayə vermək və ya satmaq məqsədilə ev və ya mənzilin sahibi olur. Bu halda o ev ya tam, ya da hissə-hissə kirayəyə verə bilər. Məsələn, mənzilin otaqlarını və ya yataqlarını. Satmaq məsələsinə gəlincə isə mənzili bazarda qiymətlər qalxanda satmaq daha gəlirlidir.

3. Kommersiya tipli daşınmaz əmlaka investisiyalar. Bu halda investora anbar, ticarət obyektini və ya ofis əldə edir. Sonra o onu icarəyə verir və ya yenidən satır. Amma ofis əmlakı alanlar bazarda çox azdır, ona görə investisiya qoyulacaq obyekt diqqətli seçilməlidir.

4. Xaricdə daşınmaz əmlaka investisiyalar. Son illərdə bu investisiya növü daha çox istifadə olunur. Investora daşınmaz əmlak obyektini xarici ölkədə əldə edir ki, sonradan onu icarə vasitəsilə passiv gəlir kimi və satmaq üçün istifadə etsin.

Ümumiyyətlə, belə investisiyaların başqa növləri də ayırd edilə bilər. Lakin o investisiyaların içərisində yalnız biri stabil passiv gəlir əldə etmək imkanı verir ki, o da icarə məqsədli daşınmaz əmlaka investisiyalardır. Belə investisiyalar daha uzunmüddətlidir və ömür boyu pul gətirmək qabiliyyətinə malikdir.

İndiki dövrdə uçot-yoxlamanın xüsusi üstünlük kəsb edən problemlərindən biri torpaqlar, tikililər və avadanlıqların uçot-yoxlamasının maliyyə və vergi uçotu yönündən iqtisadiyyatı daha yaxşı inkişaf etmiş dövlətlərdə olan, həm də dünya iqtisadi zonasında yüksək dərəcədə xüsusi ölçüyə malik transmilli şirkətlərdə istifadə olunan xarici maliyyə hesabatının tələblərinə müvafiq olmasından ibarətdir. Bu məsələlər Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində, «Maliyyə uçotu haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanununda, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin bir çox fərmanlarında, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarlarında, Maliyyə Nazirliyinin proqramlarında müəyyən dövrlərdə öz əksini tapmışdır. Azərbaycan Respublikasında torpaqlar, tikililər və avadanlıqların uçot-yoxlamasının xarici standartlara müvafiq inkişaf etdirilməsi və vergi qanunvericiliyinə müvafiqləşdirilməsi problemləri bəzi mütəxəssislərin marağına səbəb olmuşdur. Dövlətin iqtisadiyyatına xarici arenada tanınmış transmilli şirkətlər tərəfindən böyük həcmli sərmayə qoyuluşu və Azərbaycan Respublikasına böyük həcmli kreditlərin təqdim edilməsi Dünya Bankı və Beynəlxalq Valyuta Fondu qismində xarici iqtisadi şirkətlər tərəfindən respublikamızda mühəssəs və vergi uçot-yoxlamasının inkişaf etdirilməsinə aid məsləhətlərin verilməsilə müşayiət edilmişdir. Qeyd edilən problemlər Azərbaycan Respublikasında maliyyə uçotunun beynəlxalq standartlar səviyyəsində inkişaf etdirilməsini qarşıya çıxarmış və bu istiqamətdə xarici maliyyə hesabatının tələblərini qarşılayan Milli Maliyyə Uçotu Standartları meydana gəlmişdir. Bu standartların tətbiqi prosesində maliyyə və vergi uçotunun eyni istiqamətdə aparılması, həm də bu vaxt torpaqlar, tikililər və avadanlıqların uçot-yoxlamasının aparılması və onların baş xarakteristikalarının tədqiqi zərurəti tədqiqatın aparılmasını şərtləndirmişdir.

Bilirik ki, Maliyyə Nazirliyinin 2009-cu il 13 yanvar tarixli İ-08 nömrəli əmri ilə təsdiq edilmiş Kommersiya müəssisələri üçün “Torpaqlar, tikililər və

avadanlıqlar üzrə” 7 Nöli Milli Maliyyə Uçotu Standartının baş məqsədi müəssisənin torpaqlar, tikililər və avadanlıqlara etdiyi qoyuluşları və həmin olan dəyişikliklər barədə informasiyanın mühasibat hesabatlarını istifadə edənlərin başa düşməsi üçün torpaqlar, tikililər və avadanlıqlara görə uçot qaydalarının müəyyənləşdirilməsindən ibarətdir. Mühasibat uçot-yoxlamasında torpaqlar, tikililər və avadanlıqlar dövriyyədən xaric maddi fondlar kimi təşkilat tərəfindən aşağıda göstərilən məqsədlərə görə istifadə edilir [6, s.109]:

- İstehsal prosesində yaxud mal-materialların göndərilməsi yaxud xidmətlərin təqdim edilməsində istifadə olunması;
- başqa tərəflərə icarəyə çıxarılması;
- inzibati məqsədlərə görə qorunması.

Eyni zamanda “Maliyyə hesabatlarının təqdimatına görə” Kommersiya müəssisələri üçün 1 Nöli Maliyyə uçotu Standartı üzrə 50-ci maddənin qaydalarından xaric olmalı, yəni fonddan təşkilatın adi əməliyyat vaxtında satılmaq yaxud istifadə etmək üçün qorunması, xüsusilə alqı-satqı üçün yaxud qısa zaman ərzində qorunması və onun hesabat dövründən 12 ay ərzində valyuta yaxud pula ekvivalent valyutalara çevrilməsi ehtimal edilməsin.

Müasir MMUS-da torpaqlar, tikililər və avadanlıqların tanınması ölçülərini qarşılayan obyekt ilkin qiyməti ilə qiymətləndirilməlidir.

“Torpaqlar, tikililər və avadanlıqlara görə” Kommersiya şirkətləri üçün 7 Nöli Milli Maliyyə uçot-yoxlaması Standartının 18-ci maddəsinə uyğun olaraq, torpaqlar, tikililər və avadanlıqların ilkin qiymətinin tərkibi aşağıdakı müddələrdən ibarətdir:

- əldə olunma dəyərindən hər növ qiymət endirimləri çıxıldıqdan sonra, daxilolma rüsumları və alışla əlaqədar əvəzləşdirilə bilməyən vergilər daxil olunmaq ilə ümumi sərf olunan xərclər (ƏDV ödəyicisi olan və yaxud ƏDV ödəyicisi olmayan, lakin konkret əməliyyat üzərindən ƏDV-ni əvəzləşdirə bilmək hüququna malik olmayan şəxslər aktivin alışını ilə əlaqədar satıcının ƏDV depozit hesabına ödəmiş olduğu ƏDV-nin məbləğini başlanğıc dəyərə əlavə etməlidir);

- aktivdən təşkilat rəhbərliyi tərəfindən müəyyən olunmuş formada istifadə

olunması üçün onun lazımi istifadə yerinə və vəziyyətə gətirilməsinə edilən bütün birbaşa xərclər;

- obyektin əldə olunması zamanı və ya onun resurs məqsədilə deyil, başqa məqsədlər üçün müəyyən vaxt ərzində istifadə olunması nəticəsində demontajı və ləğv edilməsi, habelə onun yerləşdiyi məkanın bərpası kimi işlərin görülməsinə görə təşkilatın üzərinə götürdüyü vəzifələr ilə əlaqədar ediləcək xərclərin ilkin smeta həcmi;

- sahənin hazırlanması üzrə xərclər;

- çatdırılma və boşaldılma xərcləri, quraşdırılma və montaj xərcləri;

- torpaq, tikili və avadanlığın düzgün işləyib-ışləməməsini araşdırmaq üçün sınaq əməliyyatları üzrə xərclər;

- memarlara, mühəndislərə və başqa mütəxəssis xidmətlərinə (misal üçün, hüquqşünas xidmətlərinə) görə təyin edilən təltiflər;

- maliyyə aktivlərinin alışı ilə əlaqədar vasitəçi tərəflərə (misal üçün, daşınmaz əmlak agentinin xidmətlərinə) ödənilmiş bəxşişlər [3, s. 57].

Torpaqların, tikililərin və avadanlıqların uçotu-yoxlanması müddətində istifadə edilən maliyyə yazılışlarını nəzərdən keçirək:

Cədvəl 1. Torpaqlar, tikililər və avadanlıqların uçot-yoxlaması zamanı istifadə edilən maliyyə yazılışları

DT	KT	Əməliyyatın məzmunu
113	531	Torpaq, tikili və avadanlıqlar alındıqda
111	113	Torpaq, tikili və avadanlıqlar istismara verildikdə
241	531	ƏDV əks etdirilir
531	223	Torpaq, tikili və avadanlıqların dəyəri hesablaşma hesabından ödənilib
531	223	ƏDV hesablaşma hesabından ödənilib
521	241	ƏDV əvəzləşdirilib
113	244	Torpaq, tikili və avadanlıqlar təhtəhsəb şəxsdən alındıqda
202	112	Əsas istehsalda istifadə olunan torpaq, tikili və avadanlıqlara amortizasiya hesablandıqda
111	302	Torpaq, tikili və avadanlıqlar nizamnamə kapitalı üçün mədaxil edildikdə
302	301	Nizamnamə kapitalı əks etdirildikdə

Mənbə: Cəfərov A.M. (2012). Mühəsibat uçotu. Bakı: CBS polygraphic production. 504 s.

Buradan aşağıdakı kimi nəticə çıxarmaq olar ki, təzə hesablar planı və onun tətbiq olunmasına aid təlimata müvafiq olaraq ikili maliyyə yazılışları olmadığı üçün cədvəldəki maliyyə yazılışları həmişəki hesablar planına müvafiq tərtib olunur. Bu da təsərrüfat subyektlərində eyni xarakterə malik təsərrüfat prosedurlarının fərqli maliyyə yazılışları ilə əks olunmasına imkan yaradır və maliyyə-mühasibat hesabatlarının düzgün tərtib olunmasına maneçilik yaradır.

Obyektlərin inşasının təşkil olunması və istənilən obyekt üzrə məsrəflərin uçotu sifarişçi tərəfindən yerinə yetirilir. Sifariş verən rolunda tikilməkdə yaxud fəaliyyətdə olan sənayelərin əsaslı tikinti apararı müdiriyyəti iştirak edir. Sifarişçi çoxmüddətli investisiyalaşdırmanı podrat yaxud təsərrüfat metodu ilə yerinə yetirə bilər. Təsərrüfat metodu ilə tikinti-quraşdırma fəaliyyəti sifarişçinin özü tərəfindən, podrat formasında isə podratçı rolunda iştirak edən ixtisaslaşdırılmış tikinti-quraşdırma müəssisəsi tərəfindən yerinə yetirilir. Bu vəziyyətdə tikintini yerinə yetirən təşkilat sifarişçi tək podratçı ilə tikinti-quraşdırma proseslərinin aparılması üzrə sövdələşmə bağlayır.

Daşınmaz əmlaka qoyuluşların uçotu sifarişçi tərəfindən başlıca vəsait obyektlərinin tikilməsi və qazanılması üzrə faktiki məsrəflər əsasında aparılır. Baş vəsait obyektləri üzrə məsrəflərin analitik uçotu inşa edilməkdə, təkrar qurulmaqda və ya qazanılmaqda olan hər bir obyekt üzrə yerinə yetirilir. Bu vaxt xərclər texnoloji quruluşuna nəzərən qruplaşdırılır: avadanlığın düzəldilməsi ilə bağlı işlər, tikinti işləri və yenidənqurma, konstruksiya üçün verilən avadanlığın əldə olunması, quraşdırılma tələbi olmayan avadanlığın, həmçinin tikinti üçün smetalara uyğun olaraq inventar və alətlər, layihə axtarış prosesləri, daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu ilə əlaqədar başqa xərclər. Təsərrüfat tərzində faktiki məsrəflər çəkildikcə onlar 201 “Material ehtiyatları”, 533 “Əməyin ödənişi üzrə işçi komandasıyla hesablaşmalar” və başqa hesabların kreditindən başlanğıc sənədlər əsasında 113 “Tikili, torpaq və avadanlıqlarla əlaqədar xərclərin kapitallaşdırılması” hesabının debetinə dair edilir. Tikinti sənayeləri kapital investisiyalarını öz ehtiyaclarını ödəmək üçün yerinə yetirilirsə, onda onlar öz məsrəflərini tam sona çatana kimi uçota alırlar və 202 “İstehsalat xərcləri” hesabında göstərilirlər:

Dt – 202 “İstehsalat xərcləri”

533 “Əməyin ödənişi üzrə işçi heyətinə olan borclar”,

Kt – 201 “Material ehtiyatları”,

522 “Sosial sığorta və teminat üzrə öhdəliklər” və s.

Obyektin tikintisi prosesləri təsərrüfat metodu ilə həyata keçirildikdə hesablanmış ƏDV-nin məbləği sifariş edəndə aşağıdakı mühasibat qeydləri ilə göstərilir:

Dt – 113 “Torpaq, tikili və avadanlıqlarla əlaqədar xərclərin kapitallaşdırılması”

Kt – 422 “Başqa təxirə salınmış vergi öhdəlikləri”

Obyekt istifadəyə verildikdən və onların inventar dəyəri təyin edildikdən sonra aşağıdakı mühasibat qeydiyyatı aparılır:

Dt – 111 “Torpaq, tikili və avadanlıqlar”

Kt – 113 “Torpaq, tikili və avadanlıqlarla əlaqədar xərclərin kapitallaşdırılması”

Həmin məbləğdən tikintidən ötrü alınmış inşaat materiallarına, quraşdırmalara və başqa resurslara görə ƏDV məbləği çıxılır, digər qalan məbləğ üzrə aşağıdakı qeydiyyat yerinə yetirilir:

Dt – 241 “Əvəz olunan əlavə dəyər vergisi”

Kt – 113 “Torpaq, tikili və avadanlıqlarla əlaqədar xərclərin kapitallaşdırılması”

Tikinti üçün bağlanmış sövdələşmələrə uyğun olaraq sifarişçilər tikinti-quraşdırma proseslərindən əlavə tikilməkdə olan obyektə görə resurslar alınması və onların istifadəyə verilməsi ilə əlaqəli xərclər çəkirlər. Avadanlığın alınması ilə bağlı xərclərə onun malgöndərənlərin göstərdiyi hesablar üzrə dəyəri, resursların daçınması üzrə nəqliyyat məsrəfləri, tədarük anbar məsrəfləri, eləcə də gömrük rüsumlarının məsrəfləri və s. daxildir.

Kapital investisiyaları təkcə Torpaq, tikili və avadanlıqlara tətbiq edilmir. Kapital investisiyaları həm də qeyri-maddi aktivlərə oluna bilər. Qeyri-maddi aktivlərin cərgəsinə müəssisənin qazandığı patent, əmtəə nişanı, lisenziya, təbii

resurslardan istifadə edilməsi və istehsal edilmiş informasiyadan istifadə edilməsi hüququ və s. dair ola bilər. Qeyri-maddi aktivlərə qoyuluşlara elmi-tədqiqatların tərəqqisinə, müasir texnologiyalardan istifadədən ötrü lisenziyaların əldə olunmasına, işçilərin ixtisas səviyyəsinin yüksəldilməsinə və başqa belə məqsədlər üçün sərf edilən məsrəflər daxil edilir. Elmi-tədqiqat, praktika-konstruktor və texnoloji proseslərin uçotu 103“Qeyri-maddi aktivlərlə əlaqədar məsrəflərin kapitallaşdırılması” hesabında proseslərin növləri və sövdələşmələr əsasında aparılır. Qeyd olunan işlərlə əlaqədar xərclər 101 “Qeyri-maddi aktivlər – Dəyər” hesabında mühasibat uçotuna qəbul olunur. Əgər bu işlərin yekunlarından sənayenin istehsal və ya idarəetmə ehtiyaclarından ötrü istifadə olunursa mühasibat uçotunda aşağıdakı formada qeydiyyat aparılır:

Kt – 103 “Qeyri-maddi aktivlərlə bağlı xərclərin kapitallaşdırılması”.

Dt – 101 “Qeyri-maddi aktivlər-Dəyər”

Təhlil vaxtı daşınmaz qoyuluşlar, yəni təzə obyektlərin tikilməsi, əsas vəsait obyektlərinin qazanılması, qeyri-maddi aktivlərə qoyuluşlar və uzunmüddətli maliyyə investisiyaları üzrə planın həyata keçirilməsi və dinamikası öyrənilir. Hər obyekt üzrə tikinti - quraşdırma proseslərinin investisiyalaşdırılması planının yerinə yetirilməsi araşdırılır. Bu vaxt tikinti - quraşdırma prosesləri üzrə planın həyata keçirilməsinə və ahəngdarlığına təsdiq edilmiş proyekt - maliyyələşdirmənin və smeta sənədləşdirmələrin mövcud olmasının, həm də tikintinin əmək, material, başqa resurslarla təmin edilməsinin və ayrı amillərin təsiri hesablanılır. Təhlil vaxtı qoyuluş fəaliyyətini qiymətləndirməkdən ötrü tələb edilən əsas göstəricilərdən biri tikinti obyektlərinin işə salınmasına görə planın həyata keçirilməsi öyrənilir.

Təcrübi cəhətdən faydalı və mümkün olan bu amilləri nəzərdə tutaraq, aşağıdakıların ayrılması təklif olunur:

– quraşdırılması tələb edilən avadanlıqlardan savayı, başqa daşınmaz əmlaka aktivlərin qazanılması;

– quraşdırılması tələb edilən daşınmaz əmlaka maliyyələrin auditi və onların inventar dəyərinin təyin edilməsi bölümündə maksimum bütöv metodiki tədqiqatların aparılması məqsəddir. Auditin başlıca istiqamətləri qismində onun

aşağıda göstərilən tərkib hissələrin

olunan avadanlıqların qazanılması;

– vergi hesablamaları.

Daşınmaz əmlaka aktivlərin qazanılması üzrə əməliyyatların auditinin yerinə yetirilməsi prosesində mühüm hesablar əsasında, həmin aktivlərin müəssisəyə daxil olması ilə bağlı xərclərin doğru müəyyən edilərək uçota daxil olunmasını yoxlamaq, tədarükçülərlə hesabatların anında və dəqiq aparılmasına nəzarət etmək vacibdir. Quraşdırılması tələb edilən avadanlığın qazanılması dəyərinin uçotda göstərilməsinin doğruluğunun yoxlanılması və tədarükçülərlə yerinə yetirilən hesablaşmaların şəraitinə nəzarət də daxil olmaqla, bu avadanlığın qəbulunun auditini ayrıca prosedurların yerinə yetirilməsini tələb edir. Bu yönümdən, avadanlığın qazanılmasının auditin əlavə elementi tək nəzərdən keçirilməsi məqsədəuyğun sayılır:

– hesablar üzrə informasiyaları yoxlamaq və qəbul edilən avadanlığın tikinti-quraşdırma proseslərinə ayrılan vəsaitlərdən ayrıca əks olunub-olunmamasını təyin etmək;

– əməliyyatların uyğunluğunun yoxlanılması;

– təhvil-təslim aktlarındakı informasiyalar əsasında avadanlığın tikilməsi üçün təhvil verilməsinin doğruluğunu və sənədlərdə əks olunan informasiyaların mühasibat uçotlarına və onun faktiki axınına uyğunluğunun yoxlanılması;

– avadanlığın kapital investisiyalarının həcminə doğru daxil olunmasının təyin edilməsi.

Avadanlığın quraşdırılması proseslərinin uçotda göstərilməsinin doğruluğuna nəzarətin gedişində bu işlərin həyata keçirilməsi metodları nəzərə alınmalı və ondan asılı olaraq, tikintinin aparılmasının ya podrat, yaxud da təsərrüfat metodları üçün əhəmiyyətli olan audit prosedurları yerinə yetirilməlidir.

2.3. Daşınmaz əmlaka investisiyaların maliyyələşmə mənbələri, onların xarakteristikası və uçotu

2017-ci ilin yanvar ayında qəbul olunan yeni “Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartlarına və Kommersiya Təşkilatları üçün Milli Mühəsibat Uçotu Standartlarına əsasən mühəsibat uçotunun aparılması Qaydaları”nın təsdiq edilməsi haqqında qərar da daşınmaz əmlaka investisiyaların uçotu ilə bağlı əsaslı sənəddir. Həmin sənədin 13.32-dən 13.37-yə qədər olan bölmələri məhz daşınmaz əmlaka investisiyaların uçotu ilə bağlıdır. Qeyd edilən bölmələri nəzərdən keçirərkən görürük ki, burada daşınmaz əmlaka investisiyaların uçotu ilə bağlı bütün sənədlərin adları, uçotun mərhələləri əks olunmuşdur. Sənədə görə daşınmaz əmlak ilkin dəyərle uçota alınan investisiya mülkiyyətinə aid edildikdə, ona torpaq və binaların dəyəri üzrə 121 №li hesabın müvafiq subhesablarının debeti və 111 №li hesabın müvafiq subhesablarının krediti; torpaq və binaların amortizasiyası üzrə 112 №li hesabın müvafiq subhesablarının debeti və 122 №li hesabın müvafiq subhesablarının krediti adlı mühəsibat yazılışları verilir. Mühəsibat uçotu subyektin təyinatın dəyişildiyi tarixdə daşınmaz əmlakın balans dəyəri ilə ədalətli dəyəri arasında olan istənilən fərqi yenidən qiymətləndirmə kimi uçota alır. Bu zaman torpaq və binaların balans dəyəri üzrə 121 №li hesabın müvafiq subhesablarının debeti və 111 №li hesabın müvafiq subhesablarının krediti üzrə; torpaq və binaların amortizasiyası üzrə 112 №li hesabın müvafiq subhesablarının debeti və 111 №li hesabın müvafiq subhesablarının krediti üzrə; daşınmaz əmlakın balans dəyəri ədalətli dəyərindən yüksək olduqda bu dəyərlərin arasında olan fərqə 731-2 №li subhesabın debeti və 111 №li hesabın müvafiq subhesablarının krediti üzrə; daşınmaz əmlakın balans dəyəri ədalətli dəyərindən aşağı olduqda bu dəyərlərin arasında olan fərqə 121 №li hesabın müvafiq subhesablarının debeti və 611-2 №li subhesabın krediti üzrə mühəsibat yazılışları verilir.

Azərbaycanda maliyyə bazarı və daşınmaz əmlak bazarının hər biri təklikdə fəaliyyət göstərsələr də yekun 3 il ərzində maliyyə ehtiyatlarının çoxusu daşınmaz əmlak bazarına istiqamətlənib (bu bazarda gəlirliliyin yuxarı olması axırda investora görə daha cəlbedici olmuşdur). Əgər 2000-cü ilin başlağıcında daşınmaz əmlaka aid

bazara istiqamətlənən banka məxsus kreditlərin ümumi kredit balansında həcmi 4%-ə çatırsa, 2012-cı ilin ortalarında bu göstərici artıq 6,5%-ə çatır. Buna müvafiq olaraq isə digər iqtisadi sahələrdə kredit bölgülərinin payı ümumi balansda aşağı düşüb. Dünyadakı bütün dövlətlərdəki kimi Azərbaycanda da daşınmaz əmlaka aid bazarı kapitallaşdıran və ona dinamiklik verən fiziki və səlahiyyətli şəxslər aşağıda göstərilənlərdir: hazırda respublikamızdakı sosial vəziyyət əhəlinin az hissəsinin şəxsi ev tikdirməyə və ya hazır yaşayış mənzili əldə etməkdə maliyyəsini tam ödəməyə çətinlik çəkdiklərini göstərir. Buna görə də onlar başqa maliyyə resursları ilə - banklarla əlaqə yaratmağa cəhd edirlər. Bu da o nəticəyə gətirib ki, daşınmaz əmlakın əldə olunmasında yaxud tikilməsində bankların rolu dayanmadan artmışdır. Bunun nəticəsi kimi maliyyə-kredit elementləri də inkişaf edir. Sonuncu 5 ildə Azərbaycan üzrə aralıq iqtisadi artım səviyyəsi 23%, kapital kütləsinin təxmini artımı 47%, kredit balansının artımı isə 42% olmuş və bununla da artımın yüksək səviyyəsi daşınmaz əmlaka aid bazara da kredit investisiyasını çoxaltmışdır. Daşınmaz əmlaka qoyuluşların mexanizmləri kimi isə, həmişəki mexanizmlərlə bərabər, opsiya, birgə öhdəliklər, icarənin tətbiq olunması ilə kapitallaşdırma, daşınmaz əmlakın daşınması və s. mexanizmlərdən istifadə edilir. Daşınmaz əmlaka aid sərmayə qoyuluşunun xüsusi növlərindən biri də ipoteka kreditidir. Bazar əlaqələri inkişaf edən dövlətlərdə ipoteka krediti daşınmaz əmlakla prosedurlarda xüsusi yerə malikdir. Kredit vahidi ilə bağlı olaraq bu kreditin fərqli növləri vardır. Vahidin növü ilə əlaqədar ipoteka üzrə kredit torpaq sahəsinin əldə olunması, yaşayış binasının tikilməsi və ya qeyri-yaşayış sahəsinin tikilməsinin ssudası şəklində qəbul edilir. Beynəlxalq təcrübədə ipoteka krediti iştirakçısına görə növbəti ev sahibinin özünə (alana) və ya evin gələcək yiyəsi hələ ki məlum deyildirsə, bu vəziyyətdə onu quran şirkətə verilir. Ölkəmizdə isə ipoteka krediti üzrə sistem hələ ki birinci qeyd edilənlərə şamil olunur. Əmlakın kapitallaşması yaranma mənbəyinə görə 2 növə ayrılır: şəxsi və kredit. Şəxsi maliyyə yiyəsinin risk səviyyəsi kredit təqdim edən maliyyə təşkilatının yaxud investorun risk səviyyəsindən daha yuxarı olur. Əmlakın dəyişməzliyi və daşınmaz əmlaka aid bazarın stabilliyi üçün onun kapitallaşmasında kredit vacib rola malikdir. Banklar həmişəki kimi daşınmaz

əmlakı kapitallaşdırırlar. Bu institutlar kapital vasitəçiləri olmaqla əhalidən maliyyə ehtiyatlarını əmanət kimi bəzi şərtlərlə toplayıb sonradan isə onları istəyənlərə əmlakı əldə etməyə yaxud tikməyə çıxarırlar. Keçmişdə belə institutlar yerli xarakterə malik idilərsə, indiki dövrdə onlar transmilli xarakter daşıyırlar.

Hal - hazırda artıq idarəetmə orqanları və hökumət yerlərdə yaşayış binalarının qurulmasında investisiya prosesinin əhəmiyyətliliyinin artırılması və investisiya maraqlarının formalaşmasından ötrü tədbirlər yerinə yetirirlər. Məcburi köçkünlər üçün rayonlarda yaşayış qəsəbələrinin tikilməsi və infrastrukturun qurulması və b. Mənzil tikintisi sahəsində qoyuluş fəaliyyətinin tənzimlənməsi sisteminin qurulması və Azərbaycanda tətbiq edilməsi Rusiya Federasiyasında tətbiq edilən “Mənzil tikintisinin kreditləşməsi qaydası” əsas əhəmiyyət kəsb edir. Regional idarəetmə orqanları və hakimiyyət strukturları tək respublika ölkə əmlakı fondu birinci dəfə olaraq mənzil tikintisi üçün camaatın vəsaitlərini, mənzil tikintisinin maliyyələşdirməsinin büdcədən ayrı formalarının tərəqqisi üzrə rayon və şəhər müəssələrinin fəaliyyətini əlaqələndirməyə, büdcədən kənar və büdcə mənbələri cəlb etməyə, mənzil kreditləşməsi üçün vacib olan normativ sənədləri yaratmağa, kreditlərin verilməsini yerinə yetirməyə məsuliyyət daşıyırlar. Qoyuluşların tənzimlənməsi sisteminin tərəqqisindən ötrü mənzil tikintisinə investisiya qoyuluşunda pay çıxışı ilə və kredit-nisyə verməklə mənzillərin verilməsi barədə nümunəvi əsasnamə qəbul olunmalıdır ki, burada bu sahədə vətəndaşların və sənayələrin çoxmüddətli iştirakinin qanun və şərtləri tənzimlənilir. Hesab və büdcədən kənar mənbələrin vəsaitləri ilə təmin olunan güzəştli kreditlər əldə etmək üçün imkan yaradılmalıdır. İpoteka elementləri - alınan mənzil və onun ödənilməsinin təmin edilməsi real gerçəkliyə dönməlidir. Bunlar mənzil tikintisinin çoxlu artacağına ümid etməyə şərait yaradır ki, bu da nəinki sictimai şəraitin yaxşılaşmasına, həm də yaxın zonalarda istehsalın genişlənməsinə və iqtisadiyyatın artan tempə inkişafına yardım edər. [16, s. 103] İqtisadi tərəqqinin səviyyəsindən asılı olmayaraq hər bir dövlətin milli iqtisadiyyatına investisiya qoyuluşu hər zaman aktual məsələlərdən biri hesab edilir. Bu aktualıq azadlıq qazanmış və bazar iqtisadiyyatı sahəsinə respublikamız üçün daha mühümdür. Beləki, iqtisadiyyatın

artım tempinin, milli iqtisadiyyatın ümumi sahələrinin tarazlı tərəqqisinin təmin edilməsi, əhalinin mənafeyinə uyğun olan iqtisadiyyatın formalaşması daxili və xarici qoyuluşun cəlb edilməsi, ondan əlverişli istifadə olunmasından birbaşa asılıdır. Qoyuluş milli iqtisadiyyatın tərəqqisinin vacib maliyyə mənşəyidir. İnvestisiya ehtiyatları istehsal vasitələri istehsalçıdan axıncı istehlakçıya çatdırdıqda işlənən maşın və avadanlıqları, sənayeləri, anbar, satış şəbəkələrini və nəqliyyat vasitələrini təşkil edir. Həmin istehsal vasitələrinin yığılı və istehsalı prosesi investisiya qoyuluşunu göstərir, investisiya ehtiyatları istehlak edilən resurslardan onunla seçilir ki, əgər birinci vəziyyətdə istehlak mallarının istehsal edilməsinə olan tələbat dolayı üsulla ödənilirsə, ikinci vəziyyətdə bu proses bilavasitə yerinə yetirilir. Bu cür vəziyyətdə həm kapitalın, həm də milli sərvətin çoxalması prosesi əmələ gəlir. İnvestisiya olunan kapital resursları əgər milli gəlirin çoxaldılmasına səbəb olursa, bu yekunda əhali qazanclarının arlırılmasına səbəb olur. Demək, faktiki olaraq öz mahiyyətinə görə qoyuluşların maliyyə və real şəkildən asılı olmayaraq, onlar bilavasitə milli sərvətin çoxalmasına yardım edən kapitalı göstərir. Burada kapital resursu hərəkətdə olan və daim avadanlıq, maşın, başqa istehsal vasitələrinin əldə edilməsinə və ümiyyətlə istehsal və xidmətlərin yerinə yetirilməsinin təşkili ilə əlaqədar sərf olunan pul resursları nəzərə alınır.

FƏSİL III

DAŞINMAZ ƏMLAKA İNVESTİSİYALARIN AUDİTİ

3.1. Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin məqsəd və vəzifələri

Şirkətin investisiya fəaliyyəti onun müəyyən sferalara investisiya qoyuluşlarıdır. İntestisiya əhatəli məfhum olmaqla, daha zəngin forma və variantlar köməyilə tətbiq oluna bilər. Belə ki, sahibkar və ölkə qurumları hüquqlarında olan pul vəsaitlərini bilavasitə geniş yenidən istehsala yönətməklə bərabər, sərəncamında müstəqil maliyyə ehtiyatlarına malik olan təsərrüfat subyektlərində qazancın əldə olunmasının optimal variantını təyin edərək onları ikinci şəxslərin köməyilə geniş yenidən istehsala istiqamətləndirmək üçün səhmlərdən, istiqrazlardan, anbar kağızlarından, veksellərdən, xəzinə veksellərindən, çeklərdən, bank sertifikatlarından, ipoteka kağızlarından, girov kağızlarından, mənzil sertifikatlarından və başqa bu kimi formalardan istifadə etməyə qadirdilər. Bununla bərabər, təsərrüfat subyektləri müstəqil maliyyə ehtiyatlarının gəlirlə təmin edilməsi üçün kreditlərdə, məqsədli bank əmanətlərindən, paylardan və başqa formalardan da istifadə etməyə qadirdilər. Belə vəziyyətdə bütün idarəetmə elementləri, hətta uçot, təhlil, planlaşdırma, nəzarət, təftiş və həm də audit də bu məsələlərin həllinə doğru yönəldilməlidir. Belə ki, elmin sürətli inkişafı zamanında təsərrüfat-maliyyə prosesinə səbəblərin təsiri keyfiyyətə dəyişir, məlumat çoxalır və məhsul istehsalı fəaliyyətinin özü keyfiyyət və kəmiyyət etibarilə mürəkkəbləşir. Audit tək cə maliyyə hesabatlarının düzgünlüyünün yoxlanması ilə kifayətlənməməlidir, o, həm də mövcud vəziyyətin analitik yekunlarını ümumiləşdirməli, perspektiv tərəqqi üçün proqnoz verməli, yönləndirmənin təkmilləşdirilməsi məqsədilə yeni modellərin yaradılması və tətbiqi üçün fəal təkliflər irəli sürməlidir. Təsisçilər, kreditorlar, səhmdarlar, investorlar və başqa maraqlı tərəflər istifadə etdikləri kapitalın qarşılığında yüksək gəlir əldə olunmasında və nəticə etibarilə gəlirlərinin həmişə yüksəlməsində maraqlıdırlar. Buna görə onlar sənayenin maliyyə şəraiti, maliyyə dayanıqlığı və ödəniş bacarığı barədə doğru, obyektiv məlumat, cari və perspektiv müddət üçün əsaslandırılmış ideyalar qazanmaq istəyirlər. Belə qiymətləndirməni yerinə yetirmək üçün investisiya prosesində məsrəflərin və pul

daxilolmalarının nisbəti əsasında qoyuluşun məqsədə uyğunluğunun yoxlanması vacibliyi yaranır. Qeyd edilən məsələlərin həll olunması ölkə nəzarətinə alternativ olan bir quruluşun – bazar infrastrukturunun vacib və ayrılmaz üsürlərindən biri sayılan auditin həyata keçirilməsini şərtləndirir.

Ümumilikdə bu və ya başqa obyektin idarəetmə aparatının əhəmiyyətliliyinin təyin olunması və qiymətləndirilməsini audit yoxlamasının yekun mərhələsi saymaq olar. Bu fəaliyyətdə audit idarə aparatının bütün vəziyyətlərdə qəbul etmiş olduğu qərar və sərəncamların əhəmiyyətliliyinin ümumiləşdirilmiş şəklidir. Auditin bu yönümü idarə aparatı qaydalarının həyata keçirilməsinin son mərhələsi sayılsa da, o, bir çox hallarda qəbul olunmuş qərarların səmərəliliyinin yoxlanılması tək xarakterizə edilir ki, bu da, bizim zənnimizcə, kifayət qədər bütöv deyildir. Bu mənada müəyyən səviyyədə auditin idarəetmə funksiyasının təxminən dairəsi təyin edilir, lakin idarə həlqəsinin mahiyyətini həlli mühüm səviyyədə açılmır. Buna görə, yoxlama vaxtı qəbul olunan qərarların əsaslarını, onun yerinə yetirilməsi mexanizmlərinin xüsusiyyətlərini bilmək vacibdir. Bu tələblər tamamilə auditə və xüsusilə onun yönləndirmə obyektlərinin məsuliyyət mərkəzləri üzrə yoxlanması bölməsinə aiddir. Zənnimizcə, auditin bu hissəsi təkcə icranın yoxlanılmasının deyil, eyni anda qəbul olunmuş qərarların səmərəliliyinin qiymətləndirilməsinin də tərkib sahəsidir. Başqa – başqa təsərrüfat fəaliyyətlərinin audit yoxlanmasında əsas məqsəd onların fərqli mərhələlərində çıxış etməklə təsərrüfat sisteminin əhəmiyyətliliyini qiymətləndirməkdir. Bununla o, birbaşa təsərrüfat fəaliyyətinin yaxşılaşmasına təsir edir, daha düzgün desək, yoxlama yekununda verilən təkliflər əsasında təsərrüfat maliyyə prosesinin müəyyən bir bölməsində çıxış edir. Onun tərtib etdiyi son nəticələr və təkliflər xüsusilə təsərrüfat subyektinin meneceri tərəfindən cari problemlərin operativ həll olunmasında istifadə edilir.

Başqa-başqa əməliyyatların yoxlanması və bu təsərrüfat əməliyyatlarının əhəmiyyətliliyinin qiymətləndirilməsi maliyyə-hesabat sənədlərini və başqa problemləri qiymətləndirməkdən mürəkkəb bir prosesdir (çox hallarda başqa - başqa təsərrüfat proseslərinin yoxlanılması və qiymətləndirilməsində qanunvericilik və

başqa normativ sənədlərin prinsiplərinə istinad etmək qeyri mümkündür, iqtisadi qanunauyğunluqlara və başqa meyarlara uyğunlaşdırılmalıdır). [18, s. 116]

İnvestisiya qoyuluşları üzrə proseslərin audit yoxlama-ekspertizasının yuxarı səviyyədə təşkil edilməsi, faydalı aparılması və nəticəli yekunun qazanılması üçün dəqiq və etibarlı məlumatların qazanılması lazımdır. Bu informasiyaların qazanılması, həm də auditorun investisiya qoyuluşları üzrə proseslərin yoxlama - ekspertizasının aparılması üçün lazımi strategiyani və yoxlama üsulunu tətbiq etməsinə uyğun şərait yaradır. Bazar iqtisadiyyatı əlaqələri vəziyyətində investisiya fəaliyyəti ətraflı yenidən istehsalın həlledici vasitəsi hesab olunur. Perspektivli təsərrüfat subyektlərinin tərəqqisi investisiyasız təsəvvür oluna bilməz.

Audit iqtisadi təhlil və mühasibat uçotu ilə sıx qarşılıqlı əlaqəyə sahib olan tətbiqi iqtisad elmi sayılır. Mühasibat uçotu müəyyən bir zaman ərzində sənayenin təsərrüfat fəaliyyəti prosesində yaranmış təsərrüfat proseslərinin qeydiyyatı, işlənməsi və sənədləşdirilməsindən ibarət olduğu vəziyyətdə, audit keçmişdə əmələ gəlmiş əməliyyatların təkrar nəzərdən keçirilməsi, bu və ya başqa problemlərdə həqiqi reallığın aşkar edilməsi, mövcud şəraitin real qiymətləndirilməsi tək qəbul olunur. qeyri-maddi aktivlərin və Torpaq, tikili və avadanlıqların auditinin başlıca məqsədi onların qorunmasını təmin etmək, mövcud şəraitini qiymətləndirmək, qeyri-maddi aktivlərin və torpaq, tikili və avadanlıq obyektlərinin axını üzrərində nəzarət etmək, onların təsərrüfatdan ləğv edilməsi və bu zaman qazanılan mənfəət və ziyanın doğru qiymətləndirilməsini təşkil etmək, eləcə də onlara doğru amortizasiya ayırmaları hesablanmasının yoxlanmasından təşkil olunub. Buna görə torpaq, tikili və avadanlıqların və qeyri-maddi aktivlərin audit fəaliyyətində başqa - başqa başlıca qeyri-maddi aktiv obyektlərinin və vəsaitin əldə edilməsi, onların təsərrüfata daxil olması, uçota alınması, onlara amortizasiya hesablanması, təkrar qiymətləndirilməsi, təsərrüfatdan ləğv edilməsinin Azərbaycan Respublikasının və qanunverici aktlarının tələblərinə müvafiq olub-olmaması təyin edilir. Sonra isə baş vəsaitlər və qeyri-maddi aktivlərlə əlaqədar olan mühasibat və maliyyə proseslərinin sənədli yoxlanması yerinə yetirilməklə, bu əməliyyatlarda səbəb olmuş qanunsuzluqlar, kənarlaşmalar, neqativ hallar təyin edilir. Auditor, həm də

yoxlama keçirən zaman qeyri-maddi aktivlərin və baş vəsaitlərin sintetik və analitik ucotunun təşkil edilməsi, ümumilikdə baş vəsaitlərə və qeyri-maddi aktivlərə aid mühasibat ucotunun şəraiti, müvafiq hesabatların təqdim və tərtib edilməsi qaydalarına riayət edilməsini yoxlamalıdır.

Dövriyyədənəknar aktivlərlə keçirilən əməliyyatların auditində məqsəd, dövriyyədənəknar aktivlər qismində maliyyə hesabatlarının dəqiq olması və onlarla keçirilən proseslərin mühasibat uçotunun Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə istinadən yerinə yetirilməsi barədə rəy yaratmaqdan təşkil olunub. Dövriyyədənəknar aktivlərin audit vaxtı istifadə edilən informasiya mənbələri aşağıdakılardan təşkil edilib:

- normativ ölkə aktları;
- dövriyyədənəknar aktivlərlə keçirilən əməliyyatların planlaşdırılması, uçotu və onlara nəzarət olunması ilə bağlı olan və audit keçirilən sənayenin rəhbərliyi tərəfindən qəbul olunaraq təsdiq olunan sənayedaxili müddəalar;
- ilkin uçot sənədləri, sövdələşmə sənədləri, uçot registrləri, maliyyə hesabatları;
- audit keçirilən sənayenin rəhbərliyinin ərizə və izahatları, ekspert rəyləri, yenidən audit vaxtı auditorun istifadə etdiyi iş sənədləri, başlanğıc audit zamanı qabaqkı auditorun buraxdığı auditor rəyi.

Torpaq, tikili və avadanlıqların daxil olması üzrə proseslərin audit vaxtı tikintilərin və ya onların qazanılmasının qanuniliyi və məqsədəuyğunluğu anında və doğru rəsmiləşdirilməsi, baş vəsaitlərin qiymətləndirilməsinin doğruluğu müəyyən olunur. Baş vəsaitlərin daxil olmasının doğruluğunu mədaxil olunmuş obyektlərin tikinti üzrə titul və rəqəsinə nəzərdə tutulan siyahı ilə və yaxud texnika və avadanlıqların əldə edilməsi üzrə sifarişlə müqayisə olunmaqla təyin edilir. Bu vaxt auditor aşağıdakı tək yardımçı cədvəl tərtib edir.

Əsas vəsaitlərin mədaxil edilməsinin qanuniliyinin yoxlanılması

Əsas vəsait obyektlərinin adı	Uçot üzrə əsas vəsait mədaxil edilmişdir		Titul siyahısında və alışı sifarişində nəzərdə tutulmuşdur		Kənarlaşma +,-	
	miqdar	məbləğ	miqdar	məbləğ	miqdar	məbləğ

Mənbə: Лютый И.А., Кулиев Р.А. Инвестиционная деятельности. Баку. 2009, 400 с.

Əgər kənarlaşma aşkarlansa, onun səbəbləri, yekunları və bunda təqsirli şəxslər müəyyən olunmalıdır. Baş vəsaitlərin daxil olması və dövriyyədən çıxması şərat yarandıqca başdan başa qaydasında yoxlanılır. Daxil olan baş vəsait obyektinin layihə- smeta sənədlərinə müvafiqliyi də yoxlanılmalıdır. Bundan ötrü baş vəsaitlərin təhvil-təslim aktlarının informasiyalarını projekt-smeta sənədlərilə və 103 saylı “Qeyri-maddi aktivlər üzrə xərclərin kapitalaşdırılması”, 113 saylı “Tikili torpaq və avadanlıqlar üzrə xərclərin kapitalaşdırılması” hesabı üzrə analitik uçot registrlərindəki yazılanlarla üzləşdirmək vacibdir.

3.1. Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin mərhələləri təşkili metodikası

İnvestisiya qoyuluşları üzrə proseslərin rəsmiləşdirilməsi, tərəflərin öhdəliklərin təyin edilməsi, həyata keçirilən faktiki iş və xidmətlərin dəyəri barədə müvafiq informasiyaların qazanılması üçün bir çox texniki sənədlərdəki informasiyalara da müraciət olunması mühümdür. Təsərrüfat subyektlərinin investisiyaya yönəltdiyi maliyyə və başqa daşınan və daşınmaz əmlakların qəbul-təhvil aktları, qiymətli kağızların qəbul-təhvilinə aid uyğun sənədlər, investisiya qoyuluşlarını təsdiqləyən şəhadətnamələr, bank və kassa ödənişləri, təsis sənədləri, səhmdar cəmiyyətlərin protokollarından çıxarışlar, vekseller, sertifikatlar, səhmlər, istiqrazlar, borc kapitalının əldə olunmasına dair sövdələşmələr və sair bu

texniki sənədlərin tərkib hissəsi sayılır. İnvestisiya qoyuluşlarına aid proseslərin uçotu üzrə ən dəqiq və düzgün məlumatlar qazanmaq üçün jurnal-orderin, əsas kitabın və balansın informasiyalarına istinad etmək lazımdır. [39, s. 257]

Audit yoxlama -ekspertiza prosesləri keçirilən vaxt investisiya qoyuluşları üzrə gəlirlərin mühasibat uçotunda anında və doğru uçota götürülməsi, investisiya qoyuluşları üzrə proseslərə aid mühasibat müxabirləşmələrinin tərtibi, investisiya üzrə yekunların (gəlir və mənfəətin) doğru uçota götürülməsi, mühasibat sənədlərinin düzgün doldurulması, istifadəsinə aid mühasibat yazılışları və b. bu kimi problemlər də yoxlama obyektini sayılmalıdır. Audit yoxlama-eksprtizasının təhlil obyektlərindən biri də investisiyaya istiqamətlənmiş vəsaitlər üzrə qazanılan dividend və faizlərin qanuni tərəfdən qiymətləndirilməsi və rəsmiləşdirilməsidir. Auditor həmin mərhələdə investisiya qoyuluşlarından əldə qazanılmış dividendlərin, faizlərin rəsmiləşdirilməsinin formalarını təyin etməlidir. Yəni faiz və dividendlərin nağd, yaxud nağd olmayan şəkildə verilməsi nəzərdən çıxarılmalıdır. Bundan sonra qazanılmış faktiki dividendlər rəsmi olan sənədlərdə nəzərə alınan məbləğlərlə üzləşdirilməlidir. İnvestisiyanın tərkib hissələrinin biri də bərabər fəaliyyət barədə normativ hüquqi sənədləri yoxlayan vaxt onların Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin şərtlərinə cavab verməsini və bu bölmədə beynəlxalq konvensiyalara bərabər olmasını qiymətləndirməlidir. Yoxlama-ekspertiza proseslərinin başlıca sahələrindən biri də investisiya üzrə keçirilmiş faktiki təsərrüfat proseslərinin araşdırılmasıdır. Burada seçmə metodu tətbiq olunmaqla daha ciddi problemlər ön plana çəkilməlidir. İnvestisiyanın formalarından ibarət olaraq rəsmi sənədlərə müvafiq vəsaitin anında rəsmiləşdirilməsi və köçürülməsi vacib əhəmiyyət ifadə edir. Daha düzgün, auditor maddi aktivlərin investora sərəncamına buraxılması vaxtının düzgün rəsmiləşdirilməsi, investisiya qoyuluşuna istiqamətlənmiş maliyyə vəsaiti vacib əhəmiyyət kəsb edir. Əksər vəziyyətlərdə investora sərəncamına buraxılan maddi aktivlər uzun zaman sənədləşdirilmir və bu sahənin fəaliyyəti yekununda əldə olunan gəlirlər tərəflər arasında qeyri-rəsmi bölünərək mənimsənilir. İnvestisiya qoyuluşları üzrə keçirilən maliyyə əməliyyatları iki şəkildə ola bilər: nağd və nağd olmayan. Nağd proseslər kassa mədaxil-məxaric

orderləri ilə , nağdsız proseslər isə bank çıxarışları ilə təsdiq olunmalıdır. Auditor investisiya qoyuluşları üzrə vəsaitlərin köçürülməsi əməliyyatlarını ekspertiza aparan zaman həmin vəsaitlərin köçürülməsini təsdiqləyən başlanğıc sənədləri (bank çıxarışlarını, mədaxil-məxaric orderlərini) nəzarətdən keçirməlidir.

Audit yoxlama -eksperiza prosesləri zamanı investisiya qoyuluşlarında qazanılmış qiymətli kağızların qorunması və onların axını üzərində təsərrüfatdaxili nəzarətin təşkil edilməsi səviyyəsi də qiymətləndirilməlidir. Bundan ötrü arayışları və daxili auditi müşahidə etmək kifayətdir. Auditor qiymətli kağızların qorunmasını təhlükəsizlik yönündən qiymətləndirmək üçün müşahidə metodundan istifadə etməlidir. Buna görə auditor fond kağızların saxlandığı yerlərə baxış keçirməli və nəticədə müəyyənəndirilən çatışmazlıqlar barədə şəxsi rəyini yekun hesabatda əks etdirməlidir. Kapital qoyuluşlarının audit yoxlamasının axıncı mərhələsi audit üzrə yoxlama nəticələrinin sonlandırılmasıdır. Qeyd olunan yekun mərhələsində kapital qoyuluşlarının audit yoxlamasının ləğvi, investisiya prosedurlarında edilmiş neqativ vəziyyətlərin aşkarlanması, mühasibat və maliyyə hesabatlarında yol verilmiş çox ciddi qanun pozuntuları ümumiləşdirilib qiymətləndirilməlidir.

Auditor kapital qoyuluşlarının yoxlama-eksperiza işlərinin nəticələrini sonlandıran zaman investisiya ehtiyatlarının məqsədəmüvafiq səfərbər edilməsinə, eyni zamanda mövcud ehtiyatlardan səmərəli şəkildə istifadə olunmasına aid müvafiq məsləhətlər də hazırlamalıdır. Qanunauyğun şəkildə auditor yoxlama nəticələrini sonlandıran zaman hər hansı bir sahədə edilmiş çox ciddi qanun pozuntularını, maliyyə mənimsəmələrini, dağıntıları, məqsəd daşıyaraq və ya daşımayaraq vurulmuş maddi zərərləri xüsusi diqqətə çatdırmaqdır. Kapital qoyuluşlarının yoxlama-eksperiza işləri sonlandırılan zaman bu prinsiplər vacib sayılmalıdır.

İnvestisiya üzrə fəaliyyətin yoxlama-eksperiza nəticələrinin sonlandırılması növbəti prinsiplər əsasında formaləşdirilməlidir. Birinci növbədə bu sahədə edilmiş nöqsanlar, çatışmazlıqlar qanunvericilik baxımından qiymətləndirilməlidir. [27, s. 48] Auditor təşkilat və müəssisələrdə kapital qoyuluşlarında edilmiş bəzi qanun pozuntularını şərh edərkən, birinci növbədə investisiya fəaliyyəti barədə

Azərbaycan Respublikasının qanunlarına istinad etməlidir. Sonrakı mərhələdə kapital qoyuluşunun formasına uyğun edilmiş qanun pozuntularını son nəticə arayışında daha düzgün şərh etmək üçün Azərbaycan Respublikası Prezidenti yanında Qiymətli Kağızlar Üzrə Dövlət Komitəsinin təlimatlarına, qaydalara müvafiq bəndlərə müraciət edə bilər. Kapital qoyuluşları üzrə prosedurların audit yoxlaması-ekspertiza nəticələrinin sonlandırılmasının sonrakı mərhələsində təsərrüfat prosedurlarında edilmiş məqsəd daşıyan və daşımayan, təsərrüfat-maliyyə prosedurlarının uçota alınması və onlara maliyyə yazılışlarının tərtib olunmasında müxabirləşmələrin düzgünlüyü, kapital qoyuluşu nəticəsində əldə olunan qazancın, dividendlərin və faizlərin paylanmasında edilmiş nöqsanlar qiymətləndirilməlidir. Kapital qoyuluşlarına uyğun yoxlama-ekspertiza işlərinin sonlandırılmasının sonrakı mərhələsi bu hissədə aparılmış təsərrüfat prosedurlarına aid uçot və hesabat işlərinin vəziyyəti barədə olmalıdır.

Audit yoxlaması-ekspertiza işləri sonlandırılarkən kapital qoyuluşlarına aid təsərrüfatdaxili audit yoxlamasının ümumi halı və ayrı-ayrı spesifik vəziyyətlər şərh edilib qiymətləndirilməlidir. Yoxlama-ekspertiza prosesinin son mərhələsində edilmiş kiçik nöqsanları, çox vacib əhəmiyyəti olmayan qanun pozuntularını xüsusiyyətlərinə, mahiyyətinə, təyin edilməsinə görə qruplaşdırmaq və reyestr kimi son akta əlavə etmək olar. Belə nöqsanlar ümumi arayışda qısa şərh formasında reystrə istinad edərək verilə bilər. Auditor təşkilat və müəssisələrdə kapital qoyuluşlarının yoxlama-ekspertiza işlərini sonlandıran zaman testin cavablarından da yararlı ola bilər. Test suallarını hazırlayan zaman əsas metodik məsələlərlə bərabər təşkilatın spesifik xarakteristikası, istehsalın sferaları üzrə uyğun amilləri nəzərdə saxlanmalıdır. Testin cavabları kapital qoyuluşlarının bütün növləri üzrə təşkil olunmalıdır. Testlərdə təşkilatların kapital qoyuluşlarına cəlb etdiyi vəsaitin həcmi, məqsədi, kapital qoyuluşlarından əldə olunan səmərə, investisiya üzrə həyata keçirilən fəaliyyət və xidmətlərin həcmi və s. kimi mühüm məsələlər ifadə edilməlidir.

Audit yoxlaması- ekspertiza fəaliyyətində investisiya qoyuluşlarına uyğun konkret məsələlərin araşdırılması üsulu aşağıdakı proseslərdən ibarətdir. Birincisi,

təşkilat və müəssisələrdə faktiki aparılmış kapital qoyuluşlarını təsdiqləyən hüquqi sənədlər (bağlanmış sövdələşmələr, təhvil vermə-qəbul etmə aktları, razılaşdırma protokolları, vahid fəaliyyət barədə müqavilələr) bu sferada uyğun normativ hüquqi aktların bəndləri ilə müqayisə edilməlidir. Auditor bağlanmış sövdələşmələrdə, təsis etmə sənədləri yığımında, protokollarda və başqa hüquqi sənədlərdə məqsəd daşıyan kənarlaşma görərsə, birinci növbədə edilmiş kənarlaşmanın hüquqi dəyərini verməli və onu son qiymət ilə fərqləndirməlidir. Hüquqi sənədlərdə edilmiş kənarlaşmalar məqsəd xarakterli deyilsə və o maliyyə nəticələrinə təsir etmirsə, həmin vaxt o hüquqi sənədlərə bəzi düzəlişlər aparmağa aid müvafiq məsləhətlər verilməlidir. Təşkilatın kənar müəssisələrdən əldə olunmuş borc kapitalı bu və ya başqa formada kapital qoyuluşlarının tərkib hissəsi sayılır.

İnvestisiya üzrə fəaliyyətin audit yoxlamasının birinci mərhələsində əməliyyatların həyata keçirilməsinin nəticələri hazırladığımız “İnvestisiya üzrə fəaliyyətin inkişaf etdirilməsi üçün yoxlanılan təşkilatın fəaliyyətinin xarici və daxili mühitinin qiymətləndirilməsi” üzrə işçi sənəddə əks oluna bilər. İkinci mərhələki auditor əməliyyatlarına investisiya projəkləri göstəricilərinin düzgünlüyünü və onların investor tərəfindən müəyyənəndirilmiş ölçülərə uyğun olmasını təsdiq etməyə imkan yaradan əməliyyatlar daxil edilir. Həmin əməliyyatların siyahısı audit yoxlaması keçirilən investisiya projəktinin növünə görə müəyyənəndirilir. Yəni, əgər investisiya projəkti real investisiyalarla bağlıdırsa, onda o müasir istehsal qüvvələrinin yaradılmasına və ya yenidən formalaşdırılmasına yönəldilmişdir. Bu vəziyyətdə auditor seçilmiş investisiya qoyuluşu tərzinin istehsalın inkişaf etdirilməsinin yeni tələblərə uyğun olmasını, layihəni əhatə edən işlərin həcmnin və növlərinin əsasının olmasını, layihənin müəyyənəndirilmiş müddəti və etaplarının onun reallaşdırılması üçün ayrılmış ehtiyatların səmərəli istifadə olunmasını təmin etməyə imkan yaradacağını təsdiq etməlidir.

Analitik əməliyyatları auditor planlaşdırma (başqa audit əməliyyatlarının xüsusiyyətləri, zaman çərçivələri və dəyər planlaşdırıldıqda), lazımi yoxlama (məzmunu üzrə yoxlama əməliyyatı qismində düzgün araşdırıldıqda) və auditin son

mərhələsində (maliyyə hesabatının ümumi yoxlanışında) reallaşdırır. [15, s. 49]

Auditin planlaşdırılması səviyyəsində əsasən, riskin qiymətləndirilməsi və əlverişlilik dərəcəsinin müəyyənəndirilməsi, auditin məqsəd və əhatə dairəsinin müəyyənəndirilməsilə audit obyektinə haqqında informasiyaların yığılması, zaman müddətində maliyyə hesabatı nəticələrinin və maliyyə kodekslərinin dəyişməsinin analizi aparılır, hesabat informasiyalarının dəqiqliyinin yoxlanılması, uçotun problem olan sferalarının aşkarlanması üçün hesabat nəticələri çarpaz olaraq yoxlanılır, müştəri və kreditor borcları ilə əlaqədar maliyyə və qeyri-maliyyə vasitələri arasında qarşılıqlı münasibət öyrənilir. Analitik əməliyyatlar şirkətin işlədiyi mühitin mühüm tərəflərinin müəyyənəndirilməsinin, keçən ilin maliyyə hesabatının analizini, lazımı testlərin müəyyən olunmasını, yoxlanılan məsələlərin əlverişlilik dərəcəsinin müəyyənəndirilməsini, daxili nəzarətin göstəricilərinin və onun fəaliyyət proqramına baxılmasını əhatə edir. Təşkilatın investisiya fəaliyyəti üzrə audit müddətində əlverişlilik dərəcəsinin kəmiyyət (investisiyanın planlaşdırılmış həcmdə və zamanında reallaşdırılması mühtində faktiki nəticələrin planlaşdırılmış dərəcədən kənar olmasının qiymətləndirilməsi) və keyfiyyət istiqamətləri (investisiya proqramına görə planlaşdırılan nəticələrin əldə edilməsi üçün reallaşdırılan riski yüksək olan investisiya tədbirlərinin, ətraf-mühit amillərinin təsirinin müəyyənəndirilməsi) qiymətləndirilməlidir.

Əlverişlilik dərəcəsinin hesablanması zamanı investisiya üzrə fəaliyyətin hədəfləri, kəmiyyət xüsusiyyətləri və proqnozlaşdırılmış nəticələr nəzərə alınır, əvvəlki nəticələrin miqdarı və tərkibini auditor müstəqil olaraq seçilir. Həmin informasiyalar investisiya üzrə proqramların hazırlanmasının nəticələri əsasında tərtib edilmiş proqnoz maliyyə hesabatından çıxarılır və hesablamaları “Baza göstəricilər sistemi üzrə vahid əhəmiyyətlik səviyyəsinin hesablanması” üzrə işçi sənəddə ümumiləşdirmək olar.

Mövcud yoxlama zamanı mühasibat uçotu hesablamaları üzrə qalıq və təsərrüfat prosedurlarının düzgünlüyünün qiymətləndirilməsi üçün analitik əməliyyatlar məzmununa görə yoxlama əməliyyatları rolunda reallaşdırılır. Həmin əməliyyatlardan istifadə etmənin məqsədi mühasibat hesabatının hazırlanmasına

əsas yaradan amillərlə əlaqədar səhvlərin aşkar edilməməsi riskinin azaldılmasıdır.

3.2. Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin inkişaf konsepsiyası

Audit yoxlamasının inkişaf etmə konsepsiyasının başlıca məqsədi auditor xidmətinin perspektiv inkişaf istiqamətlərinin müəyyənləndirilməsi, auditor xidmətinə aid bazarın böyüdülməsi, ölkənin, təsərrüfat iştirakçılarının və auditorların maraqlarının qorunması, audit yoxlaması sferasında həyata keçirici fəaliyyətin xarici praktikaya uyğun inkişaf etdirilməsi, audit yoxlamasının beynəlxalq səviyyəli standartların tələblərinə müvafiq aparılmasının təmin olunması, eyni zamanda dövlətin iqtisadiyyatında auditin rolunun və səmərəsinin daha da genişləndirilməsi, şəffaflığın təmin edilməsində və korrupsiyayla mübarizədə audit yoxlamasının rolunun və auditorların üzərinə düşən məsuliyyətin artırılmasının təmin olunmasıdır.

Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin inkişaf konsepsiyası onun təşkili prinsiplərini və həyata keçirilməsi istiqamətlərini özündə əks etdirməlidir. Başqa sözlə, bir tərəfdən, auditin təşkili sayəsində müxtəlif qurumların səlahiyyətləri dəqiqləşdirilməli, onlar arasında fəaliyyətlər koordinasiya edilməli, digər tərəfdən isə auditin özündə müstəqillik, effektivlik, obyektivlik, sistemlilik, aşkarlıq və digər tələblər öz həllini tapmalıdır. Auditin inkişaf konsepsiyasında göstərilən problemlərin və vəzifələrin həllinin məntiqi ardıcılığının düzgün müəyyənləndirilməsi də çox mühümdür.

Daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin inkişaf konsepsiyası onun ümumi problemləri ilə bərabər ayrı-ayrı, daha konkret sahələrini də əhatə etməlidir. Eyni zamanda, konsepsiyada belə bir istiqamət əsas götürülməlidir ki, dövlət auditor xidmətinin keyfiyyətinə ciddi nəzarət etməli və tənzipləməni həyata keçirməlidir. Bütövlükdə isə daşınmaz əmlaka investisiyaların auditinin inkişaf konsepsiyasının hazırlanması, ilk növbədə, aşağıda göstərilənlərin qiymətləndirilməsini, perspektiv istiqamətlərinin müəyyənləndirilməsini tələb edir:

- auditor xidmətinin təşkili və tənziplənməsi ilə bağlı mövcud qanunvericilik və normativ hüquqi bazanı təhlil etmək;

- investisiya subyektlərində auditin əhatə dairəsini və inkişaf səviyyəsini öyrənmək;
- auditin regional inkişaf problemlərini araşdırmaq;
- auditor xidmətinin dəyəri, onun dəyişkənliyi üzrə tədqiqat aparmaq;
- xidmət bazarında rəqabət mühitinin formalaşmasının və haqsız rəqabət hallarının yaranmasının səbəblərini öyrənmək;
- auditor xidmətinin keyfiyyətini, ona təsir edən amilləri tədqiq etmək;
- xidmət bazarında sərbəst auditorların və auditor təşkilatlarının tutduğu mövqeni müəyyənləsdir-mək və ona təsir edən amilləri qiymətləndirmək;
- auditor xidmətinin tənzimlənməsi problemlərini təhlil edib qiymətləndirmək;
- ölkədə daşınmaz əmlaka investisiyaların audit xidmətinin müasir vəziyyətini qiymətləndirmək və onun inkişafı üzrə təkliflər hazırlamaq.

Daşınmaz əmlaka investisiyanın mühüm xarakteristikalarından biri bu sahədə xüsusi risk növlərinin mövcud olmasıdır ki, həmin riskləri investisiya riskinin əsas anlayışı ilə bağlamaq olar. Mütəxəssislərin bəzilərinin fikrinə görə, bu cür riskin dərəcəsi adətən prosedur (kommersiya) riskinin dərəcəsini üstələyir. Belə ehtimal prosedur fəaliyyətinin reallaşdırılması ilə deyil, investisiya müddətində kapitalın itirilməsi ilə izah edilməlidir. Auditor üzrə risklərə bölünməz risk (ehtiyac olan daxili nəzarət alətlərinin olmaması ehtimalı ilə mühasibat uçotu və ya eyni adlı prosedurlar qrupu üzrə balanslardakı qalıqların əhəmiyyətli dərəcədə təhrif edilməsi), nəzarət resursları riski (mühasibat uçotunun hesabları və ya eyni adlı prosedurlar qrupu üzrə resurs qalıqlarına münasibətdə ehtimal edilən kobud təhriflərin zamanında aşkar edilməməsi, qarşısının alınmaması) və aşkarlanmama riskini (auditor əməliyyatları ilə mühasibat uçotunun və ya prosedur qrupunun hesablamaları üzrə qalıqların başqa hesablarla bir və ya ayrı şəkildə təhrif edilməsinin aşkar olunmasının mümkünsüzlüyü) aiddir. Aşkarlanmama riski və bölünməz, nəzarət vasitələri riski arasında əks asılılıq vardır: əgər bölünməz və nəzarət resursları risklərinin dərəcəsi yuxarıdırsa, bu vəziyyətdə aşkarlanmama riskinin mövcud dərəcəsinin aşağı olması lazımdır, bu vəziyyətdə auditor riskinin

dərəcəsinə aşağı salmaq olar; əgər bölünməz və nəzarət resursları risklərinin dərəcəsi aşağıdırsa, aşkarlanmama riskinin yuxarı dərəcəsi şəraitində də auditor riskini icazə olan dərəcədə azaltmaq mümkündür.

Daşınmaz əmlaka kapital qoyuluşunun layihəsinin reallaşdırılmasının auditi zamanı layihəyə aid tədbirlərin zamanında reallaşdırılması, maliyyə ehtiyatlarından səmərəli şəkildə istifadə edilməsi, investisiyanın göndərilməsi üçün maliyyə axınlarının kifayət dərəcədə olması və qoyulmuş vəsaitin əvəzində proqnozlaşdırılmış nəticənin əldə edilməsi qiymətləndirilir. Bununla əlaqədar auditor investisiya layihələrinin reallaşdırılmasının mərhələlərinin hamısında faktiki əldə olunmuş və proqnozlaşdırılmış nəticələr müqayisə edilməlidir. Qeyd olunan müqayisənin nəticələri hazırladığımız və tətbiq edilməsi təklif edilən «İnvestisiya layihəsi üzrə maliyyə resurslarından istifadənin qiymətləndirilməsi» işçi sənədində əks oluna bilər.

Bilirik ki, daşınmaz əmlaka kapital qoyuluşu layihələri üzrə tədbirlərin reallaşdırılması müəyyən məsrəflərlə müşayiət edilir. Auditor mövcud və proqnozlaşdırılmış məsrəfləri müqayisə edərək qiymətləndirmək üçün “İnvestisiyanın layihəsi üzrə məsrəflərin qiymətləndirilməsi” əsas işçi sənədinə yararlana bilər.

Daşınmaz əmlaka kapital qoyuluşunun auditinin təşkil olunması prosesini inkişaf etdirmək investisiya üzrə fəaliyyətin auditinin məlumat-normativ təmin olunması ilə bilavasitə əlaqədardır. Bu səbəblə də daşınmaz əmlaka kapital qoyuluşunun auditi prosedurlarının inkişaf etdirilməsi üçün biz ilk olaraq investisiya üzrə fəaliyyətin auditinin məlumat-normativ təminatını inkişaf etdirməliyik.

İnvestisiya fəaliyyəti auditinin məlumat - normativ təminatı prosesi aşağıdakı yanaşmaları əsas tutur:

- xarici auditə aid – müəssisələr tərəfindən auditor standartlarının hazır edilməsi;
- daxili auditə aid - daxili auditə aid standartların və metodik göstərişlərin hazırlanması.

Belə standartlar əlbəttə ki, investisiya auditini həyata keçirən və bir-birini

tamamlayan kompleks kimi yaradılmalıdır. Hamı tərəfindən qəbul olunmuş prinsiplərin olmaması yalnız səmərəliliyin yox olmasını nəzərdə tutmur, həm də bütün investisiya auditinin səmərəsinə kəskin mənfi təsir edir. İntestisiya auditinin məlumat - normativ təminatını daxili auditin və xarici auditin təmin olunması kimi iki şərti yerə ayırmaq olar.

Aparılan araşdırmalar zamanı görürük ki, investisiya fəaliyyətinin audit yoxlamasının bəzi xüsusiyyətləri, məsələn, investisiya fəaliyyətinin iştirakçılarının fərqli olması və investisiya obyektlərinin geniş əhatəsi daxili audit xidmətinin iştirakçılarına bəzi hüquq və vəzifələrin verilməsi ehtiyacı yaradır.

NƏTİCƏ

Dissertasiyanın işlənməsində aşağıdakı nəticə və təkliflərin çıxarılmasına imkan yaranmışdır:

1. İnvestisiya - mikro və makro iqtisadiyyat mühitində geniş həcmdə istifadə edilən vacib kateqoriyadır. Fərqli yanaşmaların analizi və ümumiləşdirilməsilə deyə bilərik ki, «investisiya» – gəlir (qazanc) əldə etmək və ya əlverişli sosial təsirə nail olmaq, maliyyənin qorunması və saxlanması, artırılmasını məqsəd götürərək sahibkarlıq və başqa fəaliyyət növü obyektlərinə capital qoyuluşundan, həmçinin, maddi və intellektual ehtiyatlardan ibarətdir.

2. Daşınmaz əmlaka aid bazara dövlət sərhədlərində daşınmaz əmlak sahələrini inkişaf etdirmək, onlarla alqı-satqı prosesi həyata keçirmək, onlara malik olma imkanlarını dəyişmək, başqa insanların istifadəsinə vermək və kapitallaşdırmaq qisminsə əməliyyatlar reallaşdırılan üçün fəaliyyətlərin həyata keçirildiyi bazar strukturlarının obyekt kimi qəbul etmək lazımdır.

3. Daşınmaz əmlaka aid bazarda gedən hadisələrin çətinliyi bazarda iştirak edənlərdən onu istəyir ki, yerli mühiti, gələcək inkişafı və bazardakı hadisələri sistemli izləməklə doğru qərarlara gələ bilsinlər. Həmçinin daşınmaz əmlaka aid bazarda xeyli dərəcədə vacib olan maliyyə riskləri ölkənin diqqətində olmalı və onun əhəmiyyətli tənzimlənməsinə görə inkişaf etmiş uyğun hüquqi mexanizm formalaşdırılmalıdır.

4. Daşınmaz əmlakın sərmayəsinin qazanc dərəcəsinin doğru müəyyən edilməməsi bu istiqamətdə problemlərə səbəb olur. Dövlətimizdə baş verən inkişaf hadisələrini daha da yüksəltmək üçün daşınmaz əmlaka aid bazardakı yüksək rəqabətə davamlılıq dərəcəsinin həyat keçirilməsi vasitəsilə sənayenin və kənd təsərrüfatı ehtiyatlarının emal edilməsi sahəsində sərmayə qoyuluşunun çoxaldılmasına yönəltmək vacibdir.

5. Daşınmaz əmlakın qiymətinin formalaşdırılması proseduru qiymətləndiricinin sistemli olaraq həyata keçirməli olduğu proseslər sistemidir. Həmin əməliyyat sifarişinin daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi haqqında sifarişin verilməsindən başlayır və qeyd edilən obyektin maliyyə ilə ifadə edilmiş

qiyməti barədə qiymətləndiricinin yazılı olan hesabatının ona təqdim edilməsi ilə sona çatır. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı həyata keçirilən prosedurların sistemliliyi və yayılma sahəsi qiymətləndirmənin vacib məqsədlərindən, qiymətin müəyyən olan növündən, qiymətləndirmə tələblərindən və s. tələblərdən asılıdır.

6. Daşınmaz əmlakdan səmərəli şəkildə istifadənin analizi mərhələsi bazar mühitinin, qiymətləndirilən obyektin xarakteristikasının, bazarda tələb olunan və qiymətləndirilən obyektin göstəricilərinə uyğun olan istifadə imkanlarının və son olaraq daşınmaz əmlakın qiymətinin dəyərləndirilməsindən ibarətdir. Deməli, ən səmərəli istifadə şəkli ancaq daşınmaz əmlakın qiyməti hesablandıqdan sonra müəyyən edilə bilər.

7. Audit əməliyyatlarının sistemə salınması, məsuliyyətin çoxaldılması, investisiyanı cəlb etmənin yüksəldilməsi, menecmentin yaxşılaşdırılması investisiya üzrə fəaliyyətin auditinin baxdığı məsələlərin hamısı deyildir. Bu tip auditin həyata keçirilməsinin məqsədi əlverişli investisiya qərarlarının qəbul edilməsində və investisiya üzrə fəaliyyətin planlaşdırılmış tərəflərinə nail olmaqda investora yardım göstərməkdir. Audit prosesi investisiya təkliflərinin ifadə olunması, investisiya proyeqtinin işlənməsi, layihənin reallaşdırılması və onun nəticələrinin sərbəst qiymətləndirilməsi kimi əhəmiyyətli mərhələlərdən ibarətdir və mərhələnin hər birində auditin məqsədləri fərqli olduğundan tətbiq edilən auditor əməliyyatlarının tərkibi fərqlənir.

ƏDƏBİYYAT:

1. “Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartlarına və Kommersiya Təşkilatları üçün Milli Mühasibat Uçotu Standartlarına əsasən mühasibat uçotunun aparılması Qaydaları”nın təsdiq edilməsi haqqında, Bakı, 2017
2. «Audit xidməti haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu. – Bakı, «Qanun», 1994
3. “Daxili audit haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu. – Bakı. 2007
4. Aslanzadə İ. “İnvestisiya layihələrinin təşkili və idarə olunması”. Bakı, 2000
5. Aslanzadə İ.A. “İnnovasiyanın idarə edilməsi”. Bakı, 1997
6. Atakişiyev M., Süleymanov Q. “İnnovasiya menecmenti”. Bakı, 2004
7. F.İbrahimov “Azərbaycan iqtisadiyyatına yönəldilən xarici investisiyalar və onun milli iqtisadiyyatın dirçəlməsində rolu” elmi-tədqiqat işi. Bakı, 2007
8. Hüseynov T.H. Birgə və icarə müəssisələrində özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsinin aktual məsələləri. Müasir əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı. Bakı. 2001.
9. İsmayılov M.İ. Bazar iqtisadiyyatına keçid şəraitində özəlləşdirilən əmlakın qiymətləndirilməsi (Monoqrafiya). Bakı. 2006, 224 s.
10. Kazımlı X.H. Qiymətləndirmənin əsasları. Bakı. 2008.
11. Sabiroğlu N. “Qloballaşma və xarici investisiyalar”. Bakı, 2006
12. Səfərov R. “Azərbaycanda yeni texnologiyaların tətbiqi sahəsində innovasiya fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi mexanizmləri”. Bakı, 2007
13. T.Paşayev “İnvestisiya və müasir dövrdə Azərbaycan iqtisadiyyatının inkişafında onun rolu” elmi-tədqiqat işi, Bakı 2001
14. Y.Z.Beydiyeva “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri” . Bakı, 2011
15. Zeynalov F. “İnvestisiyalar və onların Azərbaycanda mövcud durumu” Bakı 2001
16. А.И.Зимин. «Оценка имущества». Москва, 2007
17. Алексеев. Б.А. Сделки с недвижимостью. Москва, 2005

18. Барыновой А.В. и др. «Инновации» (учебное пособие). Москва, 2007
19. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий. М. 2003, 20 с.
20. В.В.Григорьев. Оценка Собственности. «Оценка и переоценка основных фондов» практические пособия. Москва-Инфра-М. 1997.
21. Волков А.С. «Инвестиционные проекты: от моделирования до реализации». Москва, 2006
22. Г.Грязновой, М.А.Федотовой. Оценка недвижимости. Москва, 2005
23. Г.С.Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Москва. РОО, 1994.
24. Горемакин Б., Бугулов Э. Экономика недвижимости. М.: ИИД Филинь, 1999, 592 с.
25. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., Оценка стоимости недвижимости. Москва, Интерреклама, 2003.
26. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: имущественный подход. М.: Дело, 1998, 224 с.
27. Е.И.Тарасович. Оценка недвижимости. Санкт-Петербургский технический университет, 1997.
28. Игонина А.Л. «Инвестиции». Москва, 2004
29. Калачева С.А. Операции с недвижимостью. М.: ПРИОР, 1999, 170 с. с.45
30. Колтыннок Б.А. «Инвестиционные проекты». Москва, 2002
31. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. М.: Русская Деловая Литература, 1998, 224 с.
32. Ложникова А.В. «Инвестиционные механизмы в реальной экономике» Москва 2001 Евдокимова Т.Г. и др. «Инновационный менеджмент» Москва 2005
33. Лютый И.А., Кулиев Р.А. Инвестиционная деятельности. Баку. 2009, 400 с.
34. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. С-Пб. 2000.
35. Марголин А.М. «Инвестиции». Москва. 2006

36. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью. М.: Феникс, 2006, 448 с.
37. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости. М. 2000
38. Самуелсон П. Экономика. Т. 1., М. МГП «Алгон» ВНИСИ, 1992.
39. Тарсевиц Е.И. «Оценка недвижимости». С-Пб. 2012
40. Ф.Б.Риполь-Сарагоси. Основы оценочной деятельности. “Приор”. Москва, 2001.
41. Фридман Дж., Ордуей Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М. 1995, 480 с.
42. Шакаралиев А.Ш., Асаул А.Н., Денисова И.В., Оруджов Г.К., Мустафаев Ф.Ф. Экономика недвижимости: Баку. 2004, 420 с.
43. Шарп У. «Инвестиции», Москва, 2006