

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏR İQTİSAD UNİVERSİTETİ
BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA MƏRKƏZİ

Səlimli Türkan Natiq qızı **Əlyazması hüququnda**

“Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində ipoteka-investisiya təhlili” mövzusunda

MAGİSTR DİSSERTASIYASI

İxtisasın şifri və adı: 060404 İqtisadiyyat

İxtisaslaşma: Qiymətləndirmə

Elmi rəhbər: i.ü.f.d. S.İ.Hümbətova

Magistr proqramının rəhbəri i.e.n.dos. Q.S.Bayramov

“Qiymət və qiymətləndirmə” kafedrasının müdiri: prof. X.H.Kazımlı

Bakı –2018

MÜNDƏRİCAT.

GİRİŞ.....	3
Fəsil I. Əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsinin nəzəri-təcrübi məsələləri.....	7
1.1. Əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi məqsədləri və prosedurları.....	7
1.2. Əmlakda investisiya məqsədləri üçün istifadənin iqtisadi əsasları.....	13
1.3. İpoteka münasibətlərinin və əmlak bazarının inkişaf meylləri.....	23
FƏSİL 2. Əmlak bazarında ipoteka-investisiya təhlilinin aparılması metodologiyası.....	36
2.1. İpoteka və investisiya obyektini kimi əmlak növlərinə tələblərin səciyyəsi.....	36
2.2 . Daşınmaz əmlakın investisiya cəlb ediciliyi amillərinin təhlili.....	48
2.3 . İpoteka yüklü olan əmlakın qiymətləndirilməsi alqoritmi.....	55
FƏSİL 3. Əmlak obyektinin ipoteka məqsədi ilə qiymətləndirilməsinin praktiki nümunəsi.....	61
Nəticə və təkliflər.....	83
İstifadə olunan ədəbiyyat.....	85
PE3IOME.	
SUMMARY.	

Giriş

Mövzunun aktuallığı. Qiymətləndirmə fəalliyyətinin respublikamıza nisbətən gənc olması onun nəzəri əsaslarının, metodoloji bazasının, eləcə də beynəlxalq təcrübənin öyrənilməsinə diqqəti artırır. O, ilk baxışdan əmlakın bazar dəyərini və digər dəyər nisbətlərinin hesablanması üzrə xidmət növü olsa da silsiləvi olaraq bir neçə əməliyyatı da əhatə edir. Bu sırada əmlak növlərinin və onların üzərindəki hüquqların qeydiyyatı, onların satışından və istismarından əldə olunan gəlirlərin uçotu və vergiyə cəlb olunması, əmlak bazarının dövlət tənzimlənməsi əsas yer tutur.

Yuxarıda göstərilənlərlə bərabər əmlak növünün hər birinin qiymətləndirmə obyektini olaraq özünə məxsus xüsusiyyətinin onların dəyərləndirilməsi prosesinə təsiri də qeyd etmək lazımdır. Bu baxımdan, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi mərkəzi və bazis rolunu oynayır. Bu ondan irəli gəlir ki, digər bütün əmlak növləri onunla sıx bağlıdır yaxud onun əsasında fəaliyyət göstərilir. Bu bağlılığın qiymətləndirmə metodlarının tətbiqi ardıcılığında da özünü biruzə verir. Demək olar ki, daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi yanaşmalarını və metodlarını bilmədən digər əmlak növlərinin dəyərini hesablanması mümkün deyil. Hətta belə bir prosedur yerinə yetirilirsə belə, alınan nəticə həmişə şübhə doğura bilər.

Məsələnin əsas tərəfi daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi ilə bağlıdır. Belə məqsədlər kifayət qədər çoxdur: satış, özəlləşdirmə, investisiya, sığorta, vergiyə cəlb etmə və s. Daşınmaz əmlak obyektin istənilən iki müxtəlif məqsəd naminə dəyərini müəyyən edilməsi metodları demək olar ki, bir-birini təkrarlamır. Bundan əlavə ölkənin müxtəlif regionlarında yerləşən daşınmaz əmlak obyektlərinin ayrı-ayrı məqsədlərlə qiymətləndirilməsi vəziyyəti, ona olan tələbat və perspektivlər tamamilə fərqlidir. Burada onların ipoteka və investisiya məqsədləri üçün dəyərləndirilməsini xüsusilə qeyd etmək olar.

Respublikamızda ipoteka məqsədilə qiymətləndirmə eyni adlı fondun yaradılmasından sonra aparılmağa başlamışdır. İndiyə qədər yüzlərlə insan onun

əsasında, kredit imkanlarından istifadə edərək öz mənafe şəraitini yaxşılaşdırmışdır. Lakin bu sahədə bütün regionların əhalisi və əhalinin müxtəlif müxtəlif təbəqələrinin iştirak səviyyəsi mərkəzi regionların və iri şəhərlərin xeyrinə olmuşdur. Bundan əlavə hər bir daşınmaz əmlak sahibi öz əmlakını istismar etməklə yaxud onu icarəyə verməklə gəlir etmək istəyir. Bu da əlavə investisiya qoyuluşu tələb edir. Investisiya xərcləri ilə gəlirlərin regional fərqləri əmlak bazarında qeyri-sabitlik yaradır. Ona görə də ölkə ərazisində olan istənilən əmlakın uyğun metodologiya əsasında qiymətləndirilməsi, onların bazar dəyəri, təyinatı və investisiya cəlb ediciliyi göstəriciləri əsasında, ipoteka-investisiya məqsədləri üçün istifadəsinə zəmin yaradılmasıdır. Magistr dissertasiyasının bilavasitə bu məsələlərin optimal həlli yollarının araşdırılmasına yönəldilməsi onun aktuallığını sübut edir.

Problemin öyrənilməsi vəziyyəti: Müstəqillik dövrünə qədər respublikamızda mövcud olan iqtisadi sistem və təsərrüfatçılıq şəraiti daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı və qiymətləndirilməsi ilə bağlı xidmətlərə tələbat yaratmamışdır. 90-cı illərin əvvəllərində ölkə iqtisadiyyatında baş verən infilyasiya prosesləri ilə əlaqədar aparılan əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi istisna olmaqla heç bir təcrübənin olmamasını qeyd edə bilərik. Lakin bazar iqtisadi münasibətlərinin formalaşması ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi metodologiyasının işlənilməsi zərurətə çevrilir. Bu sahədə respublikamızın iqtisadçı alimlərindən X.H.Kazımlının, Q.S.Bayramovun və İ.Q.Quliyevin tədqiqatları diqqət cəlb edir.

Xarici ölkələrdə daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə ilə bağlı məsələlərin tədqiqinə daha əvvəllər başlanılmışdır. Bu da inkişaf etmiş sənaye ölkələrində mövcud iqtisadi sistem və sahibkarlığın inkişafı ilə bağlı olmuşdur. Qeyd olunan məsələlərlə bağlı araşdırmalara tanınmış iqtisadçı alimlərdən Q.Xarrisonun, C.Fridmanın, L.Tepmanın, V.Yesipovun, M. Fedotovanın və başqalarının əsərlərində daha geniş yer vermişdir.

Tədqiqatın obyektı və predmeti. Tədqiqatın obyektı öz formalaşması və inkişaf meyilləri ilə özünə məxsus olan əmlak bazarı, predmetin isə bazar sövdələşmələrində iştirak edən daşınmaz əmlak obyektləridir.

Tədqiqatın məqsədi və vəzifələri. Tədqiqatın məqsədi milli əmlak bazarında ipoteka-investisiya məqsədilə dövriyyəyə çıxarılan daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsinə yeni yanaşmaların əsaslandırılmasıdır. Bu məqsədə çatmaq üçün aşağıdakı vəzifələrin yerinə yetirilməsi nəzərdə tutulur:

- Əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi məqsədləri və prosedurlarının dəqiqləşdirilməsi;

- Əmlakdan investisiya məqsədləri üçün istifadənin iqtisadi əsaslarının araşdırılması;

- İpoteka münasibətlərinin və əmlak bazarının inkişaf meyillərinin öyrənilməsi;

- Əmlak bazarında ipoteka-investisiya təhlilinin aparılması metodologiyasının təhlili;

- İpoteka və investisiya obyektı kimi əmlak növlərinə olan tələblərin öyrənilməsi;

- Daşınmaz əmlakın investisiya cəlb ediciliyi amillərinin təhlil olunması;

- İpoteka yüklülüyü olan əmlakın qiymətləndirilməsi alqoritminin sistemli şərhı;

- Əmlak obyektinin ipoteka məqsədi ilə qiymətləndirilməsinin praktiki nümunəsinin işlənilməsi.

Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsasları. Respublikamızın və xarici ölkələrin iqtisadçı alimlərinin, qiymətləndirici ekspertlərin daşınmaz əmlak bazarı ilə bağlı əsərlərindən, elmi-tədqiqat işlərindən, konsepsiya və standartlardan, müvafiq qanun, fərman, qərar və sərəncamlar təşkil edir.

Tədqiqat işində ümumiləşdirmə, statistik qruplaşdırma, sistemli yanaşma və ekonometrik metodlardan istifadə edilmişdir.

Tədqiqatın informasiya bazasını- Dövlət Əmlak Komitəsini, İqtisadiyyat Nazirliyinin, qiymətləndirici şirkətlərin illik hesabatları, “Birja” və “Market” qəzetləri və internet resursları təşkil edir.

Tədqiqat işinin elmi yeniliyi. Dissertasiya işinin elmi yeniliklərini aşağıdakı kimi ümumiləşdirmək olar:

- daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi prosedurları nəzəri-təcrübi baxımdan dəqiqləşdirilmişdir;
- investisiya məqsədləri üçün daşınmaz əmlakdan istifadənin iqtisadi əsasları araşdırılmışdır;
- İpoteka münasibətlərinin və əmlak bazarının inkişaf meyllərinin öyrənilməsi;
- əmlak bazarında ipoteka-investisiya təhlilinin aparılması metodologiyası qiymətləndirilmişdir;
- əmlak növlərinə ipoteka obyektini kimi olan tələblər müəyyən edilmişdir;
- daşınmaz əmlakın investisiya cəlbediciliyini müəyyən edən amillər qiymətləndirilmişdir;
- ipoteka yüklülüyü olan əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi alqoritminin təkmilləşdirilməsi variantları əsaslandırılmışdır;

Tədqiqat işinin nəzəri və praktiki əhəmiyyəti. Dissertasiya işi daşınmaz əmlakın dəyər qiymətləndirilməsi metodologiyası ilə bağlı araşdırmalar, həmçinin əmlak bazarının inkişaf meyllərinin konseptual əsaslandırılması baxımından nəzəri əhəmiyyət kəsb edir. Eyni zamanda verilmiş praktiki əhəmiyyətli təkliflərdən investorlar, qiymətləndiricilər, daşınmaz əmlak bazarının tədqiqi ilə məşğul olan şəxslər, bakalavr və magistrantlar, tədris işçiləri istifadə edə bilirlər.

Tədqiqat işinin həcmi və quruluşu. Təqdim olunan dissertasiya işi struktur baxımından giriş, üç fəslə, nəticə və təklifləri, istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısını əhatə etməklə 85 səhifədir. Dissertasiya işində 5 cədvəl, 8 sxem verilmişdir.

FƏSİL I.ƏMLAKIN MƏQSƏDLİ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN NƏZƏRİ-TƏCRÜBƏ MƏSƏLƏLƏRİ

1.Əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi məqsədləri və prosedurları

Tarixi inkişaf prosesində insanın ehtiyac duyduğu malların istehsalı, istehlak edilməsi və istifadə edilməsi sosial mühitdə baş verdiyindən, bu mallara kimin, necə sahib olacağı kimi sosial bir problem ortaya çıxmış və mülkiyyət, hüquq problemləri yaranmışdır. Mülkiyyət anlayışı klassik mülkiyyət anlayışından, müasir mülkiyyət anlayışına çevrilmişdir.

Daşınmaz mülkiyyəti anlayışı hər nə qədər hüquqi bir anlayış olaraq görünse də iqtisadi inkişaf və dövlətin iqtisadiyyatında hər zaman xüsusi əhəmiyyətə malik olmuşdur.

Bir istehsal faktoru olaraq ərazi; Yer in səthi, yeraltı və yer üzünü əhatə edən atmosfer təbəqəsini əhatə etməklə torpaq mülkiyyəti üç ölçülü olaraq ələ alınır.

İqtisadi düşüncənin inkişafı, mülkiyyət sisteminin doğması və qiymətləndirmə elminin yaranması arasında birbaşa əlaqə var. Bazara iqtisadiyyatı və xüsusilə 1929-1931-ci illərdə təsirli olan dünya iqtisadi böhranı, bir çox ölkələrdə ümumiyyətlə qiymətləndirmə elmi və peşəkarlığının inkişafında təsirli rol oynamışdır.

Mülkiyyət, sahibliklə əlaqədar bütün mənfəətlər, hüquqlar və faydaları əhatə edən hüquqi bir anlayışdır. Mülk- sahibinə bu sahibliyə görə müəyyən bir mənfəət əldə etmə imkanı verən sahiblik haqqıdır. Fiziki bir varlıq olan daşınmaz əmlak və hüquqi bir anlayış olan mülkiyyət arasında bir fərq qoymaq üçün mülkiyyət hüququ termini işlədilir.

Ərazi, sərhədləri müəyyən edilmiş, həyatımız və varlığımız üçün çox əhəmiyyətlidir. Bu əhəmiyyəti səbəbilə ərazi, hüquqşünaslar, coğrafiyaçısı, sosioloqlar və iqtisadçıların mərkəz nöqtəsidir. Bu peşələrdən hər biri ərazi və ərazinin istifadəsilə bağlı işlər getdikcə cəmiyyətlər və millətlər əziyyət çəkir. Dolu

ya boş bir ərazi ilə ərazinin özündə və ya üzərində edilən yaxşılaşdırmaların qiymətləndirməsi iqtisadi məsələdir.

Dünyada mövcud olan və iqtisadi qiymət ifadə edən və pula çevrilməsi və ya pulla ifadə edilməsi mümkün olan bütün mallar, daşınan və ya daşınmaz əmlak kimi ifadə edilir. Bəs "Daşınan nədir? Daşınmaz əmlak nədir"?

Daşınan mallar - Daşınan xarakterə malik, iqtisadi qiymət ifadə edən və pula çevrilməsi və ya pulla ifadə edilməsi mümkün olan qiymətli materiallara deyilir.

Məsələn, maşın, motor, təyyarə, telefon kimi mallar daşınan mallardır.

Daşınmaz əmlak - daşınan xarakterə malik olmayan, iqtisadi qiymət ifadə edən və pula çevrilməsi və ya pulla ifadə edilməsi mümkün olan qiymətli materialları ifadə edir. Digər bir ifadə ilə, daşınmaz əmlak dəyərini və keyfiyyətini itirmədən bir yerdən başqa yerə aparılan mallara deyilir.

Məsələn, ev, torpaq sahə, ərazi, dükan kimi mallar, "daşınmaz əmlak mallardır. Daşınmaz əmlak mallar çərçivəsində hüquqi olaraq bir istisna var. Gəmilər də daşınan olduqlarına baxmayaraq, hüquqi olaraq daşınmaz əmlak üzrə qiymətləndirilir.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin bazar dəyəri mahiyyət etibarilə:

- Bir-birindən müstəqil istəkli bir alıcıyla istəkli bir satıcı arasında hər hansı bir məcburiyyət olmadan;

-Tərəflərin hər hansı bir münasibətdən əziyyət çəkməyəcəyi şərtlər altında müəyyən edilən;

-Cari vaxt anına;

-Müqavilə çərçivəsində

-Qiymətləndirmə tarixində əl dəyişdirməsi mümkün olan təxmini məbləğdir.

Dəyər anlayışı, ilk növbədə ümumi mənada insanın obyekt ilə əlaqəsindən doğan xarakter kimi başa düşülür. Bu mənada dəyər subyektiv fikir baxımından qiymətləndirilir. Bu səbəbdən də qiymət adamdan adama dəyişir, müxtəlif növdə qiymət səviyyələri ortaya qoyulur.

Daşınmaz əmlak qiymətləndirməsi, hər cür rəsmi, şəxsi, hüquqi və fiziki şəxs və təşkilatlara aid daşınmaz, daşınmaz layihələrinin və daşınmaz bağlı hüquq və

məsləhətlərin müəyyən tarixdəki təxminən dəyərinin müstəqil, tərəfsiz və beynəlxalq aləmdə qəbul olunmuş qiymətləndirmə standartları çərçivəsində müəyyən edilməsidir.

- Daşınmaz əmlak qiymətləndirmə sahəsinə daxil olan məsələlər;
- Hər cür torpaq və ərazi
- Evlər, villalar, kirayə evlər və s.
- İş mərkəzləri
- Otellər, istirahət mərkəzləri, xizək mərkəzləri,
- Kino, teatr, alış-veriş mərkəzləri, marketlər, mağazalar, dükanlar, əyləncə

mərkəzləri

- Konfrans mərkəzləri, sərgi mərkəzləri
- Zavodlar, depo, logistika mərkəzləri və s. sənaye müəssisələri
- Yanacaq doldurma satış stansiyaları
- Limanlar, marina
- Gəmilər və yaxtalar
- Maşın və s kimi sadalanır.

Həqiqi mənada, hər hansı bir daşınmaz əmlaka aid qəti dəyər müəyyən edilməsi mümkün deyil. Çünki hər bir daşınmaz əmlak mövqeyi və istifadəsi etibarını ilə bir çox müxtəlif xüsusiyyətlərə malikdir. Bu xüsusiyyətlər keyfiyyət və kəmiyyət baxımından dəyişir. Təbii olaraq əmlakın sahib olduğu xüsusiyyətlər obyektiv və subyektiv dəyərlər kimi tanındığından, praktikada qəti bir dəyər əldə etmək olduqca çətindir. Ancaq qəti dəyərlərin yerinə təxmini qiymətlərini müəyyən etmək mümkün olur. Əmlakın dəyərini təxmin etmək üçün qiymətin əmələ gəlməsində təsirli olan bütün faktorların (amillərin) hərtərəfli təhlil edilməsi lazımdır. Hər bir daşınmazın dəyərinin strukturunda təsirli olan amillər və bunların ağırlığı fərqli olur. Bütün bu amilləri qısa zaman kəsiyində araşdırmaq, qruplaşdırmaq və daşınmazın dəyərini müəyyən etmək çətindir. Ancaq daşınmaz əmlakın dəyərlərinə birbaşa təsir edən və hamı tərəfindən qəbul edilə bilən əsas amillər aşağıdakılardır:

Daşınmaz əmlakdan istifadənin başlıca məqsədi əmlaka iqtisadi baxımdan təsir edən əhəmiyyətli bir meyar olaraq ortaya çıxır. Əmlakın qiyməti müəyyən olunmazdan əvvəl onun sahib olduğu cins və xarakter qəti olaraq müəyyən olunmalıdır. Çünki daşınmazdan hansı məqsədlə istifadə edildi (yer və ya ərazi, üzərində tikili, qurğu və s. olması) tətbiq ediləcək qiymətləndirmə üsullarının kəşfində, eləcə də ən yaxşı və ən səmərəli istifadə olub olmadığını müəyyən edilməsində mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Ekoloji xüsusiyyətlər: Daşınmaz olduğu yerin topografiyası, şəhərlə əlaqədar və ya çöl sahədə olması, ətraf mühitin bitki örtüyü, bioloji və iqtisadi quruluşu, sosial mədəni və yaşıl sahələrə yaxın olması kimi xüsusiyyətlər dəyər üzərində mühüm amillərdir. Xüsusilə, təhsil (uşaq bağça və uşaq evləri, orta məktəbləri, lisey və peşə məktəbləri)

Səhiyyə (ana və uşaq sağlamlıq mərkəzləri, dispanserlər, doğum evi, xəstəxanalar), sosial təşkilatlar

Dini (toplantı yerləri, kitabxanalar, mədəniyyət mərkəzləri), məkanlar (məscid, kilsə kimi) və yaşıl sahələrin olduğu yerlərə (parklar, uşaq bağçaları, oyun yerləri, idman sahələri) olan tələb, daşınmazın dəyərini göstərir. Ancaq regiondakı əhali sıxlığı, sosial təbəqələşmə ayrılıqda nəzərə alınır.

İnfrastruktur vəziyyəti: Əmlakın elektrik, su, telefon, kanalizasiya kimi bazasının mövcud olub olmadığı qiymətləndirmədə nəzərə alınan başqa bir amildir.

İqlim şərtləri: Daşınmaz olduğu yerdə iqlim şərtləri və daşınmaz əmlakdan istifadə etmə vaxtı əhəmiyyətlidir. Sərt iqlim şəraitinin hakim olduğu bir bölgəyə nisbətən il boyu mülayim iqlimi baş verdiyi ərazilərdə daşınmaz əmlakdan istifadə etmə müddətinin daha uzun olması daşınmazın dəyərini çoxaldıcı rol oynayır. Xüsusilə turizm bölgələrində bu vəziyyət daha qabarıqdır.

Ərazilərdə isə iqlim şərtlərinin rolu daha böyükdür. Quraqlıq, dolu, külək kimi anormal hava şərtləri əldə edilən orta hesabla məhsul, səmərə və gəlirlər göstərilən şərtlərdən təsirlənir. Ərazilərin qiymət təyininə, əldə edilən gəlir ön

planda tutularaq, gəlir üsulu tətbiq olunduğunda iqlim şərtləri daşınmaz əmlak qiymətləndirməsinə birbaşa təsir edir.

Əhali: Bir bölgədə yaranan əhali hərəkətləri də daşınmazın dəyərinə təsir edən bir faktor olaraq qarşımıza çıxır. Bunun səbəbi tələb və təklif anlayışı ilə bağlıdır. Məsələn, bir bölgənin əhalinin azalması uzun müddətdən bəri davam edirsə, azalan tələbə asılı olaraq mənzil qiymətlərində bir azalma olması mümkündür. Çünki əhalisi azalan bir bölgə, tələbatın azalmasının bir göstəricisi olmaqla yanaşı, əhali artan bir bölgə isə tələbatın və marağın artdığının bir işarə olur. Buna görə də tələbatın və marağın artdığı bir bölgədə daşınmazın qiymətini də artırır.

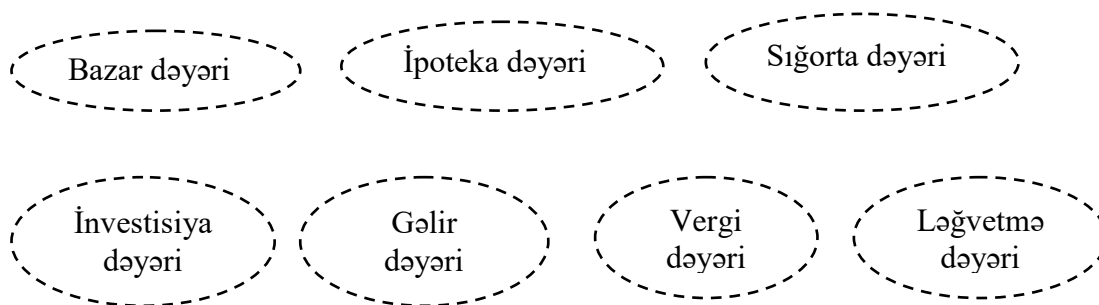
Qanuni xüsusiyyətlər: Hüquqi aktlar, əsasən əmlakdan istifadəyə birbaşa təsir edən mühüm amillərdən biri olaraq qəbul edilir. Xüsusilə, şəhərlə əlaqədar sahələrdə planlaşdırma dairəsinə alınan torpaq və ərazilər, abadlıq fəaliyyətlərindən təsirlənir.

Abadlıq vəziyyəti: Abadlıq işləri, əksəriyyəti şəhərlə əlaqədar sahələrdə olmaqla ölkənin hər yaşayış yerində insanların rifahı, sosial və iqtisadi ehtiyaclarının ödənilməsi məqsədilə dünyanın fiziki mənzərəsini dəyişdirməyə və formalaşdırmağa yönələn fəaliyyətlərdir. Qiymətləndirmə zamanı daşınmazın yerləşdiyi regionu birbaşa təsir edən normativ aktlar və xüsusən yenidənqurma ilə bağlı aktların araşdırılması lazımdır. Daşınmazın yenidənqurma planı içində hansı məqsədlə ayrıldığı, onun dəyərini təyin edən ən böyük amil olaraq ortaya çıxır. Bu məqsədlə daşınmazın hansı plan içərisində yer aldığıın əvvəlcədən müəyyən edilməsi və bu plan içərisində ayrıldığı məqsədin müəyyən edilməsi lazımdır.

Qiymətləndiricilər tez-tez "əmlak qiymətləndiriciləri" və ya "torpaq qiymətləndiriciləri" kimi tanınırlar; İngilis dilində onlar "qiymətləndirmə işçiləri" dirlər.

Əmlakın qiymətləndirilməsində yerləşmə qiymətləndirmədə əsas rol oynayır. Qiymətləndirmə hesabatları ipoteka kreditləri, yaşayış yerləri və boşanmalar, vergilər və sairə üçün əsasdır. Bəzən qiymətləndirmə hesabatı əmlakın satış qiymətinin müəyyən edilməsi üçün istifadə olunur.

Əmlakın qiymətləndirilməsindən əldə edilən dəyərlərin bir neçə növü vardır. Ən əsasları aşağıdakılardır:



Bazar dəyərini açıq bazar dəyəri və ya ədalətli dəyər kimi də adlandırmaq olar.

Bazar dəyəri - bir aktivin və ya öhdəliyin qiymətləndirilmə tarixində, lazımı alıcı və istəklili bir satıcı arasında, müvafiq marketinqdən sonra və tərəflərin hər birinin bilikli, ehtiyatlı və məcbur edilmədən hərəkət etdikləri dəyərdir.

İnvestisiya dəyəri - Bir mülkün müəyyən bir investor və ya investorlar qrupu üçün müəyyən olunmuş investisiya hədəfləri istiqamətində ifadə etdiyi qiymətdir. Bir varlığın investisiya dəyəri, o varlığın bazar dəyərindən çox və ya az ola bilər. İnvestisiya dəyəri əmlakın bazar dəyəri ilə qarışdırılmamalıdır.

Qiymət, xərc və dəyər arasındakı fərqlər daha əvvəl müzakirə edilmişdi. Bu fərqlər, bazarların öyrənilməsi baxımından əhəmiyyətlidir, çünki bunların hər birinin özünə xas funksional bir əlaqəsi var.

Qiymət, bir mal və ya xidmət üçün təklif və ya tələb edilən və ya ödənilən məbləğ üçün istifadə edilən bir termdir. Qiymət adətən müəyyən bir alıcı-satıcı tərəfindən müəyyən şərtlər daxilində mal və xidmətlərə verilən nisbi dəyərin göstəricisidir.

Xərc, mal və xidmətlər üçün ödənilən məbləğ və ya o mal və xidməti istehsal etmək, yaratmaq üçün çəkilən xərkdir. Mal və ya xidmət üçün ödənilən xərc alıcı üçün onun qiyməti olur.

Bazar, alıcılar və satıcılar arasında qiymət mexanizmi vasitəsi ilə mal və xidmət mübadiləsi edildiyi mühitdir. Bazar anlayışının içində, alıcı və satıcılar arasında mal və ya xidmət mübadiləsində hər hansı bir məhdudiyət yoxdur. Alıcı

və satıcılar, təklif və tələb, qiymət, həlledici digər amillərə, tərəflərin öz imkan və biliklərinə, mal, şəxsi ehtiyac və istəklərinə görə davranırlar. Bazar, yerli, regional, milli və ya beynəlxalq ola bilər.

Dəyər bir mal və ya xidmət üçün alıcılar və satıcılar arasında yaradılan qiymət ilə bağlı iqtisadi anlayışdır. Qiymət real bir fakt olmayıb müəyyən bir dəyər tərifinə görə müəyyən bir zamanda mal və xidmətlər üçün ödənməsi ehtimal bir qiymətdir. Qiymətin iqtisadi mənadakı anlayışı, qiymətləndirmənin aparıldığı tarixdə malın sahibi və ya xidməti alan üçün verdiyi faydalar haqqında bazarın fikrini əks etdirir.

1.2. İpoteka münasibətlərinin və əmlak bazarının inkişaf meylləri.

Mənzil sahibi olmaq universal insan hüququ kimi qiymətləndirilir. Ancaq yüksək bir dəyər daşdığından, iqtisadiyyatda təqdim olunan digər mal və xidmətlərə görə qazancı ən çətin olan iqtisadi dəyərlərdən biridir. Mənzil sahibi olmağın ən sadə və institusional olmayan üsulu, insanların uzun illər ərzində qənaət edərək pul yığması, ailə və yaxınlarının yardımıdır.

Dünyada istifadə edilən bir çox ipoteka növü var. Bütün bunlar yerli tənzimləmə və qanuni tələblərə tabedir.

İpotekalar, 1190-cu ilə qədər İngilis ümumi qanun sənədlərində göstərilmişdir. Bu sənədlər əsas ipoteka sisteminin başlanğıclarını göstərir. Onlar əmlak alqı müqavilələrində kreditorun necə qorunduğunu təsvir edirlər.

İpoteka ideyası İngiltərədə başlamış və 1190-cı ildən qərb dünyasına köçmüşdür. 1800-cü illərin sonlarında və 1900-cü illərin əvvəllərində Amerikanın köçəri dalğaları ipoteka və əlverişli əmlak ehtiyacını artırdı. Əsrin əvvəlindəki ipoteka müasir ipoekadan çox fərqlənir.

Müasir ipoteka yalnız 1930-cu ildən başlamışdır. Lakin ipoteka ideyasının tarixi daha çoxdur.

Mortgage, 2 sözün birləşməsindən yaranmış bir kəlmədir. "Mort" kökü etibarilə Fransızca bir kəlmə olub ölü, ya da qıfıllı mənasına gəlir. "Gage" isə İngilis Dilində bir kəlmə olub öhdəlik, təminat mənasına gəlir. İki sözün birləşməsi

ilə daşınmaz varlıqlara investisiya fəaliyyətini qarşılayan "mortgage" termini ortaya çıxmışdır.

İpoteka mənasına gələn "mortgage", əsas etibarilə bir növ daşınmaz əmlak maliyyələşdirmə sistemini ifadə etmək üçün istifadə edilir. Sistemin fəaliyyəti ölkələrə görə fərqlilik göstərir.

Amortizasiya olunmuş kreditlərin iki əsas növü var.

- sabit dərəcə ipotekası
- tənzimlənə bilən dərəcə ipoteka

Sabit faizli ipotekada faiz dərəcəsi, kreditin ömrü (və ya müddəti) üçün sabit qalır. İllik ödəniş sxemində, dövriyyə ödənişi kredit üzrə eyni miqdarda qalır. Tənzimlənən dərəcədə, faiz dərəcəsi ümumiyyətlə bir müddətə müəyyən edilir, bundan sonra mütəmadi olaraq (məsələn, illik və ya aylıq) bəzi bazar indeksi qədər yuxarı və ya aşağıya düzəlişlər edilir.

Bir əmlakın alınması üçün ipoteka krediti verildikdən sonra, kreditorlar adətən borcalanın əvvəlcədən ödəniş etməsini tələb edir; yəni əmlakın xərcinin bir hissəsini təşkil edir. Buna görə, alıcının 20% -lik bir məbləğdə ödəmə etdiyi bir ipoteka krediti 80% dəyərində kredit verir.

İpotekanın ən məşhur növü 30 illik sabit faizli kreditdir.

İpotekalar bütün dünyada milyonlarla insanı ev almaq üçün kömək etmişdir.

Dünyada ipotekanın 2 modeli aşağıdakılardır:

1. Amerika modeli
2. Avropa modeli

ABŞ dünyanın ən böyük mənzil maliyyələşdirmə sistemində malik ölkəsidir. Sentyabr 2007-ci ildən etibarən ABŞ da ipoteka kreditlərinin ümumi həcmi təxminən 11,8 trilyon dollara çatmışdır.

ABŞ-da fərqli üsullarla mənzil maliyyələşdirmə təmin edən təşkilatlar yer alır. Bu təşkilatlardan Federal Housing Administration (FHA), gəlir səviyyəsi aşağı olan ailələrin mənzil sahibi olmasının dəstəklənməsi məqsədilə ABŞ hökuməti tərəfindən yaradılmış bir qurumdur. FHA əsas olaraq öz müəyyən etdiyi kredit təşkilatlarını, yenə öz müəyyən etdiyi şərtlərlə verdikləri mənzil kreditlərində,

borcluların krediti geri ödəmələrinə qarşı sığortalayır. Beləliklə, kredit istifadə edən adamın geri ödəmələri aparmaması halında ödəmələri FHA həyata keçirir.

FHA fəaliyyətlərini sığorta haqlarından əldə etdiyi gəlirlərlə həyata keçirir və əlavə bir dövlət vəsaitinə ehtiyac duymur. FHA-nın sığorta haqları kredit istifadəçiləri tərəfindən qarşılanır və ümumiyyətlə aylıq ödəmələrə daxil edilir. Bu bankların əsas məqsədləri ipoteka faydalı kredit istifadəsinin dəstəklənməsidir. ABŞ-da müxtəlif əyalətlərdə fəaliyyət göstərən 12 ədəd federal mənzil krediti bankı və bu banklara təxminən 8.100-ə yaxın kredit təşkilatı üzv var. Sistemin tənzimləmə və nəzarəti də Federal Mənzil Maliyyələşdirilməsi Kabineti tərəfindən aparılır.

Bundan başqa, bu quruluş, Federal Mənzil Krediti Banklarının bazar faiz dərəcələrindən daha aşağı faiz dərəcələri ilə kredit verə imkan yaratmışdır.

ABŞ-da 1980-ci illərin əvvəlindən etibarən mənzil maliyyələşdirilməsinə əmanətin payı getdikcə azalmış və dövlət dəstəkli ikinci bazar qurumları tərəfindən ixrac edilən ipoteka əsaslanan qiymətli kağızların rolu və əhəmiyyəti artmışdır.

Bu təşkilatlardan biri olan Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) 1938-ci ildə dövlət tərəfindən yaradılmış və 1968-ci ildə xalqa açıq bir şirkətə çevrilib. Fannie Mae hazırda ABŞ-da yerləşən ən böyük mənzil maliyyələşdirmə təşkilatıdır. 1970-ci ildə Fannie Mae bazarlardakı inhisarçı mövqeyini azaltmaq məqsədilə Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac) yaradılıb. Freddie Mac da xalqa açıq bir şirkət kimi fəaliyyət göstərir. Bu təşkilatlar vasitəli və ya vasitəsiz dövlət təminatı daşdığından maliyyələşmə xərcləri bazar ortala təxminən 0,5% aşağıdır. Bu təşkilatların, ABŞ Xəzinəsi yanında bu günə qədər heç vaxt istifadə edilməmiş olan 8,5 milyard ABŞ dolları məbləğində bir fəvqəladə hal kredit haqları var .

Government National Mortgage Association (Ginnie Mae) isə 1968-ci ildə yaradılıb. Ginnie Mae dövlətin zəmanəti altındadır.

Bu üç mərkəzi ikinci dərəcəli ipoteka maliyyələşdirilməsi təşkilatının böyük töhfələri ilə ABŞ-da mənzil kreditlərinin yarısından çoxu uyğunlaşdırılmışdır. Ev

sahibliyi nisbətı 65% səviyyəsindədir və satın alınması mərhələlərinin 60%-i ipoteka kreditləri ilə aparılır.

İpotekaya əsaslanan qiymətli kağızların inkişafında mühüm funksiya görmüş olan bu müəssisələrin ixrac etdiyi uyğun qiymətlər (agency mortgage backed securities) işin ikinci bölməsində araşdırılır.

Mənzil maliyyələşdirmənin inkişafını ümumi iqtisadi şərtlərdən ayırmaq mümkün deyil. Yüksək inflyasiya və faiz nisbətlərinin dalğalı olduğu bir iqtisadiyyatda fəal bir mənzil maliyyələşdirmənin yaradılması çətindir. Bir çox sənayeləşmiş ölkədə inflyasiya nisbəti yüzə üçdən aşağıdır və bu səviyyə mənzil maliyyələşdirmə bazarını formalaşdırmaq üçün ideal nisbətdir.

Daşınmaz əmlak qiymətləndirməsi mənzil maliyyələşdirmə sistemində iki fərqli prosədə ehtiyac duyulan bir xidmətdir. İlk olaraq kreditinin açılması mərhələsində bağlı daşınmazın dəyərinin düzgün müəyyən edilməsi böyük əhəmiyyət daşıyır. Nəticə olaraq kreditinin ödənməməsi halında daşınmaz əmlak satılaraq borc geri ödənilir.

Daşınmaz əmlak qiymətləndirməsinə ehtiyac duyulan ikinci proses isə təqib mərhələsidir. Ödənməyən və təqibə keçilən bir kreditdə bağlı daşınmazın satışı üçün tenderə çıxarılmasıdır. Əvvəl qiymətləndirmə aparılır və bu qiymətin düzgün müəyyən olunması tender və satış prosesində böyük əhəmiyyət daşıyır.

İpoteka sistemi dünyada çox uzun illərdən bəri keçirilməkdə olan bir mənzil maliyyələşdirmə sistemidir. Bu sistemin əsasında fərdlərin aylıq büdcələrinin 3-də birindən çox olmamaq şərti ilə kredit ilə mənzil sahibi olunmasıdır.

İpoteka kreditləri maliyyə komitələri tərəfindən kredit alıcılarına təqdim olunur. Ümumiyyətlə, bu kreditlər dəyişən faizli və sabit faizli olmaq üzrə iki qrupa ayrılır.

İpoteka, banklar və maliyyə institutlarının, mənzil sahibi olmaq üçün kredit tələb edən şəxslərə bu verilən kredit nəticəsində daşınmazın ipoteka ilə təminat verən bir kredit növüdür. Başqa bir ifadə ilə Mortgage; Ev, torpaq və ya başqa həqiqi mülk satın alınması üçün verilən borcdur.

İpoteka sistemi həm əsas bazarlarda, həm də ikinci dərəcəli bazarlarda fəaliyyətini göstərirlər.

Əsas bazarlar, alıcı və satıcının bir-birilə bilavasitə münasibətdə olduğu bazarlardır. İpoteka sistemində iki əsas element vardır:

-Mənzilin dəyəri

-İstehlakçının ödəmə gücü

Sabit ipoteka krediti borc dövrü ərzində sabit olandır. Burada diqqət edilməsi lazım olan faizlərin, borc dövrü ərzində sabit olmasıdır.

Dəyişkən faizli ipoteka kreditləri bəzi bazar faiz dərəcələrinə, ya da faiz nisbəti göstəricilərinə bağlıdır. Bu səbəblə, lazımı aylıq ödənişlər kredit müddəti boyunca dəyişməkdədir. Dəyişkən faiz nisbətləri hər altı və ya on iki ayda bir müəyyən edilir və bundan əlavə olaraq aylıq olaraq da müəyyən edilə bilər.

Dünyada tətbiq olunan ipoeqa sistemlərinə nəzər saldıqda biri Amerikan modeli, digəri isə xüsusilə Almaniya və Danimarkada uğurlu bir şəkildə tətbiq edən Avropa İpoteka bankı modelidir. Əsas olaraq bu iki modeldən bəhs etməklə yanaşı, heç bir ölkənin ipoteka sistemi modeli, digər bir ölkələr ilə üst-üstə düşmür.

İpoteka, insanların asanlıqla hətta icarə ödəyir kimi ev almalarını təmin etmək məqsədilə qurulmuş bir Daşınmaz Əmlak Maliyyələşdirmə sistemidir. İpoteka mənzil krediti deyil, hüquqi bir sənəddir. Bu sənəd, maliyyə təşkilatından aldığınız ev kreditinə qarşılıq, evinizi ipoteka edən və sizdən, borcunuzu ödəmək öhdəliyi götürən qiymətli bir proqramdır. Bu sənədin məqsədi isə mənzil kreditinin təminat altında tutulmasıdır. Bu sənəd ilə maliyyələşdirmə qurumu, vermədiyiniz borca qarşılıq, ipoteka hüquqlu yaşayış evi satışa çıxarıb və qalan borcu ödəmək hüququna malik olur.

İnsanların mənzil ehtiyaclarını ödəmələri üçün ölkədəki şərtlərə görə müxtəlif mənbələr və üsullar inkişaf etdirilmişdir. Mənzil maliyyələşdirmə mənbələri institusional olmayan maliyyələşdirmə, xüsusi təşkilati maliyyələşdirmə, dövlət mənzil maliyyələşdirilməsi və beynəlxalq maliyyə mənbələri kimi; Mənzil

maliyyələşdirmə üsulları isə vasitəsiz üsul, müqavilə üsulu, əmanət maliyyələşdirmə üsulu və ipoteka bank üsulu kimi qruplaşdırılır.

Metodlar, ümumiyyətlə mənzil sahibi olmaq istəyənlərə maliyyə təşkilatları, ipoteka qarşılığında mənzil krediti, adından da aydın olduğu üzrə təminat olaraq ipoteka edilmiş daşınmaz əvəzi alınan uzunmüddətli, (20-30 il müddətli) daha çox fərdi olaraq verilən bir kredit formasıdır.

Bank, müştəri adından müştərinin tələb etdiyi bir əmlakı nağd olaraq satın alaraq mülkiyyəti müştəriyə təhvil verir. Ancaq müştərinin banka borcunun əvəzi olaraq mülk ipoteka edilir. Müştəri banka borcunu müəyyən bir ödəniş planına görə, əvvəlcədən müəyyən edilmiş bir müddət sonuna qədər aylıq ödəmələrlə bağlayır.

Bank sistemində yer alan daşınmaz üzərində ipoteka təsis edilərək təminat altına alınan digər kreditlərə görə, çox uzun müddətə geri ödənilir.

İpotekaya əsaslanan mənzil -kreditinin iştirakçıları aşağıdakılardır:

1. Borclu

Adətən, mülk sahibi olmaq istəyən, ancaq bunun üçün kifayət qədər maliyyəyə malik olmayan fərdlər, borc verən tərəfindən irəli sürülən meyarlara sahib olduqları halda kredit üçün müraciət edə bilirlər. Bu meyarların ən birincisi borca qarşılıq ipoteka edilən mülkiyyətin borc alana uyğunlaşdırılması, insanın borcu ödəmə qabiliyyətinə malik olmasıdır.

2. Borcverən mənzil maliyyələşdirmə təşkilatları

Yaşayış evləri üzərində ipoteka təsis edərək kredit istifadə edən və ya lizinq yolu ilə icarəyə götürən maliyyə şirkətləridir. İpotekaya əsaslanan mənzil krediti verən təşkilatların başında banklar gəlir. Ancaq yuxarıda da bəhs edildiyi kimi bank resurslarının qısa müddətli olması bankları bu tip uzunmüddətli borcu maliyyəyə etməkdə çətinlik çəkmələrinə yol açır. Bu problemi həll etmək üçün banklar kredit təminatı kimi ipoteka aldıkları daşınmaz təminat göstəririlər.

3. Daşınmaz əmlak qiymətləndirmə şirkətləri

Lisenzia sahibi xüsusi təhsil almış mütəxəssislərin işlədildiyi, əmlakın kurs dəyərinin və icarə dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün hesabat hazırlamaqla vəzifəli şirkətlərdir.

1. Daşınmaz əmlak investisiya ortaqlıqları

Tərəfdaşlıq quruluşunun içində podratçı şirkət, kommersiona şirkət, məsləhətçi şirkət və daşınmaz əmlak qiymətləndirmə şirkəti yer alan tərəfdaşlıq şirkətidir. Bu tip şirkətlər daşınmaz varlıqlara, daşınmaz varlıqlara əsaslanan layihələrə və daşınmaza əsaslanan kapital bazarı alətlərinə investisiya qoymaq məqsədilə yaradılmış şirkətlərdir. Portfelindəki daşınmaz alqı-satqısından qazanc təmin edərək ilin sonunda tərəfdaşlarına dividend ödəyirlər. Portfelindəki daşınmaz icarə gəliri əldə edirlər.

5. Sığorta Şirkətləri

Sığorta şirkətləri ipotekaya əsaslanan mənzil maliyyələşdirilməsi bazarında həm əsas həm ikinci dərəcəli bazarda çox mühüm rollara malikdirlər. Mənzil krediti ilə satın alınacaq daşınmaz sığortalanması, kreditinin problemsiz geri dönüşünün təmin olunması üçün ön şərtidir. Bundan əlavə borclunun ölümü və ya ödəmə qabiliyyəti itkisinə qarşı sığortalanması lazımdır. Bu halda sığorta şirkətləri əsas bazarda çox əhəmiyyətli bir yerə sahibdir.

6. Dövlət İpoteka Birlikləri və Təşkilatları

Nümunələri Amerika Birləşmiş Ştatlarında görülən bu birliklər ipotekaya əsaslanan mənzil maliyyələşdirməni inkişaf etdirmək məqsədilə yaradılmışlar.

Mortgage bazarında iki tip bazar var. Əsas bazar, maliyyə qurumlarının şəxslərə verdiyi kreditlərdən ibarətdir. Burada təminat olaraq əsasən istehlakçının ödəmə qabiliyyəti və almaq istədiyi ev nəzərə alınır. Xaricdə maliyyə qurumlarına yardımçı olan xidmət təchizatçı firmalar var.

İkinci əl bazarda isə maliyyə təsisatları və ya təşkilatlar bu kreditləri satın alıb, xaricində və ölkə daxilində ikinci investitorlara satır. Burada fərqli metodlar tətbiq olunsada əsasən maliyyə təşkilatları istiqraz və ya səhm sənədi çıxarıb satırlar.

Dünyadakı ilk mortgage tətbiq etmələri, 1190 cı illərin əvvəllərində Avropada görülmüşdür. O dövrlərdə, İngiltərədə kreditorlar, daşınmaz əmlak satın almaq istəyənlərə kredit verərkən, bu gayrimenkulün mülkiyyətini üzərilərində məbləğ və borcun ödənməməsi halında gayrimenkulü sataraq borclarını yığmaq edirdilər.

İpoteka sistemi, Avropadan edilən köçlərin də təsiri ilə 1900-cü illərdən etibarən ABŞ-da genişlənməyə başlamışdır. ABŞ-da ilk nizamlı mortgage tətbiq etmələri 1930-cu illərdə, hesab edilənin əksinə, bankların deyil, sığorta şirkətlərinin rəhbərliyi altında başlamışdır.

Kredit istifadə etmək istəyən istehlakçı lazım olan bütün sənədlər və bir müraciət formu ilə tələbini bildirir. Kredit istifadə etmək istəyən istehlakçının adətən, evin qiymətinin 25 faiz nisbətində bir qismini nağd olaraq saxlanılması lazımdır. Evin qiymətinin geri qalan qismi üçün kredit tələb edir. Bundan sonra kredit verən təşkilat, adamın gəlirinin istədiyi kreditin geri ödəmələrini ödəyəcək səviyyədə olub olmadığını araşdırır. Bu araşdırmanın müsbət olması ilə bərabər ikinci mərhələyə keçilir.

İkinci mərhələdə evin həqiqi dəyərinin müəyyən edilməsi üçün kredit verən təşkilat tərəfindən ekspertiza təyin edilir. Bu ekspertizanın verdiyi dəyərə əsasən kreditlərdən istifadəyə qərar verilir.

İpoteka kreditinin geri qaytarılmasında istifadə edilən üsullardan hər hansı birini istehlakçının seçmə azadlığı vardır. Təcrübədə bu əsas üsulların başqa, ölkədən ölkəyə dəyişir göstərən proqramlar da var.

- Sabit faizli ipotekaya əsaslanan kreditlər
- Dəyişkən faizli ipoteka kreditləri
- Digər ipotekaya əsaslanan kreditlər

Kredit Maliyyə Qurumu ipoteka kreditini istifadəsi zaman müxtəlif pullar tələb edir. Bunların arasında ən əhəmiyyətliləri Kredit Maliyyə Qurumunun fond vəsaitləri və ekspertizanı pullarıdır. Həmçinin kreditinin istehlakçı tərəfindən vaxtından əvvəl bağlanması halında alınan ilkin örtmə cəzası və kreditinin ön şərtlərindən həyat sığortası və məsələ ilə bağlı digər sığorta haqları var. Sığorta zəruriliyi əslində həm kredit verən təşkilatı, həm də kredit istifadə edən istehlakçı

qoruma altına alır. Borclunun vəfatı halında varislərə müraciət etmədən kredit borcu bağlanılır; Evin zərər görməsi halında isə sığorta şirkəti zərəri ödəyir.

İpoteka borclarını vaxtından əvvəl bağlayan şəxslərin ödədiyi cəzalardır. İpoteka bazarlarındakı rəqabət səbəbi ilə, kredit verən qurumlar, ipoteka sistemində daxil olmuş şəxslərə bəzi üstünlüklər təqdim edərək onları öz qurumlarına çəkməyə çalışırlar. Beləliklə, mövcud kredit verənin təqdim etdiyi məhsullardan, daha ucuz xərclərlə təqdim olunan ipoteka məhsulları, hazırda bir maliyyə təşkilatından mövcud kreditlərini ləğv edərək, başqa maliyyə qurumlarını seçim etmələrinə yol açır. Bu vəziyyətin qarşısını almaq üçün maliyyə qurumları, ipoteka müddətindən əvvəl geri qaytarılmasını qarşısını almaq məqsədilə sazişlərə kəffarə adı verilən yüklü cəzalar qoyur. Bu cəzalar, bir aylıq faiz məbləğindən başlayır olub, on iki aylıq faizə çatır.

İpoteka sisteminin bir çox müsbət xüsusiyyəti olmaqla yanaşı, sistemdə lazım kredit verən qurumların, istərsə də kredit alan istehlakçıların qarşı-qarşıya qalacaqları bəzi risklərdə var. Həmin risklər, sistem və hətta iqtisadiyyatın üçün təhlükəli nəticələrə gətirib çıxara bilər. Sistemdəki risklərin ən başında kreditinin ödənməməsi riski gəlir.

İpoteka kredit riskləri (Default risk), mənzil kreditini alan şəxsin ödəmə çətinliyi vəziyyətindəki zərər riskidir. Borclunun hər hansı bir səbəblə borcunu ödəməməsi səbəbilə ola riskə kredit riski deyilir.

Faiz nisbəti riski, bazar faiz dərəcələrinin, ipoteka kreditlərində istifadə edilən faiz dərəcələrindən dəyişməsi vəziyyətində ortaya çıxır.

Erkən ödəmə Riski, borclunun erkən ödəniş etməsi nəticəsində yaranan nağd pul axınındakı qeyri-müəyyənlikdən yaranan riskdir.

Likvidlik riski, Daşınmaz Əmlak investisiya qoyuluşlarının istənilən an nəğdə çevrilməməsi, nəğdə çevrilməsi üçün müəyyən bir müddət gözlənilməsi və ya bazar dəyərindən aşağı əvəzlə nəğdə çevrilməsi olaraq ifadə edilir.

İnflyasiya riski, ümumi qiymət səviyyəsində əvvəldən dəyişikliklərin təsirlərini ifadə edir. Məsələn, inflyasiya nisbətinin yüksəlməsi, inflyasiyaya indeksli alətlər xaric, bütün istiqraz və istiqrazların real gəlirini aşağı salır.

İpoteka sistemini bir çox araşdırma mövcuddur. II Dünya müharibəsindən sonra ipoteka maliyyə sektorunun və ipoteka firmalarının inkişafı öyrənir.

Hal-hazırda inkişaf etməkdə olan ölkələrdə mənzil maliyyələşdirmə sistemləri adətən kiçik miqyaslıdır. Bu ölkələrdə ipoteka əsaslanan maliyyələşdirmə sistemlərinin inkişaf etdirilməsi, ümumiyyətlə iqtisadi inkişaf səylərinin bir hissəsi kimi müzakirə olunur. İnkişaf etməkdə olan Ölkələr üçün ümumi etibarlılığı olan bir ipoteka hüquqlu mənzil maliyyələşdirmə sistemindən bəhs etmək mümkün deyil. Hər bir ölkənin sistemi, öz makroiqtisadi şərait, bank sektorunun strukturu, vergi sistemi, təşviq proqramları və mənzil bazarlarının təşkilatçılıq quruluşuna görə formalaşmışdır. Bu parametrlər kreditlər üçün lazımı resursların təminatının bank sektoru və ya kapital bazarları vasitəsilə təmin edilməsi seçimində də həlledici olmuşlar.

Mənzil maliyyələşdirmə sisteminin inkişaf etdirilməsi makro iqtisadi sabitliyə böyük ölçüdə asılılıq göstərir. Yüksək inflyasiyanın olduğu bir iqtisadiyyatda, müddətinin ilk dövrlərində sabit faizli ipoteka kreditlərinin kredit ödəmələri böyük həcmli olur və müddət ərzində ödənişlər nominal olaraq sabit qaldığından həqiqi xərc düşür.

Təxminən 20 ildir ki, daha çox sabit faizli ipoteka krediti məhsullarının təqdim olunduğu bazarlarda, dəyişkən faizli ipoteka kreditlərinə doğru bir tələb artımı olmuş və hər iki tip ipoteka kreditinin birləşməsi yeni məhsullar ortaya qoyulmuşdur.

Kreditlərin növləri ölkələrin öz bazarlarının şərtlərinə görə fərqlilik göstərir. Məsələn, ABŞ, Kanada, Almaniya, Fransa, Belçika, İsveçrə və Hollandiya kimi ölkələrdə daha çox sabit faizli ipoteka kreditlər; Buna qarşılıq, İngiltərə, İspaniya, Avstraliya, Lüksemburq və Koreya kimi ölkələrdə dəyişkən faizli kreditlər tələb görür.

Ancaq ən yaxşısı, müxtəlif növ kreditlərə imkan verəcək və ya qadağan etməyəcək bir hüquqi şəraitin olması, ehtiyac və şərtlərə görə istehlakçı məlumatlandırması və qoruması yolu ilə bazara buraxılmasıdır.

Daşınmaz əmlak qiymətləndirməsi mənzil maliyyələşdirmə sistemində iki fərqli prosesdə ehtiyac duyulan bir xidmətdir. İlk olaraq kreditinin açılması mərhələsində bağlı əmlakın dəyərinin düzgün müəyyən edilməsi böyük əhəmiyyət daşıyır. Nəticə olaraq kreditinin ödənməməsi halında 06 daşınmaz əmlak satılaraq məbləğ ödənilir .

İnkişaf etmiş ölkələrdə, xüsusən ABŞ-da mənzil kreditlərinin 25%-dən çoxu ipoteka sığortası ilə təminat altına alınmışdır .İpoteka sığortası, müxtəlif sosial və iqtisadi faydalar təmin edir. Bu faydalardan bəlkə də ən əhəmiyyətlisi əmlakı dəyərinin pula çevrilməsini asanlaşdırmasıdır.

İpoteka krediti sığortaları investisiya riskini azaltmaq vasitəsilə kapital bazarına fond axınını artırmaq və sərmayə bazarının inkişafını təmin edir.

İpoteka sığortası ilə kredit alan borclunun ölümü halında qalan borcun ödənməməsi səbəbilə əmlakın satışının qarşısının alınması məqsədi güdür. Sığorta Şirkəti, kredit borcunun ölümü halında qalan borcu borcluya ödəyərək əmlakı pula çevirməkdən xilas edər. Sığorta şirkətinin borcluya borcunu ödəməsindən sonra sözügedən daşınmaz mülkiyyəti varislərə keçir. Bu sığorta ilə ölüm xaricində kritik xəstəlik və davamlı risklərinin də təminat altına alınması mümkündür.

1.3. Əmlakda investisiya məqsədləri üçün istifadənin iqtisadi əsasları.

Bəzi ölkələrin qanunları isə bu üç münasibətdən biri və ya daha çoxunun həyata keçirilməsini əngəlləməkdə və ya məhdudlaşdırır. Bu cür məhdudiyyətlər olmadığı və ya müəyyən bir üsulun istisna tutulması üçün məcbur başqa səbəblər olmadığı müddətdə Qiymətləndirmə Mütəxəssisi, hər bir münasibəti nəzərə alınmalıdır.

Qeyd edildiyi kimi, bir qiymətləndirici ümumiyyətlə dəyəri müəyyən etmək üçün üç yanaşmadan seçim edə bilər. Bu yanaşmalardan biri və ya ikisi, adətən, daha çox tətbiq oluna bilər, digər yanaşma və ya yanaşmalar adətən daha az faydalıdır. Qiymətləndirici "işin həcmi", qiymətin növü, əmlakın özü və hər bir

yanaşma üçün mövcud olan məlumatın keyfiyyəti və miqdarı haqqında düşünməlidir.

Xərc yanaşması daşınmaz əmlak obyektinin tikilməsinin xərcləri, torpağın əldə olunmasının xərcləri də nəzərdə alınaraq mülkiyyətin dəyərinin məqbul həcmdə olması fərziyyəsinə (ehtimalına) əsaslanır.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsində verilmiş yanaşma mövcud bazarın olmadığı xüsusi istifadə üçün təyin edilmiş olduqda tətbiq etmək daha məqsədə uyğundur. Qiymətləndirilən obyekt kimi eyni coğrafi mövqeyə və sətusa uyğun olan yenidən obyekt üçün vakant torpaq sahəsinin məhdudluğu zamanı xərc yanaşmasının tətbiq edilməsi xüsusi ilə problemlidir.

Xərc yanaşmasının tətbiqində daha tipik (səciyyəvi) vəziyyətlər bunlardır:

- əmlaka görə alınan vergi və ya əmlakın həbs edilməsi bina və tikililərin dəyərinin torpağın dəyərindən ayrılmasını tələb edir;

- gəlir vergisi və mühasibat hesablanması ilə bina və tikilinin aşınmasının müəyyən edilməsi;

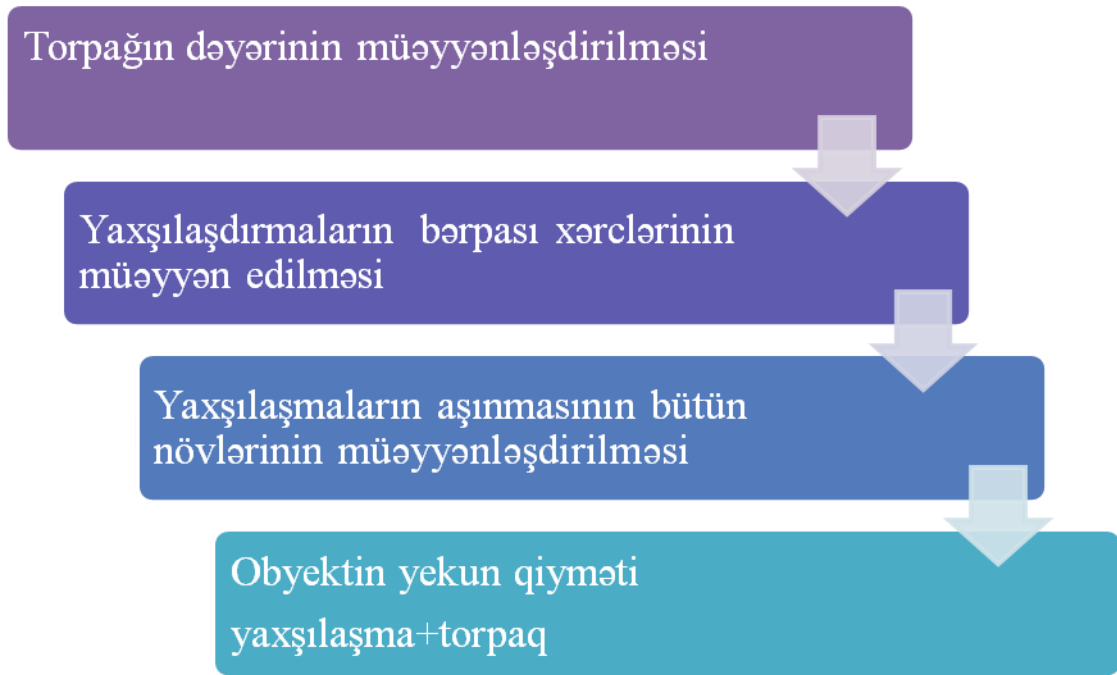
- daşınmaz əmlakın dəyərinin ən yüksək səviyyəsinin müəyyən edilməsi,

- obyektlərin sığortalanması:

- torpaqdan daha yaxşı və daha effektiv istifadənin müəyyən edilməsi;

- daşınmaz əmlakın yeniləşməsi haqqında qəbul olunan qərar.

Xərc yanaşması qiymətləndirmənin sonrakı mərhələlərinin keçirilməsində tanışdır.



Şəkil 1.1. Xərc yanaşmasının tətbiqi mərhələləri.

Yaxşılaşmaların dəyəri 2 kateqoriya ilə xarakterizə oluna bilər;

1. Əvəzətmənin tam dəyəri- qiymətləndirilən obyekt ilə analoji faydalılığa malik olan tikintinin hazırkı bina qiymətləri ilə, amma obyektin yüksəldilməsində müasir imkanları nəzərə alaraq tikilən.

2. Təkrar istehsalın tam dəyəri- qiymətləndirilən obyektin tam oxşarı və eyni ilə tikinti texnologiyaları ilə tikilmiş binanın bu günki qiymətləri ilə:

Bu və ya digər yaxınlaşmanın qiymətinin seçilməsinə əsas üçün sonralar ola bilər:

1. Məlumat məhdudiyyəti;
2. Qiymətləndirilən obyektin vəziyyəti;
3. Qiymətləndirilən obyektin fəaliyyət müddəti.

Torpaq sahəsinin və onun abadlığı üçün işlərin daşınmaz əmlak obyektinin qiyməti qiymətinin müəyyən edilməsi hesablanmasına daxil edilmir, əgər o icarə torpağından yerləşibse.

Bu halda icarə hüquqlarının qiymətləndirilməsi həyata keçirilir.

Təkrar istehsal və əvəzetmə dəyərinin müəyyən edilməsi tikintinin smeta dəyərinin düzgün müəyyən edilməsi normativlərinin tətbiq edilməsi, biliklərinə və vərdişlərinə əsaslanır.

Müqayisə yanaşması bazarda satılan və ya satışa çıxarılan analoji obyektlərin qiymətləndirilən obyektə müqayisəsi yolu ilə müəyyən edilməsinə əsaslanmışdır.

Verilmiş yanaşma əvəzetmə prinsipinə əsaslanır. Ehtimal olunur ki, şüurlu alıcı oxşar mülkiyyətə eyni səmərəliliyə malik olan konkret mülkiyyətə daha çox ödəməyəcək. Analoxlarla nisbətə daha baha qiymətə çıxarılan obyekt satılmamış qala bilər.

Müqayisə yanaşması yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlakın qiymətini daha düzgün əks etdirir;

Istehsal təyinatlı daşınmaz əmlaka nəzərən bunu iddia etmək olmaz.

Müqayisə yanaşmasının tətbiq olunma mərhələləri:

1. Yaxın vaxtlarda satılan və ya satışa çıxarılan analoji obyektlər haqqında məlumatın toplanması.

Seçilmiş obyektlərin yerləşməsinə, sahəsinə, yaşına, rahatlığına və digər xüsusiyyətlərinə görə qiymətləndirilən obyektə həqiqətən müqayisə olunmalıdır. (qiymətləndirici verilmiş qiymətləndirmə halına uyğun)

Nə qədər ki daşınmaz əmlakla müqavilə daha aktuladır, bir o qədər də verilən obyekt qiymətləndirilən obyektə müqayisə üçün daha çox uyğundur.

2. Bazar məlumatlarının yoxlanılması.

Müqavilələr haqqında məlumatların yoxlanılmasını sonrakı istiqamətlərdə aparmaq arzu olunandır:

-müqavilələrin əsasları (məcburiyyətlərin olub və ya olmaması)

-müqavilədə iştirak edən tərəflər arasında ilaqə var, ya onlar tam müstəqildirlər;

-tərəflər daşınmaz əmlak obyektini və daşınmaz əmlak bazarı haqqında kifayət qədər məlumatlandırılıblar;

-obyektin satışı və alışı üçün kifayət qədər vaxt olubmu?

-bazar üçün səciyyəvi maliyyələşmə olubmu;

-satıcı və ya alıcı tərəfindən güzəştlər olubmu;

-satışda xüsusi şərtlərin olması (siyahıya mebel və digər əmlakın əlavə olunması);

-təxmin edilirdi ki satıcı daha bir müddət yaşayış mülkiyyətindən istifadə edib.

Bir və ya bir neçə göstəricilərin aşkar olunması şübhələnməyə icazə verir ki, müqavilənin qiyməti bazar qiymətini əls etdirir, qiymətləndirici obyektə analoq siyahısından təxirə sala bilər.

Bütün şərtlər və qiymətləri ilə nəşr olunan, satəşə çıxarılan obyektlər əvvəlcədən yuxarıda sadalanan bazar şərtlərindən azaddırlar.

3. Qiymətləndirilən və hər bir müqayisə olunan obyektlərin xüsusiyyətlərindəki fərqləri nəzərə alaraq düzəlişlərin edilməsi.

Bir qayda kimi, qiymətləndirilən obyekt və analoqlar arasında fərq var və onlar vacibdir ki, bəzi təshih edilmələri tələb edir. Bu halda qiymətləndirici 2 problemi həll etməlidir.

-müqayisə elementlərinin seçilməsi;

-müqayisə vahidlərinin seçilməsi;

Qiymətləndirici düzəlişlər zamanı (təshih edilmə prosesi) qiymətləndirilən obyekt kimi tamamilə eyni xüsusiyyətlərə malik olan satılan analoq-obyektin qiymətini müəyyən etməlidir. Əgər müqayisə edilən obyekt qiymətləndirilən obyektə yaxşıdırsa, onda qiymət azalan istiqamətdə təshih edilir; əgər pisdirsə artan istiqamətdə. Təshih edilmə faktiki satış qiymətləri olan analoq obyektlərində düzəlişlər müqayisə edilən obyektə qiymətləndirilən mülkiyyətə doğru aparılır.

Fərqlərə görə düzəlişlər edilərkən, əlavə xüsusiyyətlərin bazar qiymətindən çıxış etmək lazımdır, onların yaranmasına çəkilən xərclərə deyil.

Əgər qoşa satışlar (qiymətləndirilən obyekt və analoqlardan biri) yalnız bir vacib (əsas) fərq varsa, onda satış qiymətləri arasındakı fərq yalnız bu elementə aid etmək olar.

Qoşa satışlar.

Nö	Xüsusiyyətlər	Cüt 1	Cüt 2	Cüt 3	Cüt 4	Cüt 5
1	Hovuzi olan ev	85:000	94000	88000	91000	91000
2	Hovuzi olmayan ev	69000	78500	72752	75000	74500
3	Fərq (n.1-n.2)	16000	15500	15250	16000	16500
Qiymətləndiricinin tətbiq etdiyi düzəliş				Moda=16000 Mediana=16000 Orta riyazi=15850		

Faiz düzəlişlərini müstəqil və ya kumulyativ əsasəndə daxil edilə bilər. Müstəqil əsasda düzəlişlər sadəcə təshih edilən xüsusiyyətləri bir-birindən asələ olmayaraq qiymətləndirəcək təklifindən çıxış edərkən istifadə etməyi nəzərdə tutur; əks halda faizli düzəliş kumulyativ əsasda yerinə yetirilir (3, cədvəl)

Cədvəl.1.2

Müqayisə edilən obyektin qiymətinə faizli düzəlişlər.

№	Xüsusiyyətlər	Analoq obyekt	Manat	
			Müstəqil əsasda düzəliş	Kumulyativ əsasda düzəliş
1	Satış qiyməti	100.000	-----	-----
2	Satış tarixi	4 ay əvvəl	+4%	1,04
3	Təbiət əhatəsi	Qiymətləndirilən obyektədən 5% yaxşı	-5%	0,95
4	Rahatlıq	Qiymətləndirilən obyektədən 10% yaxşı	-10%	0,90
5	Vəziyyəti	Qiymətləndirilən obyektədən 2% pis	+2	1,02
6	Ümumi düzəliş	X	-9%	0,907
7	Müqayisə edilən obyektin düzəliş olunmuş qiyməti		100000 * 0,91=91.000	1000000*0,907=90700

İnkişaf etmiş daşınmaz əmlak bazarı şərtlərində, qiymətləndirici kütləvi satışlar və eyni növlü obyektlərin baza məlumatlarının əlverişliliyinə ümumi qruplaşdırma metodunu tətbiq edə bilər.

Məsələn, qiymətləndirici bazar qiymətlərinin cuzi dağıtması (разброс) və təxmini eyni satış vaxtları olan müqayisə olunan obyektlərin bir neçə rəqəmlərini aşkar edib. Bu halda bu obyektlərin orta qiyməti qiymətləndirilən obyektin bazar qiyməti kimi qəbul edilir.

Obyektlərin müqayisə elementləri kimi perspektiv alıcı nöqteyi-nəzərindən.

1. Satış vaxtı
2. Yerləşməsi
 - 2.1. Kommunikasiyanın vəziyyəti
 - 2.2. Nəqliyyat
 - 2.3. İnfrastruktura
 - 2.4. Qonşu mülkiyyəti
 - 2.5. Obyektin əlverişliliyi
3. Satış şərtləri.
 - 3.1. Alıcının məlumatlılığı
 - 3.2. Xüsusi endirimlər
 - 3.3. Satıcının sonrakı yaşayışının mümkünlüyü
4. Maliyyələşmə şərtləri
 - 4.1. İpotekanın sxemi
 - 4.2. Faiz əmsalları
 - 4.3. Kreditin müddəti
5. Fiziki xüsusiyyətlər.
 - 5.1. Tikilinin sahəsi
 - 5.2. Torpaq ərazisinin sahəsi
 - 5.3. Tikilinin keyfiyyəti
 - 5.4. Konstruktiv və həcmli planlaşdırma qərarları.
 - 5.5. İstismar xüsusiyyətləri
 - 5.6. Rahatlıq.
 - 5.7. Funksional yararlılıq.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin müqayisə şəklinə gətirilən sonrakı müqayisə vahidlərindən daha çox istifadə olunur:

- ✓ 1 ha torpağın qiyməti
- ✓ 1 m² torpağın qiyməti
- ✓ 1 sotun qiyməti (ərazinin/torpaq sahəsinin)
- ✓ ümumi sahənin 1 m² qiyməti
- ✓ binanın həcmnin 1 m³ qiyməti
- ✓ 1 otağın qiyməti
- ✓ 1 mənzilin qiyməti
- ✓ Gəlir gətirən vahidin qiyməti (idman tamaşa zalı-oturacaq yerinə görə ödəniş; dayanacaq- 1oturacaq yerinin qiyməti)

Beləliklə, düzəliş həm fiziki, həm də funksional xüsusiyyətlərin tətbiqi ilə yerinə yetirilə bilər.

Misal. 20 mənzilli yaşayış kompleksini qiymətləndirmək lazımdır. Qiymətləndirmə hesablaması üçün 3 analoq seçilib.

Obyekt 1. 3 ay əvvəl satılıb. Yerləşməsi analojidir, amma landşaftı qiymətləndirilən obyektədən yaxşədar (5000 manat fərq qiymətləndirilib). Üzgüçülük hovuzi analojidir (16000 manat qiymətləndirilib).

Obyekt 2. 6 ay əvvəl satılıb. Hovuz var. Satıcı tərəfindən təklif olunan güzəştli maliyyələşdirmə müqaviləsi adi maliyyələşmə müqaviləsi isə müqayisədə 15.000 manat qiymətə əlavə edilib.

Obyekt 3. Avtobus dayanacağına daha yaxın yerləşir, nəinki qiymətləndirilən obyekt, qiyməti 3000 manat aşağı salır. 2 gün əvvəl satılıb. Hovuz yoxdur.

Daşınmaz əmlak qiyməti ayda 0.5% artır. Obyektin qiymətini qoşa satış metodu əsasında müəyyən edək.

Cədvəl 1.3.

Qiymətin təshih

Xüsusiyyəti	Qiymətləndirilən obyekt	Obyekt 1	Obyekt 2	Obyekt 3
1	2	3	4	5
Satış qiyməti, Manat	-----	600.000	750.000	450.000

Nəzərə alınan düzəlişlər;				
Satış tarixi	-----	9000 (1.5%)	22.500 (3%)	-----
Hovuzun olması	Var	Var	Var	Yox (+16.000)
Landşaftın olması	-----	Yaxşı (-5000)	Elə	Elə
Maliyyələşdirmə Şərtləri	Bazar	Bazar	Güzəşli (-15.000)	Bazar
Yerləşməsi	-----	Oxşar	Oxşar	Yaxşı (-3000)
Təshih edilmiş qiymət	-----	604.000	757.500	463.000
Mənzillərin sayı	20	25	30	18
1 mənzilin təshih edilmiş qiyməti (n7:n8)	-----	24.16	25.25	25.72
1 mənzilin orta satış qiyməti		25,04		
Qiymətləndirilən obyektin qiymətini 500,8 min manat (25.04 * 20) təşkil edir.				

Bir mənzilin təshih edilmiş qiyməti orta hesablanmış miqdarı kimi də müəyyən oluna bilər. Bu məqsəd üçün maksimal çəki əmsalı (cəmdə onlar vahidə bərabərdir) öz xüsusiyyətlərinə görə qiymətləndirilən obyektə daha yaxın olan analoq-obyekt üçün müəyyən olunmalıdır.

Qiymətləndirici qiymətə düzəlişləri məntiq və sağlam düşüncəyə əsaslanaraq hesablamaları yerinə yetirir, ardıcıl riyazi hesablamalara əsaslanmır.

Mütərəqqi düzəlişlər, satış vaxtın nəzərə alaraq ay və ya il faizi ilə müəyyən etmək daha məqsədəuyğundur; yerləşməsindəki fərqi faizlə göstərmək olar. Qiymətləndirilən obyekt və müqayisə edilən satışlar arasındakı nisbəti sonrakı kimi ola bilər:

1. Düzəliş tələb olunmur, belə ki, qiymətləndirilən obyekt və analoq praktik olaraq eynidir.

2. Obyekt müqayisə olunan satışdan 10% daha yaxşıdır. Müqayisə olunan satış 10% artırılmalıdır (ona 1.1 əmsalını tətbiq etmək lazımdır)

3. Obyekt müqayisə olunan satışdan 10% daha pisdır. Fəqi nəzərə alaraq müqayisə olunan satışın qiymətini 10% azaltmaq lazımdır. (0.9 əmsalını tətbiq etmək)

4. Müqayisə olunan satış obyektədən 10% daha yaxşıdır. Obyektin qiymətini 1.1-ə bölərək azaltmaq lazımdır.

5. Müqayisə olunan satış obyektədən 10% daha pisdır. Müqayisə olunan obyektin qiymətini 0.9 bölərək artırmaq lazımdır.

Manat düzəlişləri daha üstündür, belə ki, müxtəlif xüsusiyyətlərə onların ardıcıl tətbiq olunması nəticəni dəyişmir. Fazili düzəlişlərlə vəziyyət ayrılır: onların ardıcılığı düzəlişlərin yekun nəticəsinə təsir edir. Hər bir halda qiymətləndirici müstəqil qərar verməlidir. Amerika Qiymətləndiricilər İnstitutu daşınmaz əmlak bazarının xarakteri ilə razılaşaraq, sonrakı düzəlişlərin ardıcıl olunmasını təklif edir:

1. Keçirilən mülkiyyət hüquqları. Düzəliş qiymətləndirilən obyektin və müqayisə olunan obyektin fərqlərini və hüquqi səviyyələrindəki fərqləri nəzərə alır.

2. Maliyyə şərtləri. Düzəliş daşınmaz əmlakın alınmasının maliyyə şərtlərini nəzərə alır.

3. Satış şərtləri. Hər hansı bir öhdəliklərin olması, qiymətləndirmənin qiyməti bazar qiymətini əks etdirmədiyi halda düşünməyə icazə verilir.

4. Vaxt amili. Düzəliş qiymətləndirilən obyektin satışı və müqayisə satışı ilə ayrılan tarixi müddətindəki bazar qiymətlərinin dəyişməsinə nəzərə alır.

5. Yerləşməsi, coğrafi mövqeyi: Düzəliş müqayisə edilən obyektlərin yerləşməsinin hər hansı bir fərqi nəzərə alınması obyektin qiymətinə təsir göstərə bilər.

6. Fiziki xüsusiyyətləri. Düzəliş obyektin hər hansı bir uyğun gəlməyən fiziki xüsusiyyətləri nəzərə alır.

Kumulyativ əsasda faiz düzəlişləri həmçinin birinci düzəliş edilən xüsusiyyətlərin problemini aradan qaldırır.

Qiymətləndirilən obyektin qiyməti göstəricilərin düzəlişləri analoq-obyektlərə nəzərən aşağıda göstərilən metodika əsasında yerinə yetirilə bilər. Misala baxaq:

Qiymətləndirilən obyektin xüsusiyyətləri:

1. Yaşayış tikilisi
2. Tikilmə tarixi
3. Qiymətləndimə tarixi
4. Planı-otaqlar yaxındır.
5. Mənzilin vəziyyəti: təmir tələb olunur.
6. Ev elektricləşdirilib.Mərkəzi elektik sistemi var.
7. Ümumi sahəsi-60 m²

Analoq olaraq bazarda ən az bir ay əvvəl satılan beş obyekt seçilir.

Daşınmaz əmlak obyektinin dəyəri analoq-obyektlərin ortahesablanmış qiymətlərinin əsasında müəyyən olunacaq. Obyektin hər bir xüsusiyyətinin formalaşma mexanizmini çəkirlərin nisbəti hesablanır.

Yaşayış və digər daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində istismar xərcləri düzgün olmadıqda və ya onlar haqqında məlumat tamamilə olmadıqda ümumi rentanın multiplikatoru metodundan istifadə etmək məqsədə uyğundur.

Metod daşınmaz əmlakın və onun icarə haqqından mümkün gəliri arasındakı müəyyən əlaqənin olmasında fərziyyəyə əsaslanır. Metodun tətbiqinin əsas mərhələlərini şərh edək.

Ümumi rentanın multiplikatoru satış anında icarəyə verilən müqayisə olunan obyektlərinin satışı əsasında hesablanması formulu ilə aparılır.

$$MBP = \frac{\alpha}{A_{it}} ;$$

burada, MBP-ümumi rentanın multiplikatoru

α =müqayisə edilən obyektin satış qiyməti

A_{it} = ümumi illik gəlirdir.

Qiymətləndiricilərin mülahizələri əsasında alınan ümumi rentanın multiplikatoru yaşayış daşınmaz əmlakı sahəsində bazar münasibətlərinin xüsusiyyətlərini əks etdirən gələcək hesablamalarda istifadə olunacaq orta qiymət

çıxarmaq lazımdır. Qiymətləndirilən obyektin renta gəlirini müəyyən etmək əgər qiymətləndirmə tarixində icarəyə verilməyibsə, tipik icarə haqqı göstəriciləri nəşr olunan anoloji obyektlərə əsaslanmaq lazımdır, lazım olan düzəlişlər aparılır.

Alqoritmin asanlıqla baxmayaraq verilmiş metod müqayisə oluna obyektlər haqqında düzgün məlumat olan halda tətbiq etmək lazımdır, analoq-obyektlərin oxşar xüsusiyyətləri var, həmçinin daşınmaz əmlak bazarı fəaldır və çox sayda satışlar qeydə alınıb.

Əgər yığılmış bazar məlumatı kifayət və doğruluq prinsiplərinə cavab verdiyi halda icarə haqqı düzəlişlər aparılmadan orta həcmi kimi müəyyən oluna bilər. Əks halda düzəlişlər etmək lazımdır. Misalda düzəlişlərin aparılmasına baxaq.

Müqayisə edilən obyekt 1. Rayon qiymətləndirilən obyektlə oxşardır. Vanna otağı, 1 maşınlıq qarajı var, mərkəzləşdirilmiş istilik sistemi yoxdur. Mebelsiz, kommunal xidmətlərin icarə haqqına daxil olmadan ildə 1215 manata icarəyə verilir.

Müqayisə edilən obyekt 2. Eyni rayondur. 2 vanna otağı, 1 maşınlıq avtomobil qarajı, mərkəzləşdirilmiş istilik sistemi yoxdur. Mebelsiz, kommunal xidmət xərcləri daxil olmadan icarə haqqı ildə 1275 manatdır.

Müqayisə edilən obyekt 3. Eyni rayondur. 2 vanna otağı, 2 maşınlıq avtomobil qarajı, mərkəzləşdirilmiş istilik sistemi yoxdur. Mebelsiz, kommunal xidmət xərcləri daxil olmadan icarə haqqı ildə 1320 manatdır.

Müqayisə olunan obyekt 4. Eyni rayon, 2 vanna otağı, 2 maşınlıq avtomobil qarajı var, mərkəzləşdirilmiş istilik sistemi var, icarəyə mebelsiz və kommunal xərclər olmadan 1995 manata verilir.

Müqayisə olunan obyekt 5. Eyni rayon, 1 vanna otağı, 1 maşınlıq avtomobil qarajı var, mərkəzləşdirilmiş istilik sistemi yoxdur, icarəyə mebelsiz və kommunal xərclər olmadan 1410 manata verilir.

Obyektin qiymətləndirilməsində ya cari icarə haqqını, ya da qiymətləndirilən obyektin icarəyə verilən digərləri ilə müqayisə yolu ilə düzəlişləri qəbul etmək lazımdır və düzəlişlərin daxil edilməsi.

Daşınmaz mülkiyyəti, dünya rifahının mühüm bir qismini təmsil etdiyindən bu haqqın qiymətləndirməsi, qlobal mülk və maliyyə bazarlarının varlığı üçün də böyük əhəmiyyət kəsb edir.

Bir çox ölkədə qiymətləndirmə sahəsində və xüsusi olaraq daşınmaz əmlak qiymətləndirməsi ilə bağlı fərqli modellərin və ya mexanizmlərinin olduğu görülür. Bir çox ölkədə qiymətləndirmə ixtisası qanunvericilik statusa uyğun olaraq institusional inkişafını tamamlamış olur ki, bu məqsədlə qiymətləndirmə qurumu, Qiymətləndirmə mütəxəssisləri birliyi və qiymətləndirmə institutu kimi təşkilatlanma modellərinin seçilmiş olduğu görünür. Xüsusilə 2008-ci ildən sonra dünyada təsirli olan qlobal böhran sonrası hər bir ölkədə Qiymətləndirmə mütəxəssisi titulu hüquqi statusu müəyyən olunmuş, peşə səlahiyyət və xidmətin əhatə və tətbiqi çərçivəsi, standartlar və peşə məsuliyyət məsələlərində irəliləyiş əldə olunmuşdur.

FƏSİL II. ƏMLAK BAZARINDA İPOTEKA-İNVESTİSIYA TƏHLİLİNİN APARILMASI METODOLOGİYASI .

2.1. İpoteka və investisiya obyektini kimi əmlak növlərinə tələblərin səciyyəsi.

Daşınmaz əmlak bazarının və onun müxtəlif seqmentlərinin vəziyyəti istənilən ölkədə bazar iqtisadi münasibətlərinin təşəkkülü və inkişaf etməsində əsaslı göstəricilərindən biri hesab olunur. Bu bazar tipi hər bir ölkədə bazar iqtisadiyyatının ayrılmaz tərkib hissəsidir, desək yanlışdır. Qeyd olunan müddəalar daşınmaz əmlak obyektləri bazarının milli iqtisadiyyatda rolundan və funksiyalarından irəli gəlir.

Məlum olduğu kimi, milli sərvətin tərkibində və strukturunda daşınmaz əmlak obyektləri xüsusi çəki etibarilə yüksək xüsusi çəkiyə malikdir. Belə qənaətə gəlmək olar ki, onlarla bağlı əməliyyatlar bazarını inkişaf etdirmədən daxili bazarın tərəqqisinə nail olmaq mümkün deyil. Bu da olduqca təbii və məntiqlidir. Əgər əmək ehtiyatları, kapital resursları, eləcə də əmtəə və xidmətlər bazarları öz fəaliyyətlərindən irəli gələn funksiyaları reallaşdırmaq üçün torpaq sahəsinə, binalara və avadanlıqlara malik olmalıdır yaxud onlardan icarə əsasında istifadə etməlidirlər.

Daşınmaz əmlak bazarı bazar infrastrukturlarından biri olaraq Ümumi Daxili Məhsuldakı payı, dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan əmlak obyektlərinin ilkin satış həcmi, onların icarəyə verilməsi nəticəsində əldə olunan büdcə daxilolmalarının səviyyəsi, daşınmaz əmlak obyektləri ilə sövdələşmələr üzrə büdcəyə vergi yığımlarının kəmiyyəti göstəricisi ilə səciyyəvidir. Tanınmış rus iqtisadçı alimlərində V.A Qoromikin belə hesab edir ki, daşınmaz əmlak bazarı bir tərəfdən mülkiyyət hüquqları ilə bağlı olan maraqlar vasitəsilə ötürülən, digər tərəfdən isə məkanın torpaqdan istifadənin alternativ variantları arasında bölüşdürüldüyü mexanizmlərin məcmusudur.

Müxtəlif mənbələrdə daşınmaz əmlakın mahiyyətinə fərqli yanaşmalara təsadüf olunur. Bu baxımdan demək olar ki, qanunveçiliklə, daha dəqiq

desək, Azərbaycan Respublikasının Milli Məcəlləsinin 135-ci maddəsi ilə daşınmaz əmlak torpaq sahələrindən, yerin təki sahələrindən, ayrıca su obyektlərindən, meşələrdən, çoxillik əkmələrdən, binalardan, qurğulardan və torpaqla ayrılmaz bağlılığı digər obyektlərdən ibarətdir. Onların özünəməxsus xüsusiyyətləri satış bazarlarına da siraət edir.

Yuxarıdakı fikirləri ümumiləşdirməklə daşınmaz əmlak bazarının mahiyyətini hüquqi və fiziki şəxslərə məxsus daşınmaz obyektlər üzərindəki hüquqlarının pula yaxud digər obyektlərə mübadiləsinə təmin edən mexanizm kimi ifadə etmək olar. Bazarın bu növü həm də investisiya bazarının tərkib hissəsi kimi onun maliyyə investisiyaları sektoru ilə sıx əlaqədə fəaliyyət göstərir. Beləliklə, daşınmaz əmlak bazarını xarakterizə edən əsas xüsusiyyətlərə aşağıdakıları aid etmək olar:

1. Daşınmaz əmlak bazarında sövdələşmə obyektini olan hər bir əmtəə vahidi öz fərdi xüsusiyyətləri ilə faydalılıq baxımından müxtəlif istehlakçı qrupları üçün təkrarolunmazlığa malikdir. Ona görə də onların standartlaşdırılması, çeşidlərə ayrılması və nümunələr üzrə satılması mümkün deyil.

2. Fərdi xüsusiyyətlərinə görə daşınmaz obyektlər konkret coğrafi məkanla bağlıdır və onların təyinatına xələl gətirilmədən bir yerdən başqa yerə daşınması qeyri-mümkündür. Belə lokallıq və əraziyə bağlılıq nəticəsində alqı-satqı prosesinin müqavilə predmetinin qarşı tərəfə çatdırılması ilə deyil, daşınmaz əmlak üzərindəki hüquqların yerləşdiyi ərazi üzrə dövlət reyestrində qeydiyyatla alınması ilə nəticələnir. Müvafiq sənədləşmə işlərinin aparılması və əməliyyatın hüquqi rəsmiləşdirilməsi isə əlavə xərclər hesabına başa gəlir.

3. İnsanların həyat tərzinin, onlar arasında qarşılıqlı münasibətlərin formalaşmasında daşınmaz əmlak bazarı güclü təsir gücünə malik olan mexanizmlərdən biridir. Bu amil onu dövlət və bələdiyyə orqanlarının ciddi tənzimləmə obyektinə çevirir. Qaydalara görə daşınmaz obyekt sahibi öz maraqları naminə başqa şəxslərin mənafeələrinə zərər vurmamalıdır və onların rəylərini də nəzərə almalıdır.

4. Daşınmaz əmlak bazarına çıxarılmış alqı-satqı obyektlərinin hər birinin ayrılıqda təkrarolunmaz xüsusiyyətlərə malik olması onların alıcılarına müəyyən problemlər yaratmış olur. Həmin problemlər əsasən aşağıdakılardır:

- lazım olan obyektin tapılması;
- danışıqların aparılması;
- alqı-satqı müqavilələrinin bağlanması;
- rəsmiləşdirmə əməliyyatlarına vaxt və vəsait sərfinin tələb olunması;
- aparılan əməliyyatlara vasitəçilərin cəlb edilməsi məcburiyyətinin yaranması.

Qeyd etməliyik ki, vasitəçilərin cəlb olunması əlavə məsrəflərlə bağlı olsa da iqtisadi və hüquqi baxımdan səmərəli hesab olunur. Bundan əlavə bazarda daşınmaz əmlak satıcılarının da analoji çətinliklərlə üzləşməsi obyektlərin likvidlik səviyyəsinin azalmasına gətirib çıxarır.

5. Daşınmaz əmlak bazarı fərdi və təcrid olunmuş şəkildə fəamiyyət göstərir. Bu o deməkdir ki, bazar iştirakçılarından hər hansı birinin davranışı bazarda tələb - təklif tarazlığının pozulmasına, qiymətlərin kəskin dəyişməsinə və s. səbəb ola bilər.

6. Daşınmaz əmlak bazarı burada satılan obyektlərin təyinatına, daha doğrusu, yaşına və istifadə olunması məqsədlərinə (sahibkarlıq fəaliyyəti, sənaye, kənd təsərrüfatı), ərazidə yerləşməsinə, qiymət səviyyəsinə, keyfiyyət parametrlərinə, investisiya məqsədlərinə, üzərindəki hüquqların növünə görə seqmentlərə ayrılır.

7. Daşınmaz əmlak bazarının cari vəziyyəti və perspektivləri həmçinin xarici amillərin təsirindən asılıdır. Belə ki, ölkənin sosial-iqtisadi vəziyyəti, təkmil qanunvericilik bazasının olması, dövlətin maliyyə-kredit və vergi siyasəti, konyunktur dəyişikliklər bu bazarın aktivliyinə ciddi təsir göstərir. Reaal vəziyyəti nəzərə alaraq həmin amillər sırasına mövsümlilik amilini də aid etmək olar.

8. Nəzərə alınmalıdır ki, daşınmaz əmlak bazarının inkişaf istiqamətləri və sürəti təqribən sənayenin və kapital bazarının müvafiq göstəricilərinə uyğundur. Başqa sözlə, bu bazar adı çəkilən sahə və bazarla paralel inkişaf edir.

9. Qarşılıqlı əlaqə və asılılıqlarına baxmayaraq, iqtisadiyyatın digər sahələrinə nisbətən daşınmaz əmlak bazarının təşkilatlanma səviyyəsi və səmərəliliyi aşağıdır.

10. Daşınmaz əmlak obyektlərinin təyinatı, yaşı, istifadə məqsədləri və digər xüsusiyyətləri bazarda iştirakçılarından konyunkturanın dəyişməsi meyllərinin proqnozlaşdırılması, ətrafda baş verən hadisələrin düzgün qiymətləndirilməsi, vaxtında və düzgün nəticə çıxarmaq qabiliyyəti, iqtisadi, texniki və digər zəruri sahələr üzrə biliklər, tərəfdaşlarla ünsiyyət qurmaq bacarığı tələb edir. Ona görə də bu bazarda iştirak edən subyektlər peşəkar olmalı, öz fəaliyyətlərini bilavasitə daşınmaz əmlakla əməliyyatlar üzərində qurmağı bacarmalıdırlar.

Daşınmaz əmlak bazarının aktivliyinə çoxsaylı amillər təsir göstərir. Qərbi iqtisadi ədəbiyyatında onlar arasındakı qarşılıqlı əlaqə və asılılıqlar bir qayda olaraq, “balıq sümüyü” adlandırılan Pareto əyrisi ilə ifadə edilir. Aparılan araşdırmalar daşınmaz əmlak bazarının intensivliyini müəyyən edən amillərin əsasən makroiqtisadi amillər (dünyada, regionda və ölkədə siyasi vəziyyət), ümumi iqtisadi vəziyyət amili və maliyyə bazarlarının inkişaf səviyyəsi amilindən ibarət olması qənaətinə gəlməyə imkan verir.

Əldə olunan nəticələr daşınmaz əmlak bazarının mahiyyətinə yeni yanaşma formalaşdırır. Onun mövcud daşınmaz əmlak obyektlərinin istismarı və yenilərinin yaradılması ilə əlaqədar olan münasibətlər kompleksi kimi ifadə olunmasını daha dolğun hesab etmək olar. Belə nəticəyə gəlmək olar ki, daşınmaz əmlak bazarının başlıca fəaliyyəti istiqamətləri daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı, idarə olunması və əmlak hüquqlarının dövryyəsinin təmin olunmasıdır.

Özünü tənzimləyən bir sistem olaraq, daşınmaz əmlak bazarının vəziyyəti tələb, təklif, qiymətlərin səviyyəsi və dinamikası, həmçinin infastrukturla müəyyən edilir. Bunlar öz növbəsində daşınmaz əmlak bazarının funksiyalarını aşkar edirlər. Həmin funksiyalar aşağıdakılardan ibarətdir:

- qiymət səviyyəsi, tələb və təklif üzrə informasiya funksiyası;
- istehlakçılar, tələb və təklif arasında əlaqənin qurulmasında ifadə olunan vasitəçilik funksiyası;

- daşınmaz əmlak obyektlərinə olan mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsi və ötürülməsi funksiyası;
- daşınmaz əmlak obyektlərinə investisiyanın cəlb olunması və bölüşdürülməsi funksiyası;
- sahibkarlıq mühitinin təmin olunması;
- ölkədə sosial proqramların reallaşdırılmasına təminat.



Sxemdə göstərilən anlayışların mahiyyəti üzrə araşdırma aparsaq, daşınmaz əmlak bazarının infrastrukturu ümumi şəkildə onun faydalı xassələrinin yaradılmasını, istehlakını, eləcə də bölüşdürülməsini təmin edən peşəkar institusional daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarını əhatə edir. Onun makroiqtisadi, regional, lokal və mikroiqtisadi infrastruktur kimi səviyyələri bir - birindən fərqləndirilir.

Daşınmaz əmlak bazarının ifrastrukturunun formalaşması prosesinin gedişində onun müxtəlif cəhətləri ilə uzlaşan dörd fərqli yanaşmanı ayırmaq olar.

mühəndis-texnoloji (peşəkar nöqteyi nəzərindən);

transaksiyon (psixoloji davranış);

metodoloji (bazar və makrobazar, bazar iqtisadiyyatının metodologiyası baxımından);

sosial (ictimai fəaliyyət baxımından).

Ardıcıl olaraq daşınmaz əmlakın idarə edilməsi fəaliyyəti alıcıların maraqları ilə və həm də əmlak obyektinin özünün həyat tsikli birbaşa bağlı olan proqram və layihələri özündə birləşdirir. Onları ardıcılıqla aşağıdakı kimi sıralamaq olar;

1. Torpaq sahəsindən daha səmərəli istifadə proqramının tərtibi;
2. Daşınmaz əmlak obyektinin və onunla ayrılmaz bağlı olan yaxşılaşdırmaların layihələrinin qurulması. Bu da öz növbəsində bir neçə əməliyyatların sistemli şəkildə yerinə yetirilməsi zərurətini qarşıya qoyur:
 - ❖ İntegrasiyalaşdırma proqramının işlənilməsi;
 - ❖ Daşınmaz əmlak obyektinin və onunla ayrılmaz bağlı olan yaxşılaşdırmaların tikintisi, quraşdırılması və abadlaşdırılması layihəsinin hazırlanması;
 - ❖ Obyektin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi;
 - ❖ Marketing xidmətləri planının tərtibi;
 - ❖ Obyektlərin alqı-satqısı, icarəyə (lizinə) verilməsi, girov (ipoteka) qoyulması və etibarlı idarəetməyə verilməsi, həmçinin operativ idarəetmə hüquqlarının ötürülməsi əməliyyatları üzrə qaydaların işlənilməsi;
 - ❖ Texniki xidmət və cari təmir işlərinin planlaşdırılması ;
 - ❖ əsaslı təmir, modernləşdirmə, yenidənqurma və bərpa işlərinin qrafikinə və xərc smetasının tərtib olunması;

- ❖ Obyektin funksional təyinatı baxımından profilinin dəyişdirilməsi;
- ❖ Əmlakın ləğv olunması (sökülməsi) tədbirinin yerinə yetirilməsi.

Daşınmaz əmlak bazarında sahibkarlıq fəaliyyətinin əsas vəzifəsi əmlak obyektlərinin istismarından mülkiyyətçilərin maraqlarını təmin edəcək səviyyədə gəlirlərin əldə olunmasıdır.

Əslində, daşınmaz əmlakın idarə edilməsi riskli fəaliyyətdir və o, mülkiyyətçinin istifadə və sərəncam hüquqlarının reallaşdırılması prosesində mənfəətin əldə olunmasına xidmət edir. Adı çəkilən fəaliyyət növü üç blokda qruplaşdırılan tədbirlərdən ibarətdir.

Birincisi, qanunvericilik və normativ aktların tələblərinə riayət olunmasının gözlənilməsi baxımından bazarda daşınmaz əmlak subyektlərinin dövlət orqanları tərəfindən nəzarət olunması;

İkincisi, daşınmaz əmlak obyektləri üzərindəki hüquqları təsdiqləyən sənədlərin tərtibi və qeydiyyatdan keçirilməsi;

Üçüncüsü, daşınmaz əmlak obyektlərinin idarə edilməsi fəaliyyətinin mülkiyyətçilərin maraqlarına uyğunlaşdırılması.



Daxili idarəetmə adından məlum olduğu kimi, daşınmaz əmlakın idarə olunması obyektinin öz normativ sənədləri, o cümlədən, nizamnaməsi,

müqavilələri, təlimatları və s. ilə tənzimlənən fəaliyyət növüdür. Başqa sözlə desək, o, idarə olunan sistemin daxilində formalaşan idarəedici təsir vasitələrinin məcmusudur.

Xarici idarəetmə öz növbəsində dövlət qurumları, onların səlahiyyətli təşkilatları və özünü tənzimləyən peşəkar birliklər tərəfindən zəruri normativ-hüquqi yaradılmasına, həmçinin daşınmaz əmlak bazarı iştirakçılarının müəyyən edilmiş norma və qaydalar üzrə fəaliyyətinə ictimai nəzarət formasıdır.

Əvvəlki fəsildə qeyd etdiyimiz ki, daşınmaz əmlak obyektlərindən müxtəlif məqsədlərlə istifadə oluna bilər. Bunlardan biri və hazırda ölkə əhalisinin daha çox maraq dairəsində olan əmlakın girov qoyulması məqsədidir. Girov qoyulmaqla əmlakdan istifadənin ən geniş yayılmış variantı ipotekadır.

İpotekanın predmeti olan daşınmaz əmlak obyektlərinin siyahısı qanunvericiliklə müəyyən olunur və aşağıdakılardan ibarətdir:

torpaq sahələri (kənd təsərrüfatının torpaq sahələri də daxil olmaqla)

müəssisələr, tikililər və s.

yaşayış binaları və mənzillər

bağ sahələri, qaraj və digər analoji tikililər

sair əmlak obyektləri.

İpoteka obyektini olan girov əmək mülkiyyətçisinin və sahibkarın hüquqları əsasında onu tam sərəncamına verilmiş olur. Əgər əmlak üzərində pay mülkiyyəti varsa, onda həmin əmlak digər payçıların yazılı razılığı əsasında girov qoyula bilər. Bununla yanaşı, ümumi mülkiyyətin iştirakçısı heç bir istisnasız öz şəxsi payını girov qoya bilər. Bundan ötrü digər mülkiyyətçilərdən razılıq alınmasına ehtiyac duyulmur.

İpoteka obyektini dövlət qeydiyyatına alınmaq üçün girov qoyan şəxsin rəsmi ərizəsi və dövlət rüsumunun ödənməsi haqqında sənədlər təqdim olunmalıdır. Qaydalara görə ipotekanın qeydiyyatı kütləvi xarakter daşıyır və bu proses on beş gün ərzində aparılmalıdır. Hər bir şəxs ipoteka obyektinin qeydiyyatı başa çatdıqdan sonra müvafiq sənədin surətini almaq hüququna malikdir. Məhkəmənin ipotekanın ləğv olunması barəsindəki qərarı əsasında qeydiyyat və rəqəsinin fəaliyyəti dondurula bilər. Əmlakı girov kimi qəbul edən şəxs öz hüquq və vəzifələrini üçüncü şəxsə ötürmək səlahiyyətindədir. Notarial orqanların təsdiq etdikləri girov qəbzi rəsmi sənəd hesab olunur. Müqavilə şərtlərinin yerinə yetirilməsi üçün girov qəbzi üçüncü şəxsə təqdim oluna bilər. Əgər kredit müqaviləsinin şərtlərinə əməl olunmazsa müvafiq hüquq və vəzifələr əvvəlki şəxsə qaytarılır. Bu zəmində meydana çıxan mübahisələrə məhkəmələrdə baxılır və hüquqları bərabər şəkildə bölünür. Bundan sonra tərəflər hüquq və öhdəliklərdən imtina etmək hüququnu itirirlər.

Əmlakın mülkiyyətçisi onu girov götürən şəxsin razılığı ilə ipoteka obyektini digər şəxsə icarə və ya müvəqqəti təmənnəsiz istifadə məqsədilə vermək hüququna malikdir. Bu halda da ipoteka müqaviləsi öz hüquqi qüvvəsində qalır və bütün müqavilə öhdəlikləri ipoteka obyektinin sahibinə ötürülür.

Əhaliyə ipoteka kreditinin verilməsi Azərbaycan İpoteka Fondu tərəfindən seçilmiş müvəkkil kredit təşkilatları tərəfindən reallaşdırılır. Bu zaman əsas diqqət ipoteka əmlakının obyektiv və dəqiq qiymətləndirilməsinə yönəldilir. Qiymətləndirmə prosesinin əsasları, metodologiyası, tənzimlənməsi mexanizmi, məhdudiyyət və şərtləri qanunvericiliklə müəyyən olunmuşdur. Bu baxımdan qeyd edə bilərik ki, 1998-ci ildə qəbul edilmiş “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunda qiymətləndirmə fəaliyyətinə intellektual sahibkarlıq və peşəkar fəaliyyət növü kimi baxılır. Bundan əlavə onun digər fəaliyyət növləri ilə qarşılıqlı əlaqələrinin hüquqi əsasları müəyyən edilmişdir.

Qanunvericiliklə qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri və subyektləri, qiymətləndiricilərin və sifarişçilərin hüquq və vəzifələri, qiymətləndirmənin nəticələri üzrə hesabatların tərtibinə dair tələblər də öz əksini tapmışdır. Fəaliyyət

növünün ilkin əsasları ilə yanaşı qanunda əmlak bazarının tələblərinə dair müddəalar da verilmişdir. Bunlar əsasən aşağıdakıları aid etmək olar:

1). Qiymətləndirici peşəsinə plan tələblər, eləcə də qiymətləndirici ekspertlərin hüquq və vəzifələri, habelə əmlak növlərinin məqsədli qiymətləndirilməsi mexanizmi qanunda açıq aydın şərh olunmuşdur. Nəzərdə tutulur ki, qiymətləndirici hüququnu qazanmaq arzusunda olanlar əlaqəli ixtisaslar üzrə ali təhsil almalı, qiymətləndirmə üzrə imtahan və müsahibələrdən keçməklə sertifikata sahib olmalıdır.

2). Hələlik qanunda qiymətləndirici mütəxəssislərin mülki məsuliyyətinin sığortalanması məsələsi öz əksini tapmamışdır. Lakin, bu çox vacibdir. Ona görə ki, qiymətləndiricinin səhvi ucbatından tərəflərdən birinə dəyən zərərin ödənilməsi ilə bağlı qərar olmalıdır. Bütün məsələlərin məhkəmələrdə həlli vaxt və vəsait itkisi, eləcə qiymətləndiricinin nüfuzunun itirilməsi deməkdir.

Məsuliyyətin sığortalanması məsələsi həm də onunla bağlıdır ki, qanunda bu günə qədər qanunvericiliyin pozulmasına görə məsuliyyət növləri müəyyənləşdirilməmişdir.

3). Dövlət büdcəsinin mədaxil hissəsində əmlak və torpaq vergiləri özünəməxsus paya malikdir. Onların düzgün hesablanması və cəlb olunması üçün fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan əmlakın dəqiq uçotunun və qiymətləndirilməsinin aparılması mütləqdir. Əmlak vergisi hesabına daxilolmalar i nkişaf etmiş ölkələrdə büdcə gəlirlərində təqribən 10 faiz, ayrı-ayrı ölkələrin büdcəsində 15-20 faiz xüsusi çəkiyə malikdir. Azərbaycanda bu göstərici qeyd olunanlarla müqayisədə dəfələrlə aşağıdır. Bu baxımdan ölkədə fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan daşınmaz əmlak obyektlərinin reyestrinin tertibi və bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi mühüm əhəmiyyət daşıyır.

Məsələ ondan ibarətdir ki, iri şəhərlərlə müqayisədə regionlarda daşınmaz əmlak bazarının inkişaf səviyyəsi və buna uyğun olaraq əmlakla aparılan əməliyyatların əhatə dairəsi kifayət qədər aşağıdır. Hətta regionlarda yerləşən daşınmaz əmlak obyektlərinin ipoteka məqsədilə istifadəsi demək olar ki, mümkün deyil. Bu da mülkiyyətçilərin maraq və mənafeələrinə tamamilə ziddir.

Bütün bunlar da son nəticədə regionlarda iş adamlarının aktivliyini zəiflətməklə bərabər əhalinin narazılığına səbəb olur.

Yuxarıda qeyd olunanlar yerli icra hakimiyyəti orqanları ilə daşınmaz əmlak bazarı iştirakçıları arasında münasibətlərin lazımı səviyyədə olmaması, layihə institutlarının, tikinti təşkilatlarının və investorların şəhərsalma qaydalarına əməl edilməsi istiqamətindəki fəaliyyətlərinin zəifliyi ilə birbaşa bağlıdır.

İnfilyasiyanın orta illik səviyyəsinin və kreditlərə görə faiz dərəcələrinin yüksək olması da daşınmaz əmlak bazarının inkişafına, bunun ardınca isə dövlət ipoteka kreditləşdirilməsi genişlənməsinə maneçilik törədir. Müqayisəli şəkildə desək, Azərbaycanda ipotek kreditlərinə görə faizlərin dərəcəsi yaxın xarici ölkələrdən 1,5-2 dəfə yüksəkdir. Bu da ipoteka kreditləşdirilməsinin nəticələrini və əhəmiyyətini itirir.

Göstərilən çatışmamazlıqlarla bərabər 2008-ci ildə baş vermiş dünya maliyyə böhranı da ipoteka bazarına öz təsirini göstərdi. Həmin dövr dünya iqtisadiyyatında tənəzzül meylləri ilə yadda qaldı. Beləki, dünya iqtisadiyyatının inkişaf meyllərini müəyyən edən ölkələr, o cümlədən, ABŞ, Yaponiya, Çin, Böyük Britaniya, Hindistan, Almaniya, Fransa, İtaliya və Rusiya Federasiyası kimi dövlətlər qlobal böhranın ağır zərbələri ilə üz-üzə qaldılar. Xatırlatmaq yerinə düşər ki, dünya üzrə ÜDM-in təxminən 70 faizi və yer kürəsi əhalisinin təqribən yarısı bu ölkələrin payına düşür.

Araşdırmalar göstərir ki, maliyyə böhranı tikinti kompleksinin inkişafında da geriləmələrə səbəb olmuşdur. Bu da zəncirvari olaraq daşınmaz əmlak bazarına dinamikasının zəifləməsi və bağlanmış əqdlərin sayının azalması ilə nəticələnmişdir. Bundan sonra bir müddət ipoteka kreditlərinin verilməsi dayandırıldı. Buna baxmayaraq sonrakı müddətdə ipoteka kreditlərinin verilməsi şərtlərində heç bir dəyişiklik olmadı. Lakin, bütün şərtlərə yenidən baxılması ilə yanaşı ipoteka qaydasında mənzili alan şəxslərin həyatının sığortalaması da vacib sayılır.

Əsaslı dəyişikliklərdə ipoteka kreditlərinin yönəldildiyi mənzillərə yeni yanaşma olmalıdır. Daha doğrusu, ipoteka kreditləri ilə yalnız mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı aktı adlı sənədi olan mənzillərə deyil, həm də yeni tikililərdə pıan mənzillərə sahib olmaq asanlaşacaq. Yeni tikilidə olan mənzilin mülkiyyət hüququ sənədi və ya orderi varsa, onun alınmasına ipoteka krediti ayrılmayacaq. Bu bilavasiyə müştərilərin mənzili “birinci əl”dən, yəni tikinti şirkətdən almağa yönəltmək məqsədinə xidmət edir.

Yeni tikililərdən ipoteka kreditlərindən istifadə etməklə mənzil almaq istəyində olan şəxs tikinti şirkətilə bağlanan alqı-satqı müqaviləsini və başqa bir mənzilə aid mülkiyyət hüququ təsdiqləyən çıxarışı girov qoymalıdır. Başqa sözlə, yeni qaydalar ipoteka kreditləşdirilməsi şərtlərinə uyğun şəkildə mənzil alanlara digər hər hansı mənzili girov qoymaq imkanı yaradır.

İpoteka kreditləşdirilməsinin genişləndirilməsi ölkədə tikinti kompleksinin dirçəlişi və onun davamlı inkişafına xidmət edir. İpoteka şərtlərinə edilmiş dəyişikliklər də məhz bundan irəli gəlir. Lakin, beəl qənaətə gəlmək olar ki, tələb olunan sənədlərin çoxluğu, sənədləşmə xərclərinin və kreditlərə görə faizlərin yüksək olması hələlik daşınmaz əmlak bazarında ciddi qiymət dəyişikliyinə səbəb olmatacaq.

Qeyd etmək lazımdır ki, hazırda ipoteka kreditləri daha çox mənzillərin ilkin satış bazarına yönəldilmişdir. Lakin, bu bazarda əmlakın sənədləşdirilməsi prosesinin həyata keçirilməməsi müəyyən problemlərlə müşaiyət oluna bilər. Bu da ipoteka kreditlərinin verilməsi zamanı prosedur çətinliklərin yaranmasını istisna etmir. Ona görə də hökumət tərəfindən təkrar satış bazarından olan mənzillərdən girov predmeti kimi istifadə olunması şərti daxil edilmişdir. Yeni qaydalar əsasən dövlət qulluqçuları və hərbiçilər əlverişli sayıla bilər. Bunun əksinə, torpağın girov predmeti kimi dövriyyə olunmaması aztəminatlı ailələri yenə də ipoteka imkanlarından yararlanmaq imkanlarından məhrum edir.

Ümumiyyətlə, ölkədə bazar münasibətlərinin inkişafı şəraitində ipoteka kreditləşdirilməsi əhalinin mənzil probleminin həllində mühüm vasitələrdən biri hesab olunur. Bununla bərabər kreditləşmə mexanizmi işlənilib hazırlanan

zaman mövcud sosial – iqtisadi vəziyyətin uçuya alınması da əhəmiyyətlidir. Sistemlilik və komplekslik baxımından aşağıdakı şərtlərin gözlənilməsi zəruridir:

1. Əhalinin mənzilə olan təlabatı və alıcılıq qabiliyyəti arasında nisbətlər nəzərə alınmalıdır;
2. Ödənilən kreditin məbləği mənzilin dəyərinə bərabər olmalıdır və bu zaman kredit riski mümkün qədər azaldılmalıdır;
3. Məlumdur ki, əhalinin bütün təbəqələrinin gəlirləri eyni deyil. Bundan əlavə borc vətəndaşa verilən kreditin məbləği və müddəti, eləcə də risklilik dərəcəsi əhəmiyyət kəsb edən göstəricilərdir. Ona görə də ipoteka kreditləşdirilməsi mexanizmi işlənən zaman borc alanların, kreditorların, investorların və dövlətin mənafeələrinin koordinasiyasına nail olmaq lazımdır.

2.2 . Daşınmaz əmlakın investisiya cəlbəediciliyi amillərinin təhlili.

Torpaq resursları, tikinti materialları, texniki vasitələr və avadanlıqlar bazarının qarşılıqlı fəaliyyəti əsasında formalaşan daşınmaz əmlak bazarı milli iqtisadiyyatın aparıcı sektorlarından biri kimi mühüm funksiyalar yerinə yetirir.

Ölkədə mövcud sosial-iqtisadi şərait və bazar konyunkturasının dəyişiklikləri nəzərə alınmaqla, tikinti məhsulları bazarında mənzil qismində istifadə edilən tikililərə daha çox əhəmiyyət verilməsi onların zəruri strukturlar kimi qiymətləndirilməsi məsələsini ortaya qoyur. Geniş mənada mənzil insanların məskunlaşma ehtiyaclarını ödəyən, cəmiyyətin əsas vahidi olan ailənin birliyini təmin edən fiziki məkandır. Mənzil kimi istismar olunan daşınmaz əmlak obyektləri həm də gələcək dövr üçün bir təminat və investisiya aləti rolunda çıxış edirlər.

Mənzilə sahiblik hüququ əldə etmək cəmiyyətdə sosial təminatının vacib və dəyişməz göstəricilərindən birdir. Ayrı-ayrı ölkələrdə ev sahibliyi göstəricisi fərqli kəmiyyətlə ifadə olunur. Qeyd edilə bilər ki, Amerika Birləşmiş

Ştatlarında müvafiq göstərici 69 faiz, Avropa Birliyi ölkələrində isə təxminən olaraq 65 faiz təşkil edir.

Ölkədə daşınmaz əmlak obyektlərinə sahiblik göstəicisinin yüksək olması investisiyanın alternativini olmaqla bir sıra səmərəli nəticələri vardır. Onları ümumi şəkildə aşağıdakı kimi sıralamaq olar:

1. Daşınmaz əmlakın baza dəyərinin yüksəlməsi

Daşınmaz əmlakın istismarından və üzərindəki mülkiyyət hüquqlarının ötürülməsindən gələcəkdə əldə olunacaq nağd pul axımlarının cari dəyəri eyni zamanda obyektin dəyəri anlayışını ifadə edir. Ölkədə iqtisadi proseslərin gedişindən, tələb - təklif nisbətlərinin və ətraf mühit şəraitinin dəyişməsindən aılı olaraq daşınmaz əmlak obyektlərinin dəyəri vaxt keçdikcə arta və ya azala bilər. Dəyərin artması öz növbəsində daşınmaz əmlakın bazar mövqeyinə, bazar qiymətinə, alternativ istifadə imkanlarına və bunların nəticəsində ona olan tələbin artmasına səbəb olur.

2. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşunun inflyasiyanın təsirindən qorunması.

Risk konsepsiyasına görə uzunmüddətli investisiya qoyuluşlarına üstünlük verən subyektlərin ardıcıl olaraq yüksək inflyasiya riski ilə üzləşəcəyi ehtimalı qaçılmazdır. İnflyasiyanın sosial-iqtisadi nəticələri kimi özünü büruzə verən mənfi təsirlərdən uzunmüddətli dövrdə daha yaxşı müdafiə olunmaq üçün daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarına üstünlük verilir.

3. Daşınmaz əmlakdan gözlənilən gəlirlərin dəyişkənliyi.

Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu sahibkara gəlir əldə etmək imkanını təmin edir. Proqnozlaşdırılması mümkün olan sabit və dinamik icarə gəlirləri də investorların qazanc mənbəyidir. İntestorlar üçün müntəzəm gəlir gətirən əmlakdan əldə olunan məcmu nağd pul axınlarının və onun bazar qiymətinin daha az dəyişkən olmasına çalışmaq lazımdır.

4. İntestisiya mənfəətinin əldə olunması.

Daşınmaz əmlak obyektlərinə investisiya qoyuluşları investora muntəzəm icarə gəliri gətirməklə, onların satış qiymətinin alış qiymətindən yüksək olması şəraitində investisiya mənfəətini təmin edir.

Investisiya qoyuluşlarının bütün növlərində olduğu kimi, daşınmaz əmlaka qoyulan investisiyalar da riskli xarakterə malikdir. İnvestorlar həm də qanunvericiliyin qeyri-təkmil olmasından irəli gələn problemlərlə, ölkədə siyasi vəziyyətin qeyri-sabitliyi və gəlirlərin itirilməsi problemləri ilə arşılaşa bilərlər.

Uzunmüddətli investisiya layihələrinin gəlir və xərclərinin proqnozlaşdırılan kəmiyyətinin gözləniləndən fərqli olması zamanı daşınmaz əmlaka investisiya qoyan şəxslər gəlir itkisinə məruz qala bilərlər. Nağd pul axınlarının qeyri-sabitliyi ehtimalının olması kreditor təşkilatlara muntəzəm ödənişlərin edilməsi riskini yaratmaqla edilən kapital investisiyalarının riskini yüksəldir.

Daşınmaz əmlak obyektinin alıcısı investisiyalaşdırma prosesinin gedişində borc vəsaitlərindən istifadənin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi əsasında ipoteka kreditinin cəlb edilməsi üzrə məqbul qərar qəbul edə bilər. Bu məqsədlə aşağıdakı göstəricilər təhlil olunmalıdır:

- kreditlərə görə faiz dərəcəsi;
- borc müddəti,;
- ödəmə qaydası;
- ipoteka kreditinin məbləği;
- maliyyə leverici;
- kreditləşmənin əsas şərtləri.

Kreditlərə görə faiz dərəcəsi, kreditləşdirmənin müddəti və kreditlərin ödənilməsi qaydaları ipoteka sabitinin kəmiyyətinə təsir edir. İpoteka sabiti dedikdə borclara xidmət üzrə illik xərclərin həcmi alınan kreditin ilkin məbləğinə olan nisbətində bərabər göstərici başa düşülür.

İpoteka sabiti əsas borcun və ona görə hesablanan faizlərin məbləğini özündə birləşdirən ipoteka krediti üzrə ödənişlərin mütləq kəmiyyətini ifadə edir. Onun müəyyən edilməsi məqsədilə xüsusi hesablanmış daimi ipoteka

xəritələrindən istifadə olunur. Borclu tərəfindən borcun parametrlərindən biri, məsələn, faiz dərəcəsi yaxud kredit müddəti dəyişilməklə banka illik ödənişlərin həcmi əhəmiyyətli dərəcədə dəyişilə bilər.

İpoteka sabitinin hesablanması və alınması üçün bir qayda olaraq mürəkkəb faiz düsturlarından və cədvəldən istifadə olunur. Bu zaman aşağıdakı şərtlər gözlənilir:

a) Kreditlərə görə illik ödənişlər əvvəlcədən nəzərə alınması halında faizlərin illik hesabı cədvəldən istifadə olunur.

b) Kreditləşdirmə zamanı aylıq ödənişlər əvvəlcədən nəzərdə tutulduğu halda faizin aylıq hesabı cədvəlinə istinad edilir.

Maliyyə levericinin kəmiyyətinin və borclara xidmət üzrə illik xərclərin müəyyən edilməsi üçün də ipoteka sabitindən istifadə edilir. Eyni şərtlərlə verilmiş kreditlərə görə ödənişlər sabit olduqları üçün borclara xidmət üzrə illik xərclərin məbləği verilən borcun həcmindən asılı olur.

Maliyyə levericinin kəmiyyəti investor tərəfindən borc vəsaitlərindən istifadənin səmərəliliyini müəyyən edən əsas göstəricilərdən biridir. Ümumiyyətlə, maliyyə leverici mahiyyət etibarilə investisiyalaşdırma prosesində borc vəsaitlərindən istifadə imkanlarını ifadə edir. Kreditlərin verilməsi şərtlərindən asılı olaraq onun kəmiyyəti müsbət, mənfi yaxud sıfır bərabər ola bilər. Maliyyə levericini obyektiv qiymətləndirilməsi məqsədilə daşınmaz əmlakın istifadəsindən alınan gəlirləri və gəlirin normasını düzgün təyin etmək lazımdır.

Mühüm göstəricilərdən olan xalis əməliyyat gəliri həqiqi ümumi gəlirlə daşınmaz əmlakın saxlanması və idarə olunmasına çəkilən xərclərin, yəni əməliyyat xərclərinin arasındakı fərq kimi müəyyən edilir. Əgər əmlak obyektinin alınması üçün ipoteka kreditindən istifadə olunursa, hər il investor maliyyələşdirmə şərtləri ilə bağlı əlavə xərclər çəkməli olur. Bu xərclər iki hissədən ibarətdir:

- əsas borcun hissələrlə qaytarılması xərcləri;
- faizlərin ödənilməsi ilə bağlı xərclər.

Xalis əməliyyat gəliri ilə borclara xidmət üzrə illik xərclərin fərqi investorun gəlirlərini əks etdirən pul daxilolmalarının həcmi ifadə edir. Bunu aşağıdakı düsturla vermək olar

$$PD = X\Theta G - BXX \quad (2.1)$$

burada, $X\Theta G$ - xalis əməliyyat gəliri;

BXX - borclara xidmət üzrə illik xərclər;

PD - investorun pul daxilolmalarıdır.

Maliyyələşdirmənin kombinəlaşdırılmış üsulu investorun xüsusi vəsaitlərindən və ipoteka kreditindən istifadəyə əsaslanır. Hər iki mənbədən alınan vəsaitlərin ümumi məbləği daşınmaz əmlakın dəyərinə bərabərdir.

$$Dd = IK + XK \quad (2.2)$$

burada, Dd - daşınmaz əmlakın dəyəri;

IK - ipoteka kreditinin məbləği;

XK - investorun xüsusi kapitalının həcmidir..

Daşınmaz əmlak obyektinin gəlirlilik dərəcəsini hesablamaq üçün xalis əməliyyat gəliri obyektin dəyərinə yaxud ipoteka krediti məbləği ilə investorun xüsusi kapitalının cəminə bölünür. Ardıcıl olaraq, xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsi pul daxilolmalarının investor tərəfindən daşınmaz əmlaka yönəldilən xüsusi kapitalın həcminə olan nisbəti kimi müəyyən olunur.

Daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi investorun xüsusi kapitalına görə gəlirlilik dərəcəsinə bərabər olan halda maliyyə levereci hesab edilir. Əgər birinci göstərici ikincidən böyük olarsa maliyyə leverici mənfi kimi qiymətləndirilir. Əks halda isə maliyyə leverici müsbətdir və bu da borc vəsaitlərindən səmərəli istifadə olunmasını səciyyələndirir.

Maliyyə leverecini qiymətləndirməklə investor borc vəsaitlərindən istifadə barədə müvafiq qərar qəbul edir. Xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsinin hesabi kəmiyyətinin analoji investisiyalar üzrə bazar gəlirinin dərəcəsinə uyğun olması yalnız mənfi qiymətləndirmədə borcun mütləq imtina etməyin məqsəd uyğunluğu anlamına gəlmir.

Xüsusi kapitaldan və daşınmaz əmlakdan istifadəyə görə gəlir dərəcələri arasındakı nisbətlər yalnız faiz dərəcəsindən, kreditləşdirmənin müddətindən və borcun ödənilməsi qaydasından asılı deyil. Beləki, ipoteka krediti hesabına maliyyələşdirilən daşınmaz əmlak obyektinin dəyərində borc vəsaitlərinin xüsusi çəkisi də əsas amillərdən biridir. Bu da adətən ipoteka borcluluğu əmsalı ilə ifadə olunur.

Maliyyə leverici mürəkkəb faiz cədvəlindən və düsturlarından istifadə edilməklə qiymətləndirilə bilər. Bundan əlavə maliyyələşdirmənin iki mənbəyinin, yəni xüsusi kapitalın və ipoteka kreditinin uyğunluğu investisiya qrupu texnikası metodu ilə qalıq gəliri texnikasının birgə tətbiqinə imkan yaradır.

Nümunə. Tutaq ki, daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi 18 faiz, ipoteka borcluluğu əmsalı 60 faiz olmaqla kredit 20 il müddətinə illik 10 faizlə alınmışdır. Eyni zamanda kreditləşdirmə müddəti ərzində yalnız faizlərin məbləğinin ödənilməsi nəzərdə tutulur. əsas borcun isə müddətin sonunda birdəfəlik ödənilməsi planlaşdırılır. Bu şərtlər daxilində xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsini hesablasaq

$$\text{Xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsi} = (0,18 - 0,06) / (1 - 0,6) = 0,3$$

yaxud 30 % olar.

Alınan göstərici daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsindən, yəni 18 faizdən yüksək olduğuna görə maliyyə leverici müsbətdir. Öz-özünə amortizasiya olunan kreditdən istifadə olunması şəraitində maliyyə leverici qiymətləndirildiyi halda cəlb olunmuş vəsaitlərin gəlirlilik dərəcəsi kimi ipoteka sabiti götürülür.

Xüsusi şərtlərin təhlilinə kreditor və borc alanların hüquqları, özünü doğruldan öhdəliklərin olması, kreditləşmə müddətinin sonunadək obyektin satış imkanları, subordinasiya prinsiplərinə aid bəndlərin kredit müqaviləsinə daxil edilməsi yaxud edilməməsinin yoxlanılması şamil edilir. Müvafiq şərtlərin müqaviləyə daxil edilməsi və onların tərkibi daşınmaz əmlakın bazar dəyərinə öz təsirini göstərir.

Yuxarıda göstərilən şərtlər siyahısında olan doğrulducu öhdəliklər kredit müqaviləsində borcalan kredit müqaviləsində müəyyən edilmiş öhdəliyini

yerinə yetirmədiyi halda bankın yalnız girov obyektini hesabına borcun qaytarılması barədə bəndin olmasını ifadə edir. Bu halda borclunun mülkiyyətində olan digər əmlak növlərindən bu məqsədlə istifadə edilə bilməz. Əgər müqavilədə belə bir bənd yoxdursa, onda borclu ona məxsus olan bütün əmlakı ilə kreditin ödənilməsinə cavabdehdir.

Müqavilə şərtləri əsasında borclunun kreditləşmə müddəti baş çatana qədər öz borcunun ödənilməsi hüququna malikdir. Həmin hüquqdan investor tərəfindən obyektin borcun ödənilməsindən əvvəl alqı-satqı imkanı istisna edilmədiyi halda istifadə oluna bilər. Qərb təcrübəsinə görə belə hallarda borclunun əvvəlcədən bankın xeyrinə cərimə ödəməsi nəzərdə tutulur. Müəyyən edilən cərimənin məbləği borcun tam ödənilməsi müddətinin baş çatmasına qədər qalan vaxtdan asılı olaraq dəyişir. Təcrübədə bəzən kreditlər uzunmüddətli ödənişləri qadağan edən müddətə, bəzi hallarda isə onların vaxtından əvvəl ödənilməsini istisna edən müddətə ödənilir.

Debitorun borcu vaxtından əvvəl qaytarmaq hüququnun olması kredit müqaviləsinin şərtlərindən asılı olmayaraq qalıq borcun vaxtından qabaq ödənilməsinə nəzərdə tutur. Vaxtından əvvəl ödəniş tarixi əvvəlcədən kredit müqaviləsi bağlanmış anda müəyyənləşdirilir. Belə ödənişlər aparılarkən kreditor borcun qalıqna, qalıq ödəmə müddətinə, faiz dərəcəsinə yenidən baxa bilər. Onu da qeyd etmək ki, belə hüquqların olması banklar üçün də səmərəlidir.

Müqavilədə daşınmaz əmlak obyektinin borcla birlikdə satıla bilməsi hüququ da qeyd oluna bilər. Bu hüquq borcalan tərəfə kreditin ödənilməsi bilməmiş daşınmaz əmlakın satılmasına şərait yaradır. Bu halda kreditor dəyişmiş, lakin borcun qalıq məbləği yeni sahibkar tərəfindən ödənilir.

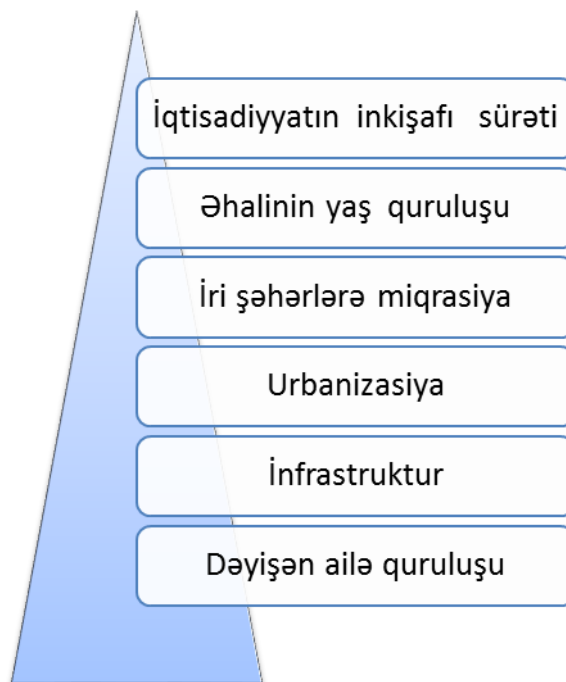
Nəhayət, subordinasiya prinsipi ipoteka kreditləşdirilməsinin prioritetlərinin dəyişilməsi imkanını müəyyən edir. Əgər investor ipoteka krediti ilə daşınmaz əmlakı alırsa və sonra ondan borc vəsaitləri hesabına maliyyələşdirilən investisiya layihəsinin tərkibində istifadə etmək niyyətindədirsə, onda o, əvvəlcədən ilkin kreditin prioritetinin aşağı düşməsinə zəmin yaratmış olur. Müqavilədə bunu

tənzimləyən edən bəndin olmaması daşınmaz əmlak obyektini girov qoymaqla yenidən kredit alınmasını çətinləşdirir.

2.3. İpoteka yüklü olan əmlakın qiymətləndirilməsi algoritmi.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin bazar dəyərinin müəttənləşdirilməsi yalnız investisiya və maliyyə məqsədlərnə xidmət etmir. Belə ki, onların bütün bazar sövdələşmələrinə uyğun məqsədlər üzrə, bir sözlə, insan davranışlarına adekvat qiymətləndirilməsi aparıla bilər. Ona görə də demoqrafik amillər daxil olmaqla bütün sosial, iqtisadi amillər təhlil olunmalıdır.

Əhalinin yerləşməsi və əmlak bazarı ilə bağlı komponentlər investisiya qərarlarının qəbul edilməsi üçün mühüm əhəmiyyətə malikdir. Onları aşağıdakı şəkildə olduğu kimi qruplaşdırmaq olar .



Hər hansı investisiya layihəsinin reallaşdırılması və müəssisənin yaradılması məqsədilə atılan ilkin addım müvafiq investisiya qərarlarının qəbul edilməsindən ibarətdir. Həmin qərarlar mikroiqtsadi (müəssisə) və makroiqtisadi səviyyəli mühüm qərarlar qrupunu birləşdirir.

Rəhbər işçilərin idarəetmə ilə bağlı qəbul etdikləri qərarlar müəssisənin gəlirlilik dərəcəsinə və investisiya risklərinin səviyyəsinə ardıcıl təsir göstərir.

Həmişə məlumdur ki, investisiya iqtisadi dəyərlərin mənfəət əldə etmək məqsədilə işgüzar istiqamətlərə yönəldilməsidir. Sərbəst pul vəsaitlərinin depozitə qoyulması, səhmlər və ya istiqrazların alqı-satqısı, müəssisədə ehtiyatlar yaratmaq məqsədilə məhsul, yarımfabrikat və xammal tədarükü, eləcə də daşınmaz əmlakın alınmasına investisiya qoyuluşları ola əyani nümunədir.

Hər bir müəssisənin və şəxsin özünəməxsus ehtiyacları vardır. Məcburi və qeyri-məcburi kimi xarakterizə olunan ümumi ehtiyacların ödənilməsi üçün pul gəlirləri əldə olunmalıdır. Bu gəlirlər ilk növbədə ilkin ehtiyacların ödənilməsinə, bundan sonra isə yığma yönəldilir, ki, bu da investisiyanın əsas və ən mühüm mənbəyidir. Investisiyanın başlıca məqsədi sərəncamda olan pulların artırılmasından və dəyərsizləşməkdən mühafizə edilməsindən ibarətdir. Bu həm də ondan irəli gəlir ki, fiziki və hüquqi şəxslər fəaliyyətlərini davam etdirmək, genişləndirmək, əmtəə və xidmətlərdən istifadə etmək üçün mütləq gəlir əldə etməlidirlər.

Deyilənləri davam etdirərək qeyd etmək olar ki, bütün əmtəə və xidmətlər istehlak məqsədilə istehsal olunur. Əgər onların hər hansı növü və ya çeşidi istehlak edilmirsə müvafiq istehsalın davam etdirilməsi öz səmərəsini itirir.

Keyns belə hesab edirdi ki, cəmiyyətin istehlak üçün xərclədiyi vəsaitlər üç amilə əlaqədardır:

1. Gəliri əhatə edən obyektiv elementlər;
2. Subyektiv ehtiyaclar;
3. Psixoloji amillər və adət-ənənələr.

Gəlirlər artdıqca, onun gəlirin xərclərə müqayisədə daha böyük hissəsi qənaətə, daha dəqiq desək, yığma ayrılır. Bu baxımdan demək olar ki, investisiya və kapital yığımı anlayışları bir-birinə çox yaxındır. Onların fərqi konkret nümunələr əsasında şərh etmək olar. Yeni bir zavodun yaxud məktəbin tikintisi investisiyalaşdırma hesab olunur. Ona görə ki, sərf olunan vəsaitlərin investisiya xərci hesab olunması üçün yeni bir istehsal gücünün yaradılması lazımdır. Beləliklə, investisiya yeni müəssisələrin yaradılması, maşın və avadanlıq parkının genişləndirilməsi ilə yanaşı, əmtəə və xammal ehtiyatlarının artırılması şəklində də ola bilər.

Mövcud obyektlər üzərindəki hüquqların ötürülməsi və ya dəyərlərin dəyişdirməsi investisiyalaşdırma hesab olunmur. Bu mənada mövcud mənzilin yaxud fabrikin satın alınmasını investisiya saymaq olmaz. Bu vəziyyətə cəmiyyətin mövqeyindən də yanaşmaq olar. Gündəlik həyatda ailənin gələcəyi naminə yönəldilən investisiyanı həmişə ölkə iqtisadiyyatına sərmayə qoyuluşu ilə eyniləşdirmək düzgün hesab olunmur. Məsələn, ailənin yeni bir mənzil alması istehsal gücü yaratmır və bu baxımdan investisiya deyil. Bu sadəcə olaraq ailə tərəfindən qənaətin qiymətləndirilməsi və ondan istifadədir. Gündəlik həyatda bu proses investisiyalaşdırma kimi qəbul edilir. Belə qənaətə gəlmək olar ki, investisiya məqsədi və gözlənilən nəticələri üzrə müxtəlif şəkildə özünü büruzə verir.

Ümumiyyətlə, investisiyalaşdırma cəmiyyətin iqtisadi, sosial və mədəni həyatında əhəmiyyətli dəyişikliklərlə müşayiət olunan fəaliyyətdir. Bu onunla bağlıdır ki, qoyulan investisiyalar nəticəsində -

- Əhalinin məşğulluq imkanları artır;
- Fərdlərin tələbatları daha dolğun ödənilir;
- Adambaşına düşən milli gəlirin həcmi artır;
- Əhalinin həyat səviyyəsi yüksəlir.

Göründüyü kimi, investisiya insanların həyatına çoxşaxəli təsir gücünə malikdir. Bu səbəbdən sosial - mədəni həyat səviyyəsinin yüksəlməsini təmin edən xərclər də investisiya hesab edilir. İntestisiya qoyuluşu istehsal müəssisələrinin yaraadılması ilə bağlı deyil. Elektrik enerjisi, su təchizatı, yolların çəkilməsi, rabitə şəbəkəsinin təşkili, xəstəxana və məktəblərin tikintisi kimi qeyri-iqtisadi xarakterli sahələrə irihəcmli iqtisadi resurslar ayrılır.

İnsanların sağlamlığının qorunmasına və təhsil səviyyəsinin yüksəldilməsi məqsədilə də investisiya qoyuluşları həyata keçirilir. Bu qəbildən olan investisiyalar iqtisadi cəhətdən səmərəli sayılır, çünki insan kapitalına qoyulan investisiyalar yüksək sosial əhəmiyyətə və səmərəliliyə malikdir.

İntestisiyanın hazırda yönəldildiyi sahələrdən biri də ölkədə ipoteka kreditləşdirilməsinin apaarılmasıdır. Maliyyələşdirmənin bu bövü prinsip etibarilə

əhalinin mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına istiqamətləndirilən investisiya qoyuluşudur. Burada investiyorla borclu tərəfin maraqlarının təmin edilməsi obyektiv qiymətləndirmədən keçir.

İpoteka şərtləri ilə əldə olunan daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin müəyyən edilməsinin fərqli cəhətləri, üsulları, şərtləri və məhudiyyətləri vardır. Bu özünəməxsusluq gəlir yanaşmasının ipoteka-investisiya təhlili adlanan metodunda daha aydın şəkildə özünü göstərir.

İpoteka- investisiya təhlili ilk nğvbədə gəlirin kapitallaşdırılması metoduna istinad edir. Bu metodun tətbiqi zamanı qiymətləndirilən obyektin dəyəri investisiyalara görə gəlirlilik normasını və kapitalın qayıtarılması normasını özündə birləşdirən kapitallaşdırma əmsalından istifadə olunur. Onun vasitəsilə obyektin bazar dəyəri onun yəmin etdiyi illik xalis əməliyyat gəlirinin konvertasiya olunması əsasında müəyyənləşdirilir. Hesablamaların gedişində investisiyanın gəlirlilik norması xüsusi və borc vəsaitlərinin uyğun parametrlərinin orta kəmiyyəti kimi hesablanır. Tətbiq olunan müvafiq metod investisiya qrupu metodunun modifikasiyasıdır. Əgər investisiya gəlirlərinin müəyyən edilməsi zamanı müxtəlif nesablama dövrlərində gəlirlərin qeyri-bərabərliyi aşkar olunarsa, onda pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu seçilir.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqi zamanı daşınmaz əmlak obyektinin dəyəri alınmış ipoteka kreditinin məbləği ilə xüsusi kapitalın cari dəyərinin cəmi kimi hesablanır. Xüsusi kapital dedikdə obyektin sahibkarlıq dövrünün sonunda nəzərdə tutulan satışından əldə olunan diskontlaşdırılmış pul axınlarının və sahibkarlıq dövründə investora diskontlaşdırılmış gəlirlərinin məcmucu başa düşülür.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodundan istifadə zamanı bir sıra spesifik şərtlər və qaydalar nəzərə alınmalıdır. Onlar aşağıdakılardır:

- diskontlaşdırma dərəcəsi investora xüsusi kapitalla görə tələb etdiyi gəlir dərəcəsi əsasında müəyyən edilir;
- qiymətləndirici sahiblik dövründə gəlir qismində xalis əməliyyat gəlirindən deyil, xüsusi kapitalla görə pul axınlarından istifadə edir;

- daşınmaz əmlak obyektinin satışından sahibkarlıq dövrünün sonunda proqnozlaşdırılan gəlir onun satış qiyməti ilə qiymətləndirmə tarixinə qalıq ipoteka borcu arasındakı fərkdir.

İndi isə ipoteka yüklülüyü altında olan daşınmaz əmlak obyektinin bazar dəyərini gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilməsi alqoritminə baxaq.

Ümumi metodologiyaya və baza düsturuna görə daşınmaz əmlakın dəyəri onun istismarından əldə olunan xalis əməliyyat gəlirinin kapitallaşdırma əmsalına olan nisbətində bərabərdir.

Əgər dövrü olaraq əldə olunan xalis əməliyyat gəlirinin məbləği sabit yaxud annuitet şəklində olarsa, onda qiymətləndirmə prosesində kapitallaşdırma əmsalının tətbiqinə üstünlük verilir. Kapitallaşdırma əmsalının kəmiyyəti əsasən aşağıdakı amillərdən asılıdır:

- xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsinə görə investora tələbləri;
- investisiya kapitalının ödənilməsinin xarakteri;
- kreditləşdirmə şərtləri (faiz dərəcəsi, kreditləşdirmənin müddəti, ipoteka borcluluğu əmsalı).

Hesab olunur ki, pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqi daha əlverişlidir. Onun gəlir gətirən istənilən daşınmaz əmlak obyektinin, o cümlədən qeyri-sabit gəlirli obyektlərin qiymətləndirilməsi məqsədilə tətbiqi obyektiv nəticələr verir. İpoteka kreditindən istifadə etməklə alınan əmlakı obyektinin gəlirliliyini ümumi qəbul edilmiş amillərlə bərabər gəlirin qeyri-sabitliyini şərtləndirən digər amillər də mövcuddur. Gəlirlərin qeyri-sabibliyinin başlıca səbəbi əsasən daşınmaz əmlak obyektinin tikinti, yenidənqurmaq mərhələsində olması, həmçinin obyektin yenidən bazara çıxarılması və iqtisadi vəziyyətin qənaətbəxş olmamasından ibarətdir. Cəlb olunmuş vəsaitlər hesabına maliyyələşdirilən obyektlərin gəlirliliyinə təsir edən spesifik amillər arasında kreditin ödənilməsinin müqavilə ilə təsdiq olunmuş qrafiki əsas yer tutur.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu həmçinin daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə ipoteka – investisiya təhlilinin əhəmiyyətli texnikasıdır. Onun

tətbiqi ilə öz-özünə amortizasiya olunan ipoteka kreditindən istifadə ilə əldə edilən əmlak obyektinin bazar dəyərini qiymətləndirilməsi prosesi aşağıdakı ardıcıl əməliyyatlardan ibarətdir:

1. Təhlil dövrünün müəyyən edilməsi;
2. Xalis əməliyyat gəlirinin hesablanması;
3. Borclara xidmət xərclərinin məbləğinin hesablanması;
4. Xüsusi kapitala görə daxilolmaların kəmiyyətinin müəyyən edilməsi;
5. Investörün gəlir dərəcəsinin təyin olunması;
6. Diskontlaşdırılmış pul axınlarının məbləğinin hesablanması;
7. Daşınmaz əmlak obyektinin təhlil dövrünün sonuna proqnoz qiymətinin hesablanması;
8. Təhlil dövrünün sonuna qalıq kredit borcunun müəyyən edilməsi;
9. Obyektin satış qiyməti ilə ödənilməmiş borc qalığı arasındakı fərq kimi daşınmaz əmlakın satışından əldə olunan mədaxilin hesablanması;
10. Daşınmaz əmlak obyektinin satışından mədaxilin cari dəyərini müəyyən edilməsi;
11. Investörün cari pul daxilolmalarının və obyektin satışından alınan mədaxilin toplanılması yolu ilə xüsusi kapitalın bazar dəyərini qiymətləndirilməsi;
12. Qiymətləndirmə tarixinə ipoteka kreditinin həcmi müəyyən olunması;
13. Xüsusi kapitalın və qiymətləndirilən tarixə borcun bazar dəyəri məbləği əsasında obyektin əsaslandırılmış bazar dəyərini hesablanması.

Daşınmaz əmlak obyektinin bazar dəyəri müəyyən edildikdən sonra ipoteka məqsədli qiymətləndirmə zamanı qiymətləndirici həm də onun likvid dəyərini müəyyən edərək hesabda göstərməlidir. Bu borclunun öz öhdəlikləri yerinə yetirmədiyi və ya yerinə yetirə bilmədiyi hallarda obyektlərin təcili məcburi satış dəyəridir. Toplanmış təcrübə təsdiq edir ki, Bakı şəhərində mənzillərin likvid dəyəri onların bazar dəyərindən yerləşdiyi ərazidən asılı olaraq 7-12 faiz aşağıdır.

FƏSİL III. Əmlak obyektinin ipoteka məqsədi ilə qiymətləndirilməsinin praktiki nümunəsi.

**YAŞAYIŞ MƏNZİLİNİN
BAZAR DƏYƏRİNİN MÜƏYYƏNLƏŞDİRİLMƏSİ
HESABATI**



Sifarişçi: _____

İcraçı:

Ünvan:

Bakı 2018-ci il

Hörmətli cənab _____!

_____ -nin (bundan sonra – Sifarişçi) sifarişinə əsasən “**Səlimli Türkan** (bundan sonra – Qiymətləndirici) **_Abşeron _rayonu, Məmmədli kəndi, “Göy Qurşağı-Məmmədli”yaşayış kompleksi, bina7** ünvanında yerləşən **_14_** sayılı yaşayış mənzilinin müstəqil qiymətləndirməsini keçirmişdir.

Qiymətləndirmənin məqsədi – göstərilən Obyektin _____.2018-ci il vəziyyətinə bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi olmuşdur.

Qiymətləndirmənin təyinatı – girovlu kreditləşmə. Başqa heç bir məqsəd yaxud təyinat nəzərdə tutulmamışdır. Bizim qiymətləndirmə yalnız baxılmaqdan ötrü informasiyanın təqdim edilməsinə istiqamətlənmiş və Qiymətləndirici hər hansı tövsiyyə vermək səlahiyyətində deyil.

Qiymətləndirmə aşağıdakı Azərbaycan Respublikası normativ-hüquqi sənədlərinə, həmçinin milli və beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına əsasən yuxarıda göstərilmiş Müqavilə ilə müəyyən edilmiş hədudlar çərçivəsində həyata keçirilmişdir:

▪ Azərbaycan Respublikasının «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunu (№ 510 – IQ 25 iyun 1998);

▪ Azərbaycan Respublikası Prezidentinin «Azərbaycan Respublikasının «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanununun tətbiqi haqqında Fərmanı (№ 774, 25 sentyabr 1998);

▪ Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı ilə təsdiqlənmişdir, № 107, 27 iyun 2000);

▪ Azərbaycan Respublikasının Milli Qiymətləndirmə Standartları (18 dekabr 2009 il tarixində qüvvəyə minmiş).

▪ Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Komitəsinin Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları (MSO 2007. Səkkizinci nəşr – rus dilinə ingilis

dilindəki əslinə uyğun gələn tərcüməsi, BQSK tərəfindən 31 iyul 2007 il atxində dərc edilmişdir), o cümlədən:

- ✓ Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları 1 (BQS 1) «Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi»;
- ✓ Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları 3 (BQS 3) «Qiymətləndirmə hesabatının tərtibi»;
- ✓ Qiymətləndirmənin beynəlxalq tətbiqi 2 (QBT 2) «Girovlu kreditləşdirmə məqsədilə qiymətləndirmə»;
- ✓ Qiymətləndirmə üzrə beynəlxalq əsasnamə 1 (BƏ 1) «Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi».

Qiymətləndirmənin nəticələri qiymətləndirmənin məqsədləri və təyinatları ilə məhdudlaşdırılmış hesabat şəklində ifadə edilmişdir. Hesabatda qiymətləndirmə zamanı istifadə edilmiş məlumatlar, nəticələr və təhlil öz əksini tapmışdır.

Bu məktub və ona qoşmalar məlumatsız şəxslərə göstərilə bilməz.

Hesabatda təsvir edilmiş tədqiqata, həmçinin qiymətləndirmə zamanı əldə edilmiş nəticələrə əsaslanaraq, Qiymətləndirici qənaətə gəlmişdir ki, ____ 2018-ci il tarixinə olan vəziyyətə qiymətləndirmə Obyektinin dəyəri aşağıdakı kimi təşkil edir:

bazar dəyəri 81 300,0 (səksən bir min üç yüz) manat,

likvid dəyəri 77 250,0 (yetmiş yeddi min iki yüz əlli) manat.

Hazırkı hesabatdan sırf « girovlu kreditləşmə » məqsədindən ötrü istifadə oluna bilər və bazar dəyərinin tərfi ilə və «Edilmiş ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər» bölməsi ilə məhdudlaşır.

Qiymətləndirmə xidmətlərini göstərmək imkanını yaratdığınıza görə Sizə öz minnətdarlığımızı bildiririk.

Hörmətlə,

Səlimli Türkan

MÜNDƏRİCAT

1. ÜMUMİ HİSSƏ

- 1.1. Qiymətləndirmə üçün tapşırıq
- 1.2. Qiymətləndirici haqqında qısa məlumat
- 1.3. Qiymətləndirmənin keçirilmə mərhələləri və üsulları
- 1.4. Qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üçün tətbiq edilən yanaşma və metodlar.
- 1.5. Qiymətləndirmə keyfiyyətinin şəhadətnaməsi
- 1.6. Edilmiş ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər

2. QIYMƏTLƏNDİRMƏ OBYEKTİNİN TƏSVİRİ

- 2.1. Qiymətləndirmə obyektinin yerləşməsi
- 2.2. Qiymətləndirmə obyektini üzrə hüquq müəyyənedici sənədlər
- 2.3. Qiymətləndirmə Obyektinin _____.2018-ci il tarixinə səciyyələndirilməsi

3. QIYMƏTLƏNDİRMƏ OBYEKTİNDƏN ƏN SƏMƏRƏLİ İSTİFADƏNİN TƏHLİLİ

4. QIYMƏTLƏNDİRMƏ OBYEKTİNİN BAZAR DƏYƏRİNİN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ VƏ HESABLANMASI

- 4.1. Qiymətləndirmənin bazaları
- 4.2. Bazar dəyərinin müəyyən edilməsi
- 4.3. Qiymətləndirmənin yanaşma və metodlarının seçilməsi və onların tətbiqinin yaxud tətbiqindən imtinanın əsaslandırılması
 - 4.3.1. Satışların müqayisəsinə əsaslanan yanaşma
 - 4.3.2. Gəlirin kapitallaşmasına əsaslanan yanaşma
 - 4.3.3. Xərc yanaşması
 - 4.3.4. Xülasə
- 4.4. Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin satışların müqayisəsinə əsaslanan yanaşmanın metodları ilə hesablanmasının nəticələri

5. XÜLASƏ

1.1. Qiymətləndirmənin keçirilmə mərhələləri və üsulları

Qiymətləndirmə prosesi aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

1. Obyektin kəmiyyət və keyfiyyət xarakteristikalarının müəyyən edilməsi, o cümlədən aşağıda sadalananların toplanılması və işlənməsi:

- hüquq müəyyənədicisi sənədlərin, Obyektin başqa şəxslərin hüquqları ilə yüklənməsinə dair məlumat;

- obyektin texniki və istismar xassələrinə dair məlumat;

- dəyərinin müəyyən edilməsi məqsədilə obyektin kəmiyyət və keyfiyyət xarakteristikalarının müəyyən edilməsi üçün zəruri olan sair informasiya, Obyektlə əlaqəli hər hansı digər informasiya (o cümlədən, fotosənədlər).

2. Obyektin aid olduğu bazarın təhlili.

3. Qiymətləndirmənin yanaşmaları daxilində metodun (metodların) seçilməsi və zəruri hesablamaların aparılması.

4. Qiymətləndirmənin hər bir yanaşması çərçivəsində əldə edilmiş nəticələrin ümumiləşdirilməsi və obyektin dəyərinin yekun göstəricisinin müəyyənəşdirilməsi.

5. Hazırkı hesabatın tərtibi və Sifarişçiyə təhvil.

1.2. Qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üçün tətbiq edilən yanaşma və metodlar

Obyektin qiymətləndirilməsi zamanı bazar dəyərinin hesablanmasında tətbiqinə dair qiymətləndirmənin aşağıdakı yanaşmalarına baxılmışdır:

- **satışların müqayisəsinə əsaslanan yanaşma** – Obyektin əqd qiymətləri haqqında məlumatın olduğu analoq obyektlərlə müqayisə edilməsinə əsaslanan dəyərin qiymətləndirilməsi metodlarının məcmusu;

- **xərc yanaşması** – aşınması nəzərə alınmaqla Obyektin bərpa edilməsi yaxud əvəzlənməsi üçün zəruri olan xərclərin müəyyənəşdirilməsinə əsaslanan dəyərin qiymətləndirilməsi metodlarının məcmusu;

- **gəlir yanaşması** – Obyektdən gözlənilən gəlirlərin müəyyənləşdirilməsinə əsaslanan dəyərin qiymətləndirilməsi metodlarının məcmusu.

1.3. Qiymətləndirmə keyfiyyətinin şəhadətnaməsi

Sərəncamında olan məlumatlara müvafiq olaraq Qiymətləndirici aşağıdakılara zəmanət verir:

1. Hazırki hesabatdakı hesablamalar, nəticələr və rəylər Qiymətləndiriciyə məxsusdur və Obyektin qiymətləndirilməsinin nəticəsinin tətbiqinin əvvəlcədən razılaşdırılmış şərtləri, ehtimalları, məhdudiyyətləri və həddləri nəzərə alınmaqla etibarlıdır.

2. Tərəflər Sifarişçidən daxil olmuş yaxud qiymətləndirmənin nəticələrinə görə ona verilmiş istənilən informasiyanın ciddi məxfiliyinə dair tələblər irəli sürür və qarşılıqlı surətdə üzərilərinə götürür.

3. Obyektin qiymətləndirilməsi Qiymətləndiricinin müstəqilliyinə dair qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş tələblərin yerinə yetirilməsi ilə həyata keçirilmişdir.

4. Qiymətləndirmə aparılıb və hazırki hesabat tərtib edilib aşağıdakılara müvafiq olaraq:

4.1. Azərbaycan Respublikasının «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunu (№ 510 – IQ 25 iyun 1998);

4.2. Azərbaycan Respublikasının Milli Qiymətləndirmə Standartları (18 dekabr 2009 il tarixində qüvvəyə minmiş

4.3. Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Komitəsinin Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları (MSO 2007. Səkkizinci nəşr – rus dilinə ingilis dilindəki əslinə uyğun gələn tərcüməsi, BQSK tərəfindən 31 iyul 2007 il tarixində dərc edilmişdir), o cümlədən:

4.3.1. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları 1 (BQS 1) «Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi»;

4.3.2. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları 3 (BQS 3) «Qiymətləndirmə hesabatının tərtibi»;

4.3.3. Qiymətləndirmənin beynəlxalq tətbiqi 2 (QBT 2) «Girovlu kreditləşdirmə məqsədilə qiymətləndirmə»;

4.3.4. Qiymətləndirmə üzrə beynəlxalq əsasnamə 1 (BƏ 1) «Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi»;

5. Hazırki hesabatda verilmiş və qiymətləndirmənin əsası kimi çıxış etmiş məlumatlar Qiymətləndirici tərəfindən ciddi şəkildə toplanılmış və işlənmişdir ki, bu da hazırki hesabatın və hesabatda verilmiş məlumatların etibarlılığını təmin etmiş olur.

6. Şirkətin işçi heyətinin tərkibində qiymətləndirmə sahəsində kifayət qədər təcrübəyə və peşəkarlıq səviyyəsinə, təhsillərini, qiymətləndirmə sahəsində peşəkar biliklərə yiyələndiklərini təsdiqləyən sənədlərə malik mütəxəssislər çalışır.

7. Qiymətləndirici fəaliyyətində müstəqil ekspert kimi çıxış edir və onun muzu qiymətləndirmə obyektinin dəyəri barəsində çıxardığı nəticədən heç cür asılı deyil.

1.4. Edilmiş ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər

Hazırki hesabat aşağıdakı ümumi ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər nəzərə alın-maqla tərtib edilmişdir.

Ümumi ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər

1. Hazırki hesabat yalnız tam həcmdə və hesabatda göstərilən məqsədlərdən ötrü etibarlıdır.

2. Nə Sifarişçi, nə də Qiymətləndirici hazırki Hesabatdan (yaxud onun istənilən hissəsindən) Sifarişçi ilə Qiymətləndirici arasındakı müqavilədə nəzərdə tutulduğunun xaricində istifadə edə bilməz.

3. Hesabatın tərtib edilməsi zamanı Qiymətləndiricinin istifadə etdiyi məlumatlar, Sifarişçinin verdiyi məlumat da daxil olmaqla, etibarlı hesab edilir. Bununla belə, Qiymətləndirici onların tam dəqiqliyinə zəmanət vermir və bu səbəbdən mümkün olduqca informasiyanın mənbəyinə istinadlar edilir. Hesabata daxil edilə bilən, cizgilər, xəritə və planlar yalnız ona xidmət edir ki, istifadəçi qiymətləndirmə Obyektini əyani surətdə gözdən keçirə bilsin. Onların dəqiqliyi

üzrə heç bir məsuliyyət Qiymətləndirici tərəfindən qəbul edilmir. Bununla bağlı hər hansı müstəqil araşdırma Qiymətləndirici tərəfindən aparılmamışdır.

4. Qiymətləndirmə Obyektinə dair hüquqların hüquqi ekspertizası aparılmamışdır. Qiymətləndirici qiymətləndirmə Obyekyinə mülkiyyət hüquqlarının hüquqi təsvirinə məsuliyyət daşımır. Mülkiyyət hüquqlarının etibarlılığı Sifarişçi tərəfindən təsdiqlənir. Hesab edilir ki, qiymətləndirmə Obyekyinə mülkiyyət hüquqları istənilən iddialardan və məhdudiyətlərdən, o cümlədən müxtəlif növ servitutlardan azad edilir və bu hüquqlar Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunvericiliyinin tələblərinə tam uyğundur.

5. Qiymətləndirici mülkiyyət hüquqlarının hüquqi aspektlərinin müzakirəsini nəzərdə tutan qiymətləndirmə Obyektinin hüquqi təsvirinə görə öz üzərinə məsuliyyət götürmür.

6. Obyektin bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi zamanı guman edilir ki, Obyekt mübahisəli deyil və həbsdə deyil. Bundan başqa, Qiymətləndirici ondan irəli gəlir ki, icarə müqavilələri istisna olmaqla Obyektə üçüncü şəxslərin hüquqları və b. yükləmələr mövcud deyil.

7. Qiymətləndirmə zamanı ehtimal edilir ki, qiymətləndirmə Obyektinin dəyərinə təsir göstərən hansısa gizli amillər mövcud deyil. Qiymətləndirmə Obyektinin yerləşdiyi məkanda, Obyektin üzərində və təkində zəhərli, zərərverici və yoluxucu maddələrin yaxud müxtəlif elektromaqnit və digər şüalanmaların mümkün mövcud olması Qiymətləndirici tərəfindən nəzərə alınmamışdır. Beləliklə, Obyektin bazar dəyərinin təhlili və qiymətləndirilməsi Obyektin Çıxarışlarda təsbitlənmiş təyinatına uyğun istifadəsini və cari istifadəsini əhəmiyyətli dərəcədə çətinləşdirə bilən maneələrin yoxluğu ehtimalı ilə aparılmışdır. Bu cür maneələrin aşkarlanmasına görə (yaxud aşkarlandığı halda) Qiymətləndiricinin üzərinə məsuliyyət düşmür.

8. Əvvəlcədən başqası nəzərdə tutulmayıbsa, hesab edilir ki, qiymətləndirmə Obyektinin yerləşdiyi məkanda ətraf mühitin istifadəsi və qorunmasına, məşğulluğa dair Azərbaycan Respublikasının bütün qanunvericilik aktlarına, norma və qaydalarına və s. oxşar qanun və təlimatlara riayət olunur.

9. Qiymətləndirmə Obyektinə Qiymətləndirici tərəfindən keçirilmiş baxış zamanı Obyektin ölçülərinin yoxlanılmasına dair heç bir ölçü işləri yaxud yoxlamalar Qiymətləndirici tərəfindən aparılmır. Qiymətləndirici tərəfindən edilmiş bütün hesablamalar Sifarişçi tərəfindən təqdim edilmiş məlumatlara əsaslanır.

10. Güman edilir ki, qiymətləndirmə Obyektini məsuliyyətlə və mötəbərəcəsinə idarə olunur.

11. Qiymətləndirici əvəzləmə prinsipindən irəli gəlir. Bu o deməkdir ki, bütün qiymətləndirilən obyektlər eyni maliyyələşmə (alınma) şərtləri ilə bazarda satın alınır yaxud bərpa edilə bilər.

12. Qiymətləndirici ehtimal edir ki, qiymətləndirmə Obyektini mövcud rayonda torpaqlardan icazəli istifadə tələblərinə uyğundur və hal-hazırda yaxud gələcəkdə Obyektin durumuna təhlükə törədən hər-hansı amillər Qiymətləndiriciyə məlum deyil. Aparılmış qiymətləndirmə nəzərdə tutur ki, Obyekt üzrə bütün sənədlər hüquqi tələblərə cavab verir, onlardan istifadə isə hüquqi normaların gələcəkdə istənilən pozulmasını ehtimal etmir.

13. Obyektin bazar dəyərinə dair Qiymətləndiricinin rəyi yalnız qiymətləndirmə tarixinə etibarlıdır. Qiymətləndirici qiymətləndirmə Obyektinin dəyərinə sonradan təsir göstərə bilən sosial, iqtisadi, hüquqi, təbiət və s. şərtlərdəki dəyişikliklərə görə məsuliyyəti öz üzərinə götürmür.

14. Sifarişçi ilə əlahiddə müqavilənin bağlanıldığı yaxud məhkəmənin rəsmi çağırışı halları istisna edilməklə Qiymətləndiricidən Obyektin qiymətləndirilməsi hesabatı yaxud Obyektə bağlı əmlak hüquqları ilə əlaqədar məhkəməyə gəlmək yaxud başqa tərzdə ifadə vermək tələb olunmur.

15. Qiymətləndirici Obyektin yalnız zahiri baxış yaxud planların və icra spesifikasiyalarının öyrənilməsi yolu ilə təhlili mümkün olmayan xassələrinin (hissələrinin) durumuna görə məsuliyyət daşıyır.

16. Hazırkı hesabat qiymətləndirmə Obyektinin dəyəri haqqında Qiymətləndiricinin peşəkar rəyidir və əmlakın sonradan bir əldən digərinə məhz hesabatda göstərilən qiymətə keçəcəyinə zəmanət vermir.

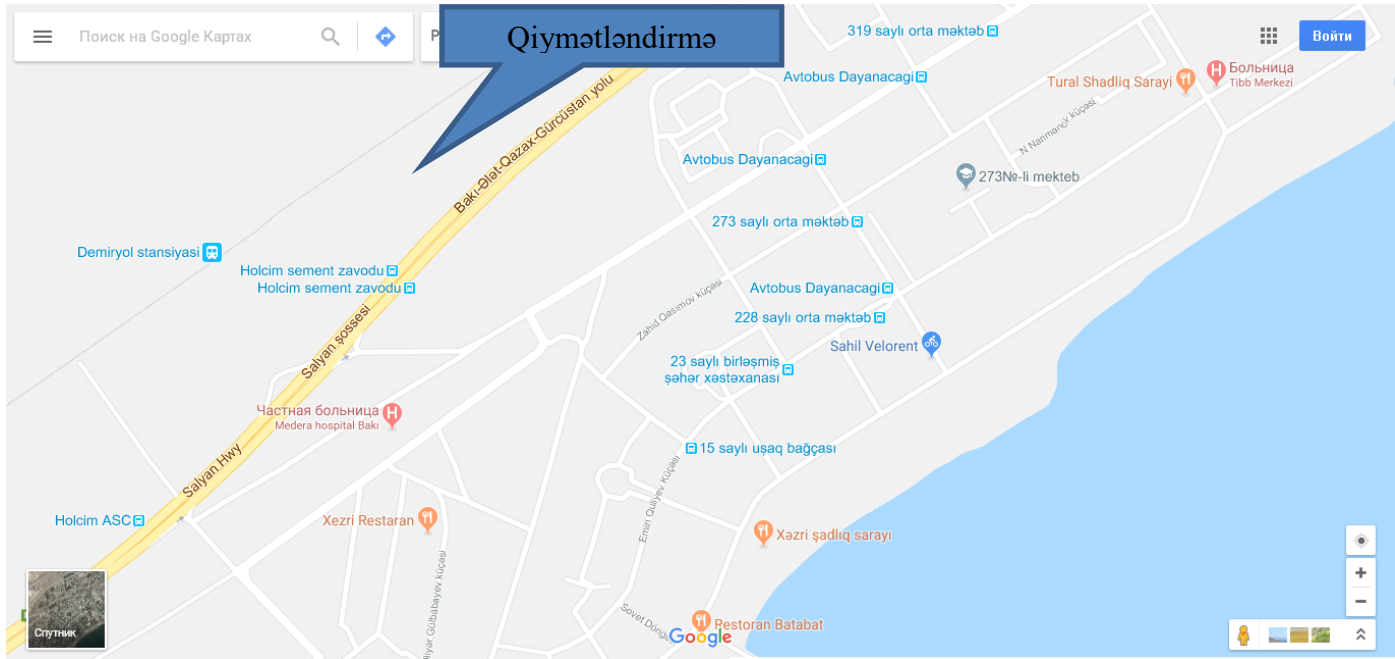
17. Sifarişçi ilə əldə edilmiş razılığa əsasən, hazırki hesabat qiymətləndirici tərəfindən yalnız Azərbaycan dilində tərtib edilmişdir.

1.5. Qiymətləndirmə obyektinə sahibliyin tarixi

Sifarişçinin təqdim etdiyi, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən verilmiş, Hüquqların Dövlət Qeydiyyatı haqqında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrindən XXXXXXXXXX-ci il tarixli Çıxarışa (Seriya RX, № 0913558) əsasən qiymətləndirmə Obyektini xüsusi mülkiyyət hüququnda Bağirova Mətanət Nizam qızına məxsusdur.

2. QIYMƏTLƏNDİRMƏ OBYEKTİNİN TƏSVİRİ

2.1. Qiymətləndirmə Obyektinin yerləşməsi



2.2. Qiymətləndirmə obyektini üzrə hüquq müəyyənedici sənədlər

2.2.1. Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən verilmiş Hüquqların Dövlət Qeydiyyatı haqqında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrindən Çıxarış

Seriya RX N0913558

Reyestr nömrəsi 308013055981-05307-093014

Qeydiyyat nömrəsi 1616010593

Qeydiyyat tarixi 28.07.2016

2.2.2. Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti Bakı Şəhəri Ərazi İdarəsi tərəfindən verilmiş Texniki pasport:

İnventar №: 2829,

Reyestr nömrəsi 308013055981-05307-093014

Tərtib edilmə tarixi: 13.07.2016

Qymətləndirmə obyektinin xxxxxxxx.2018-ci il tarixinə səciyyələndirilməsi

№	Adı	LSS və başqa sənədlər		Faktiki baxış, ölçü və hesablamalarla dəqiqləşdirilib	Qeyd
		Çıxarış	T.P.		
Mənzilin və onun yerləşdiyi binanın xarakteristikaları:					
1.	İstismara verildiyi il	-	2009-cu il	2009-cu il	
2.	Mülkiyyət növü	Xüsusi	-	Xüsusi	
3.	Geometrik xarakteristikası	-	Düzbucaqlı	Düzbucaqlı	
4.	Mərtəbəsi / Mərtəbələrin sayı	-	7/13	7/13	
5.	Otaqların sayı	-	2	2	
6.	Otaqların yerləşdirilməsi	-	Ayrı-ayrı	Ayrı-ayrı	
7.	Sanitar qovşağının yerləşdirilməsi	-	Ayrı-ayrı	Ayrı-ayrı	
8.	Təmir	-	-	Yaxşı	
9.	Otaqların hündürlüyü	-	h = 3,0 m	h = 3,0 m	
10.	Ümumi sahəsi, o cümlədən:	73,9 m ²	73,9 m ²	73,9 m ²	
10.1.	Zirzəmi	-	-	-	
10.2.	Yarımszirzəmi	-	-	-	
10.3.	Əsas / yaşayış / sahə	-	41,16 m ²	41,16 m ²	
10.4.	Köməkçi sahələr, onlardan:	-	29,74 m ²	29,74 m ²	
	mətbəx	-	12,95 m ²	12,95 m ²	
	dəhliz	-	11,47 m ²	11,47 m ²	

	sanitar qovşağı	-	5,32 m ²	5,32 m ²	
	açıq eyvan	-	-	-	
11.	Digər sahələr, onlardan:	-	3,0 m ²	3,0 m ²	
	açıq eyvan	-	1,1 m ²	1,1 m ²	
	açıq lociya	-	1,9 m ²	1,9 m ²	
12.	Mənzilin yerləşdiyi binanın əsas tikinti materialları və konstruksiyalarının tipi	-	D/beton, kərpic	Tökmə d/beton, tökmə d/beton karkas, kərpic	
13.	Konstruktiv elementlər, o cümlədən:				
13.1.	Bünövrə	-	D/beton	Tökmə d/beton	
13.2.	Divarlar: Xarici	-	Kərpic	Tökmə d/beton karkas, kərpic	
	Daxili	-	Kərpic	Kərpic	
13.3.	Örtüklər	-	-	Tökmə d/beton	
13.4.	Dam	-	-	Metal vərəqələr	
13.5.	Pəncərə	-	-	PVC	
13.6.	Giriş qapı	-	-	Metal seyf tipli	
13.7.	Daxili qapılar	-	-	Taxta, PVC	
13.8.	Döşəmələr	-	-	Laminat, metlax	
13.9.	Xarici dekorativ işləri	-	-	Boya	
13.10.	Daxili dekorativ işləri	-	-	Oboy, boya, kafel, lambirin, alçıpan	
13.11.	Pilləkənlər: Xarici	-	-	-	
	Daxili	-	-	-	
13.12.	Digər konstruktiv elementlər	-	-	-	
14.	Daxili mühəndis sistemləri, o cümlədən:				
14.1.	Elektrik işıqlandırma	-	Var	Var	
14.2.	Soyuq su təchizatı	-	Var	Var	
14.3.	İsti su təchizatı (buxar)	-	-	Mərkəzləşmiş	
14.4.	Təsərrüfat məişət kanalizasiyası	-	-	Var	
14.5.	Qaz təchizatı	-	Var	Var	

14.6.	İstilik enerjisi	-	-	Mərkəzləşmiş və lokal, split sistem	
14.7.	Kondisionerlər	-	-	Split sistem	
14.8.	Ventilyasiya	-	-	Təbii və kondisioner	
14.9.	Lift	-	Var	Var	
14.10.	Telefon	-	-	Var	
15.	Xarici şəbəkələr, o cümlədən:				
15.1.	Su xətti	-	Şəhər şəbəkəsi	Şəhər şəbəkəsi	
15.2.	Kanalizasiyası	-	-	Şəhər şəbəkəsi	
15.3.	Qaz xətti	-	Şəhər şəbəkəsi	Şəhər şəbəkəsi	
15.4.	Elektrik xətti	-	Şəhər şəbəkəsi	Şəhər şəbəkəsi	

QIYMƏTLƏNDİRMƏ OBYEKTİNDƏN ƏN SƏMƏRƏLİ İSTİFADƏNİN TƏHLİLİ.

Ən səmərəli istifadə haqqında rəy Qiymətləndiricinin qiymətləndirmə obyektindən ən yaxşı və ən səmərəli istifadə haqqında bazarın təhlilinə əsaslanan fikrini ifadə edir. Hazırkı hesabatda tətbiq edilən «ən səmərəli istifadə» anlayışı əmlakdan daha çox ehtimal edilən və fiziki cəhətdən mümkün olan, lazımı izahata malik, hüquqi cəhətdən yol verilən və maliyyə cəhətdən mümkün olan, həmçinin dəyərinin maksimal qiymətləndirilməsi mümkün edən istifadəni nəzərdə tutur.

Bu tərifdən göründüyü kimi, daşınmaz əmlakdan ən səmərəli istifadə əmlakdan istifadənin potensial variantlarının aşağıdakı meyarlara uyğun olmasının təhlil edilməsi yolu ilə müəyyən edilir:

Yerləşmənin potensialı – daşınmaz əmlak obyektinin əlverişli yerləşməsi (yaxınlaşmaq asandır), onun yerləşməsindəki nöqsanlar, yerləşmənin gizli təhlükələri.

Bazar tələbi – daşınmaz əmlak obyektindən nəzərdə tutulan istifadənin bazarda və yerləşdiyi məkanda maraq doğurması. Bütün müxtəlif funksional təyinatlı daşınmaz əmlak obyektlərinə olan tələb və təklifin səviyyəsi təhlil edilir.

Həmçinin, daşınmaz əmlakın rəqabətqabiliyyətini təmin edən üstünlükləri və onun nöqsanları təhlil edilir.

Qanunvericilik baxımından mümkünlük (hüquqi əsaslandırma) – ehtimal edilən istifadənin xarakteri sahələrin sahiblərinin əməllərini məhdudlaşdıran qanunvericiliyə və zonalaşmanın müddəalarına zidd deyil.

Fiziki mümkünlük – baxılan daşınmaz əmlak obyektinin yerləşdiyi torpaq sahəsində ən səmərəli istifadə məqsədilə binaların tikilməsinin mümkünlüyü.

Maliyyə cəhətdən əsaslandırılmış olması – fiziki cəhətdən həyata keçirilə bilən və qanunvericiliklə icazə verilmiş istifadə variantlarından yalnız gəlir gətirə bilənlərin müzakirə edilməsi.

Maksimal səmərəlilik (optimal istifadə variantı) – Obyektdən fiziki və hüquqi cəhətdən mümkün və maliyyə cəhətdən əsaslandırılmış olan istifadə variantlarından yalnız maksimal xalis gəlir gətirən yaxud maksimal cari dəyər verən variantlara baxılması.

Yuxarıda deyilənlərdən irəli gələrək, qiymətləndirilən Obyektdən fiziki cəhətdən mümkün olan, hüquqi cəhətdən yol verilən və ən səmərəli istifadənin daha üstün variantı onun Sifarişçi tərəfindən təqdim edilmiş, Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən verilmiş Hüquqların Dövlət Qeydiyyatı Haqqında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrindən Çıxarışda göstərilmiş məqsədlərdən ötrü (mənzil) istifadə olunmasıdır.

Qiymətləndirmənin bazaları.

BQS 2007 əsasən (Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına giriş 1,2 və 3, «Qiymətləndirmə bazaları», 4.0. «Qiymətləndirmə bazaları») bazar dəyəri anlayışı bazar iştirakçılarının kollektiv qavrayışı və davranışı ilə bağlıdır. Bu anlayış bazarda həyata keçirilən transaksiyalara (əqdlərə) təsir edə bilən müxtəlif amilləri etiraf edir və onları dəyərə təsir göstərən başqa «daxilən xas olan» yaxud qeyri-bazar mülahizələrdən fərqləndirir. Bazar dəyəri bazar məlumatlarına əsaslanır və buna görə də bütün daxil olan göstəricilər bazar məlumatları üzərində qurulmalıdır.

Əmlak dəyərinin bazar məlumatlarına əsaslanan qiymətləndirilmələri qeyri-bazar təsirləri tərəfindən məhdudlaşdırılmayan əqdlərin edildiyi bazarın fəaliyyətdə olduğunu ehtimal edir.

Bazar məlumatlarına əsaslanan qiymətləndirilmələr əmlak aktivindən ən səmərəli yaxud ən mümkün istifadəni müəyyənləşdirməlidir ki, bu da onun dəyərinin müəyyən edilməsinin mühüm amilidir.

Bazar məlumatlarına əsaslanan qiymətləndirilmələr uyğun bazara (bazarlara) xas olan məlumatlardan və həmin bazarların iştirakçılarının düşünmə tərzinin əks edilməsini nəzərdə tutan metod və prosedurların vasitəsilə hasil olur.

Bazar dəyərinin müəyyən edilməsi

Qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri BQS 2007-yə (BQS 1 «Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi», 3.0. «Tərif», bənd 3.1.) müvafiq olaraq müəyyənləşdirilmişdir. Ona əsasən bazar dəyəri hər bir tərəfin yaxşı məlumatlı olduğu, hər şeyi nəzərə almaqla və məcburiyyət olmadan həyata keçirilən lazımi marketinqdən sonrakı kommersiya əqdinin nəticəsində həvəsləndirilmiş satıcı və həvəsləndirilmiş alıcı arasında qiymətləndirmə tarixinə ola bilən əmlak mübadiləsinin baş verə biləcəyə hesablanmış pul məbləğidir.

Qiymətləndirmənin yanaşma və metodlarının seçilməsi və onların tətbiqinin yaxud tətbiqindən imtinanın əsaslandırılması.

BQS 2007-yə əsasən (Qiymətləndirmə üzrə beynəlxalq əsasnamə 1 (BƏ 1) «Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi» bənd 5.10.) bir çox (lakin heç də bütün deyil) dövlətlərdə qiymətləndirmə zamanı aşağıdakı yanaşmalar qəbul edilir:

- müqayisəli satışlar baxımından;
- xərclər əsasında;
- gəlirin kapitallaşması baxımından.

Obyektin qiymətləndirilməsinə göstərilən yanaşmalardan istifadə imkanlarını nəzərdən keçirək.

Satışların müqayisəsinə əsaslanan yanaşma.

BQS 2007-yə əsasən (Qiymətləndirmə üzrə beynəlxalq əsasnamə 1 (BƏ 1) «Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi» bənd 5.11.) satışların müqayisəsinə əsaslanan yanaşma əmlakın qiymətinin bazar tərəfindən müəyyənləşdiyinin etiraf edilməsinə əsaslanır. Buna görə də bazar dəyəri göstəricisini bazardakı pay uğrunda bir-birilə rəqabət edən əmlak obyektlərinin bazar qiymətlərinin öyrənilməsi əsasında hesablamaq olar. Tətbiq edilən müqayisə prosesi qiymətləndirmənin əsasını təşkil edir.

Məlumatlar olduğu halda satışların müqayisəsinə əsaslanan yanaşma dəyərin hesablanması birbaşa və sistemik yanaşmadır.

Məlumatlar az olduqda isə satışların müqayisəsinə əsaslanan yanaşmanın tətbiqi mühdud ola bilər. Bununla belə, qiymətləndirici tərəfindən bazarın qeyri-qənaətbəxş tədqiq edilməsi məlumatlar olduqda və ya onları əsaslandırılmış qaydada əldə etmək mümkün olduqda bu yanaşmadan imtina edilməsinə bəraət qazandırır.

Müqayisə edilən satışın predmeti olan əmlak ilə qiymətləndirilən əmlak arasında bilavasitə müqayisələrin aparılması üçün qiymətləndirici müqayisə elementlərindəki fərqlərə əsaslanan mümkün təshihləri nəzərdən keçirməlidir. Təshihlər müqayisə edilən əmlak ilə qiymətləndirilən əmlak arasındakı fərqləri azalda bilər. Fərqlərin təhlili və təshihlərin hesablanması üçün kəmiyyət və / və ya keyfiyyət metodları tətbiq edilir.

Obyektin – yaşayış mənzilin spesifikasiyasını, həmçinin analoji obyektlərin satışı və bazarda təklifi barədə informasiyaların mövcudluğunu nəzərə alan Qiymətləndirici, Obyektin qiymətləndirməsində müqayisəli yanaşmanın tətbiqini məqsəduyğun hesab etmişdir.

Gəlirin kapitallaşmasına əsaslanan yanaşma.

BQS 2007-yə əsasən (Qiymətləndirmə üzrə beynəlxalq əsasnamə 1 (BƏ 1) «Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi» bənd 5.12.) gəlirin kapitallaşmasına əsaslanan yanaşma (gəlir yanaşması) həm bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi tapşırıqlarında, həm də d. növ qiymətləndirilmələrdə tətbiq edilə bilər. Lakin, bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi zamanı gəlir yanaşmasının

tətbiqi üçün münasib bazar informasiyasını əldə etmək və təhlil etmək gərəkdir. Belə vəzifə konkret müküyyətçi üçün subyektiv informasiyanın əldə edilməsindən yaxud konkret analitikin və ya investorun fikrinin əks edilməsindən əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənir.

Gəlirin kapitallaşmasına əsaslanan yanaşma qiymətləndirmənin digər yanaşmalarla eyni prinsiplər üzərində qurulur. Belə ki, bu yanaşma qabaqcadan görmə prinsipindən irəli gəlir ki, o da dəyərə gələcək faydaların (gəlirlər axınlarının) nəticəsi kimi baxır. Gəlirlərin kapitallaşması gəlir formasındakı gələcək faydaların dəyərini nəzərdən keçirən proseslərdən istifadə edir.

Bazarın öyrənilməsi gəlirin kapitallaşmasına əsaslanan yanaşma üçün bir çox amillər üzündən vacibdir. Bazarın öyrənilməsi işlənməli olan spesifik informasiyanın verilməsindən əlavə həmçinin müqayisə edilmənin müəyyənləşdirilməsi və təhlil nəticələrinin çəkilməsinin asanlaşdırılması üçün keyfiyyətli informasiya vermiş olur. Beləliklə, bu yanaşma sadəcə kəmiyyət və ya riyazi deyil, həm də keyfiyyət dəyərləndirmələrini tələb edir.

Qiymətləndirilən obyektin spesifikasiyasını, yəni yaşayış mənzili olmasını, qiymətləndirmə anına daşınmaz əmlak bazarında analoji obyektlərin satışı barədə informasiyanın mövcudluğunu, eləcə də, satışların müqayisəsi yanaşmasının obyektin qiymətləndirilməsi üçün kifayət etdiyini nəzərə alan Qiymətləndirici gəlirin kapitallaşmasına əsaslanan yanaşmanın tətbiqini zəruri hesab etməmişdir.

4.1.1. Xərc yanaşması

BQS 2007-yə (Qiymətləndirmə üzrə beynəlxalq əsasnamə 1 (BƏ 1) «Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi» bənd 5.13) əsasən xərc yanaşması əksər dövlətlərdə qəbul edilir. İstənilən tətbiq variantında xərc yanaşması dəyərin torpaqın alınmasına və eyni faydalı yeni əmlak vahidinin tikilməsinə yaxud köhnə daşınmaz əmlak vahidinin analoji istifadə məqsədləri üçün uyğunlaşdırılmasına edilmiş xərclərin (tikintinin ləngiməsi səbəbindən hər hansı əsassız xərcləri istisna etməklə) hesablama yolu ilə müəyyənləşdirilməsini nəzərdə tutur. Tikinti xərclərinə torpaq sahəsinin alınması xərcləri də əlavə edilir.

Məqsədəuyğun hesab edildikdə, sahibkarlıq stimulu da nəzərə alınır, yəni developerin hesablanmış mənfəəti və ya zərəri tikinti xərclərinə əlavə edilir.

Xərc yanaşması normal bazarda tam yeni vəziyyətdə olan konkret əmlak vahidinə görə ödənilə bilən məbləğin yuxarı həddini müəyyən etmiş olur. Əmlak vahidi nisbətən köhnə olduqda onun bazar dəyərinə təxminən bərabər olan qiymətini hesablamaqdan ötrü «yığılmış amortizasiya»-nın müxtəlif formalarına (fiziki durumun pisləşməsi; funksional yaxud texniki köhnəlmə; iqtisadi və ya zahiri köhnəlmə) güzəşt edilir.

Məlumatların bazar mənbələrindən hansı həcmdə götürülməsindən asılı olaraq xərc yanaşması bazar dəyərinə birbaşa işarə verə bilər. Tikintisi nəzərdə tutulan obyektlərin, ixtisaslaşdırılmış əmlak obyektlərinin, bazarda az hallarda satılan digər əmlak obyektlərinin bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsindən ötrü xərc yanaşması çox yararlıdır.

Həmçinin qeyd etmək vacibdir ki, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə xərc yanaşmasının tətbiqi növünə və təyinatına görə nadirliyi ilə seçilən, alqı-satqı bazarı haqqında informasiyanın olmadığı, aşınması kiçik olan (aşınmanın dəyərləndirilməsi ekspert mülahizələri payının yüksək olması ilə seçilir) obyektlər üçün daha münasibdir.

Deyilənlərdən irəli gələrək, Obyektin dəyərinin müqayisə yanaşması ilə təyin edilməsi obyektin bazar dəyərinin tam şəkildə müəyyənləşməsi üçün kifayət etdiyinə, qiymətləndirilən obyekt ayrıca dayanmış tikili olmayaraq, çoxmərtəbəli binada yerləşdiyinə görə Qiymətləndirici obyektin real bazar dəyərini müəyyən etmək üçün məqsədəuyğun olmadığı səbəbindən xərc yanaşmasının tətbiqini zəruri hesab etməmişdir.

4.1.2. Xülasə.

4.3.1, 4.3.2 və 4.3.3 bəndlərində deyilənlərdən irəli gələrək, qiymətləndirilən obyektin qiymətləndirilməsi müqayisəli satışlar yanaşmasına əsaslanır.

4.2. Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin satışların müqayisəsinə əsaslanan yanaşmanın metodları ilə hesablanması nəticələri

Göstərilən yanaşma çərçivəsində qiymətləndirilən Obyektin tərkibinə daxil olan nəqliyyat vasitələri və ixtisaslaşdırılmış texnikaların satışı və servisi təyinatlı bina, tikililər, qurğular və ötürücü qurğuların qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı metodlardan istifadə olunur:

Müqayisəli satışlar (analoqların müqayisəsi) metodu. Bu metodun mahiyyəti sadə və aydındır: həm satıcı, həm də alıcı bilmək istəyirlər ki, bazarda artıq alınmış və satılmış analoji obyektlərin qiyməti nədir, yəni əmin olmaq istəyirlər ki, qiymət ədalətli, digər bazar iştirakçıları üçün münasibdir. Qiymətləndirmənin müqayisəli satışlar metodu əvəzlənmə, uyğunluq, progressiya yaxud regressiya və iştirak prinsiplərinə əsaslanır.

Bu metoddan daha çox ayrı duran daşınmaz əmlak vahidlərinin, sərbəst (boş) torpaq sahələrinin, həmçinin avadanlığın qiymətləndirilməsində istifadə olunur. Eyni zamanda, ipoteka kreditləşdirilməsi məqsədilə daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələrinin girov dəyərinin qiymətləndirilməsi zamanı ondan istifadə məhduddur.

Aydındır ki, analoji daşınmaz əmlak növlərinin cari satış qiymətləri bazar şəraitini ən yaxşı tərzdə əks edir. Eyni zamanda, qiymətləndirməni tez-tez bazardakı tələb və təklif qiymətlərinin müqayisəli təhlili əsasında da aparırlar.

Müqayisə üçün obyektlərin seçilməsi və ilkin təhlili zamanı əqd qiymətlərinin istənilən qeyri-adi təsirlərini də nəzərə almaq lazımdır:

- a) kredit müqaviləsinin tələbləri yerinə yetirilmədikdə girovun müsadirə edilməsi təhlükəsi;
- b) tez bir zamanda almaq yaxud satmaq zərurəti;
- c) yerli qaydaların dəyişməsi və s.

Ayrı duran daşınmaz əmlak vahidlərinin analoqlarla müqayisə edilə bilməsini müəyyənləşdirməkdən ötrü aşağıdakı müqayisə elementlərindən daha çox istifadə olunur:

- maliyyə şərtləri (əqdin maliyyələşdirilməsi şərtləri);

- satış şərtləri;
- bazar şərtləri (əqdin vaxtı);
- yerləşdirmə;
- fiziki xarakteristikaları;
- mövcud istifadə məhdudiyyətləri;
- gəlirlilik göstəriciləri.

Nəticə əldə edildikdən sonra hər bir amilin ətraflı təhlili əsasında onun təshih edilməsi aparılır. Müqayisə vahidi kimi adətən bazar dəyərinin konkret amilin təsiri ilə qalxması yaxud enməsi faizi qəbul edilir.

Maliyyə şərtləri müqayisə edilən ayrı duran daşınmaz əmlak vahidinin satışı zamanı onun qiymətinə əhəmiyyət təsir göstərə bilər. Məsələn, kontraktın konkret satqını adi haldan fərqləndirən xüsusi şərtləri.

Satış şərtlərinin təhlili ən çətinidir, çünki alıcını yaxud satıcını əqdi etməyə məcbur edən hallar haqqında həqiqi və kifayət qədər tam informasiyanın əldə edilməsi çox çətinidir.

Bazar şərtləri zaman keçdikcə dəyişir. Müqayisəli satışların bazar şərtlərindəki qiymətləndirmə anına baş vermiş dəyişikliklərin təhlilində sabit bazar iqtisadiyyatı üçün ən mühüm amil uzunmüddətli bazar meylləri deyil (onları nəzərə almaq asandır), bazar konyunkturasının qısamüddətli dəyişiklikləridir. Lakin təşəkkül mərhələsində olaq bazar üçün uzunmüddətli meyllərin də təhlili çox vacibdir və bir qayda olaraq dəyərə ciddi təsir göstərən nəticələrə gətirib çıxarır.

Yerləşmə. Ayrı duran daşınmaz əmlak vahidlərinin müqayisəsində fiziki, sosial, iqtisadi amillər üzrə mühitin onların bazardakı rəqabət qabiliyyətinə təsiri təhlil edilir.

Fiziki xassələr. Müqayisə zamanı yalnız iri fiziki xassələr – oxşarlıqlar və fərqlər aşkarlanır və araşdırılır. Adətən, müqayisəli çütlər metodundan istifadə olunur.

Qiymətdəndirici müqayisəli satışlar (analoqların müqayisəsi) yanaşması daxilindəki metodlara üstünlük verdiyindən, göstərilən yanaşma üzrə dəyərin

hesablanması bazardakı təklif və tələb qiymətlərinin müqayisəli təhlili çərçivəsində müqayisəli satışlar metodunun təsvirində verilmiş bütün şərtlərə riayət olunmaqla aparılmışdır.

Obyektin müqayisəli satışlar baxımından qiymətləndirilməsi ilə əlaqədar, Qiymətləndirici tərəfindən seçilmiş analoqlar haqqında məlumat aşağıdakı cədvəldə verilmişdir:

Cədvəl 1

Abşeron _rayonu, Məmmədli kəndi, “Göy Qurşağı-Məmmədli”yaşayış kompleksi, bina7 ünvanında yerləşən __14__ saylı yaşayış mənzilinin 1,0 m² sahəsinin bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi cədvəli

Müqayisə elementi	Qiymətləndirilmə obyektini	Oxşarlar				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Ünvan	xxxxx	xxxxxxx	xxxxxxxxx x	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxx
Ümumi sahə, m ²	73,9	122,0	93,0	95,0	54,0	83,0
Təklif qiyməti, AZN		136 000,0	93 000,0	95 000,0	58 000,0	45 000,0
1 m ² təklif qiyməti, AZN		1 114,8	1 000,0	1 000,0	1 074,1	542,2
Təklif qiymətindən güzəşt, %		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Düzəlişli qiymət, AZN		1 059,0	950,0	950,0	1 020,4	515,1
Məlumat mənbəyi		yeniemlak.a z	emlak.az	emlak.az	emlak.az	emlak.az
Təklif tarixi		27.01.2018	20.12.2017	06.11.2017	03.08.2017	24.07.2017
Tarixə görə düzəliş, %		0%	0%	5,0%	5,0%	5,0%
Düzəlişli qiymət, AZN		1 059,0	950,0	997,5	1 071,4	540,8
Mərtəbəlilik	7/13	9/13	11/12	5/12	8/12	6/9
Mərtəbəliliyə görə düzəliş, %		0%	0%	0%	0%	0%
Giriş sırası (künc və ya orta)	orta	orta	orta	orta	orta	orta
Giriş sırası(künc və ya orta) fərqi,%		0%	0%	0%	0%	0%
Sahəyə görə (m ²) düzəliş əmsali,%		10,0%	5,0%	5,0%	-5,0%	3,0%

	xxx	xxxxx	xxxxxx	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xxxxxxx
Yerləşmə						
Yerləşməyə görə düzəliş, %		0%	0%	0%	0%	5,0%
Məcmu düşəliş, %		10,0%	5,0%	5,0%	-5,0%	8,0%
Düzəlişli qiymət, AZN		1 164,9	997,5	1 047,4	1 017,8	584,1
Təmir səviyyəsi	yaxşı	yaxşı	ortadan yuxarı	ortadan yuxarı	orta	mayak
Təmirə görə düzəliş, AZN		0	50,0	50,0	150,0	450,0
Düzəlişli qiymət, AZN		1 164,9	1 047,5	1 097,4	1 167,8	1 034,1
1 m ² orta təklif qiyməti, AZN	1 102,3 ≈ 1100,0					
Obyektin bazar dəyəri, AZN	1100,0 x 73,9 = 81 290,0 ≈ 81 300,0					
Obyektin likvid dəyəri, AZN	77 250,0					

Nəticədə, **xxxxxxxxxxxxxxxx** ünvanında yerləşən, Sifarişçi tərəfindən təqdim edilmiş Çıxarış və Texniki pasporta əsasən ümumi sahəsi və faktiki ümumi sahəsi **73,9 m²** olan **xxx** nömrəli yaşayış mənzilinin **satışların müqayisəsi** (analoqların müqayisəsi) **yanaşmasının** metodları ilə müəyyən edilmiş bazar dəyəri **81 300,0** (səksən bir min üç yüz) **manat**, likvid dəyəri **77 250,0** (yetmiş yeddi min iki yüz əlli) **manat** məbləğində müəyyən olunur.

NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR

Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin formalaşması və inkişafı mərhələlərinə nəzər saldıqda məlum olur ki, onun əsasında ilk növbədə torpaq sahələrinin, daha sonra torpaqla lokal bağlı olan obyektlərin qiymətləndirilməsi durur. Bu da təcrübədə ümumiləşdirilərək daşınmaz əmlak obyektləri kimi qəbul edilir. Onu da nəzərə almalıyıq ki, təyinatına, yerləşməsinə və ərazi ilə bağlılığına görə daşınmaz olan hər bir əmlak qiymətləndirmə obyektidir deyil. Bu .. üzərindəki hüquqlar qanunvericiliklə qeydiyyatla alınan daşınmaz əmlak obyektlərini qiymətləndirmək, fərq qoymaq və investisiya obyektini kimi istifadə etmək olar.

Metodoloji yanaşmadan daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin metod və prinsiplərini bütün əmlak növlərinə tətbiq etmək mümkündür. Sadəcə ənənəvi yanaşmalara aid olan metodların sayı və tətbiqi prosedurlarında fərqlər yarana bilər. Nəticə etibarilə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası və təcrübəsi qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsasını təşkil edir.

Qiymətləndirmə məqsədlərinin say çoxluğu daşınmaz əmlakın fərqli xüsusiyyətidir. Əmlak bazarında aparılan bütün sövdələşmələrin predmeti olmaq imkanı onu dəyər əmlak növlərindən fərqləndirir. Azərbaycan reallığına nəzər salsaq hazırkı dövrə qədər daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində alqı-satqı, özəlləşdirmə, ipoteka və investisiya qoyuluşu əsas yer tutur. İnkəar etmək olmaz ki, bu sırada sığorta və vergiyə cəlbətmə kimi nisbətən aşağı xüsusi çəkiyə malik olan məqsədli qiymətləndirmə də vardır.

Nəticə etibarilə diqqət çəkən digər məsələ daşınmaz əmlakın praktiki qiymətləndirilməsi təcrübəsi ilə bağlıdır. Burada daha çox ipoteka və investisiya məqsədi ilə aparılan qiymətləndirmə sferasına nəzər salmaq lazımdır. Qeyd etməliyik ki, hər iki məqsədlə aparılan qiymətləndirmə prosesində ölkənin paytaxtı və iri şəhərləri ilə digər regionları arasında çox böyük fərq, demək olar ki, qeyri-bərabərlik və “ədalətsizlik” vardır. Belə ki, regionlarda əhaliyə məxsus olan daşınmaz əmlakın girov kimi qəbul edilməməsi onların sərfəli ipoteka şərtlərindən yararlanmasına imkan verir. Bu amil obyektlərin investisiya cəlbədiciliyinə də öz

mənfi təsirini göstərir. Mövcud vəziyyət həmçinin regionlarda yerləşən daşınmaz əmlak obyektləri üzərində mülkiyyət hüquqlarının tanınmasına diqqəti azaldır. Bunu heç də normal hesab etmək olmaz. Ona görə ki, əmlak obyektinin yerləşdiyi ərazidən asılı olaraq öz bazar dəyəri və investisiya cəlb ediciliyi vardır. Onların müqablinə aparılacaq kreditləşdirmə mexanizminə yanaşma da fərqli olmalıdır.

Beləliklə, milli əmlak bazarında daşınmaz obyektlərinin qeydiyyatı, onlar üzərindəki hüquqların tanınması və ipoteka-investisiya məqsədilə qiymətləndirilməsi sahəsindəki bəzi başlıqların aradan qaldırılması üçün aşağıdakı tədbirlərin görülməsini təklif etmək olar:

1. Yerləşməsi ərazisindəki asılı olmayaraq respublika ərazisində olan bütün daşınmaz əmlak obyektlərinin üzərindəki hüquqlarla bərabər qeydiyyatı başa çatdırılmalıdır:

2. İpoteka kreditləşdirilməsi zamanı region əhalisinin öz imkanlarından istifadəsi üçün imkanlar yaradılmalıdır. Kredit borcunun məbləğinin müəyyən edilməsi üçün əhalinin sərəncamında olan kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların sahəsi və gəlirliyinin nəzərə alınması metodları işlənilməlidir

3. Daşınmaz əmlak obyektlərinə investisiya qoyuluşları məqsədilə verilən kreditlərin həcmi şəhər, rayon, qəsəbə və kəndlər üzrə obyektlərin dəyəri əsasında differensiallaşdırılmalıdır. Bu zaman müvəkkil kredit təşkilatlarının mənfəəti və borc alanların perspektiv inkişaf imkanları formalaşdırılmalıdır.

İSTİFADƏ OLUNAN ƏDƏBİYYAT.

1. X.H.Kazımlı “Qiymətləndirmənin əsasları”, Bakı. 2008.
2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi. Bakı 2009
3. X.H.Kazımlı, Ş.A.Ağabəyov, Ə.X.Kazımova “Əmlakın qiymətləndirilməsi”, Bakı. 2010.
4. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının qanunu. Bakı 2005
5. X.H.Kazımlı, İ.Q.Quliyev “İqtisadi risklərin qiymətləndirilməsi və idarə edilməsi” Bakı 2011
6. Y.Z.Beydiyeva “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri” Bakı 2011
7. Л.Н.Тепман. «Оценка недвижимости». Москва 2007.
8. С.В.Валдайцев. «Оценка бизнеса». Москва 2008.
9. М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов. «Оценка для целей залога». Москва «Финансы и статистика», 2008
10. В.Е.Есипов, Г.А. Маховикова, В.В.Терехова «Оценка бизнеса» - СПб: Питер, 2002.
- 11.Фридман Дж, Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: «Дело ЛТД.». 1995.
12. Г.Харрисон. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. М. 1997.
13. Əmlakın qiymətləndirilməsi. Qanunvericilik artları toplusu. Bakı 2009.
14. Е.Н.Иванова «Оценка стоимости недвижимости», Москва. 2008.
15. Milli Qiymətləndirmə Standartları Toplusu, Bakı 2009
16. Doç Dr. Ali Nəpşen “Gayrimenkul Değerlenme Esasları” 2014

Тюркан Натиг кызы Селимли

Ипотечно-инвестиционный анализ в оценке недвижимости

РЕЗЮМЕ

Оценка недвижимости проводится для множества целей. Среди них оценка с целью ипотечного кредитования и инвестирования имеет особое место. Данные оценочные процессы специфично по методу их проведения. Это обуславливает актуальность магистерской диссертации.

Представленная магистерская диссертация посвящена к решению указанных проблем и состоит из введений, трех глав, заключения, также списка использованной литературы.

Во введении обосновано актуальность темы, изученность темы, дана общая информация о методологии, объекта и предмета, также информационном базы и научной повизны работы.

В первой главе магистерской диссертации изучена теоретико-практические вопросы целевой оценки недвижимости. Здесь уделено особое внимание к исследованию процедур оценки видов имущества, экономических основ использования недвижимости для целей инвестирования.

Во второй главе анализируется методология ипотечно-инвестиционного анализа на рынке имущества. Далее проведен анализ факторов инвестиционной привлекательности недвижимости, также алгоритм оценки имущества для ипотечного кредитования.

В третьей главе дано практический пример оценки имущества для ипотечного кредитования.

В заключении магистерской диссертации дано обобщающие выводы и предложения имеющие практическое значение.

Turkan Natiq Salimli

Mortgage-investment analysis in real estate valuation

SUMMARY

Real estate valuation is carried out for a variety of purposes. Among them, the assessment for the purpose of mortgage lending and investment has a special place. These evaluation processes are specific by the method of their conduct. This determines the relevance of the master's thesis.

The presented master's thesis is devoted to solving these problems and consists of introductions, three chapters, conclusion, and a list of used literature.

The introduction substantiates the relevance of the topic, the study of the topic, gives general information on the methodology, object and subject, as well as the information base and scientific povizny work.

In the first chapter of the master's thesis, theoretical and practical questions of the target evaluation of real estate were studied. Here special attention is paid to the study of procedures for assessing the types of property, the economic basis for using real estate for investment purposes.

The second chapter analyzes the methodology of mortgage investment analysis in the property market. Further analysis of the factors of investment attractiveness of real estate, as well as an algorithm for assessing property for mortgage lending.

The third chapter gives a practical example of property valuation for mortgage lending.

In the conclusion of the master's thesis, general conclusions and proposals of practical importance are given.

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin (UNEC)

**“Beynəlxalq Magistratura Mərkəzinin II kurs, M-844 sayılı qrup
magistrantı Türkan Natiq qızı Səlimlinin daşınmaz əmlakın
qiymətləndirilməsinin ipoteka-investisiya təhlili mövzusunda
yerinə yetirdiyi magistr dissertasiyasının**

R E F E R A T I

Mövzunun aktuallığı. Qiymətləndirmə fəalliyətinin respublikamıza nisbətən gənc olması onun nəzəri əsaslarının, metodoloji bazasının, eləcə də beynəlxalq təcrübənin öyrənilməsinə diqqəti artırır. O, ilk baxışdan əmlakın bazar dəyərinin və digər dəyər nisbətlərinin hesablanması üzrə xidmət növü olsa da silsiləvi olaraq bir neçə əməliyyatı da əhatə edir. Bu sırada əmlak növlərinin və onların üzərindəki hüquqların qeydiyyatı, onların satışından və istismarından əldə olunan gəlirlərin uçotu və vergiyə cəlb olunması, əmlak bazarının dövlət tənzimənməsi əsas yer tutur.

Yuxarıda göstərilənlərlə bərabər əmlak növünün hər birinin qiymətləndirmə obyektini olaraq özünə məxsus xüsusiyyətinin onların dəyərləndirilməsi prosesinə təsiri də qeyd etmək lazımdır. Bu baxımdan, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi mərkəzi və bazis rolunu oynayır. Bu ondan irəli gəlir ki, digər bütün əmlak növləri onunla sıx bağlıdır yaxud onun əsasında fəaliyyət göstərilir. Bu bağlılığın qiymətləndirmə metodlarının tətbiqi ardıcılığında da özünü biruzə verir. Demək olar ki, daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi yanaşmalarını və metodlarını bilmədən digər əmlak növlərinin dəyərinin hesablanması mümkün deyil. Hətta belə bir prosedur yerinə yetirilirsə belə, alınan nəticə həmişə şübhə doğura bilər.

Məsələnin əsas tərəfi daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi ilə bağlıdır. Belə məqsədlər kifayət qədər çoxdur: satış, özəlləşdirmə, investisiya, sığorta, vergiyə cəlb etmə və s. Daşınmaz əmlak obyektin istənilən iki müxtəlif məqsəd naminə dəyərinin müəyyən edilməsi metodları demək olar ki, bir-birini təkrarlamır. Bundan əlavə ölkənin müxtəlif regionlarında yerləşən daşınmaz əmlak obyektlərinin ayrı-ayrı məqsədlərlə qiymətləndirilməsi vəziyyəti, ona olan tələbat

və perspektivlər tamamilə fərqlidir. Burada onların ipoteka və investisiya məqsədləri üçün dəyərləndirilməsini xüsusilə qeyd etmək olar.

Respublikamızda ipoteka məqsədilə qiymətləndirmə eyni adlı fondun yaradılmasından sonra aparılmağa başlamışdır. İndiyə qədər yüzlərlə insan onun əsasında, kredit imkanlarından istifadə edərək öz mənafə şəraitini yaxşılaşdırmışdır. Lakin bu sahədə bütün regionların əhalisi və əhalinin müxtəlif müxtəlif təbəqələrinin iştirak səviyyəsi mərkəzi regionların və iri şəhərlərin xeyrinə olmuşdur. Bundan əlavə hər bir daşınmaz əmlak sahibi öz əmlakını istismar etməklə yaxud onu icarəyə verməklə gəlir etmək istəyir. Bu da əlavə investisiya qoyuluşu tələb edir. İntestisiya xərcləri ilə gəlirlərin regional fərqləri əmlak bazarında qeyri-sabitlik yaradır. Ona görə də ölkə ərazisində olan istənilən əmlakın uyğun metodologiya əsasında qiymətləndirilməsi, onların bazar dəyəri, təyinatı və investisiya cəlb ediciliyi göstəriciləri əsasında, ipoteka-investisiya məqsədləri üçün istifadəsinə zəmin yaradılmasıdır. Magistr dissertasiyasının bilavasitə bu məsələlərin optimal həlli yollarının araşdırılmasına yönəldilməsi onun aktuallığını sübut edir.

Problemin öyrənilməsi vəziyyəti: Müstəqillik dövrünə qədər respublikamızda mövcud olan iqtisadi sistem və təsərrüfatçılıq şəraiti daşınmaz əmlakın iqtisadiyyatı və qiymətləndirilməsi ilə bağlı xidmətlərə tələbat yaratmamışdır. 90-cı illərin əvvəllərində ölkə iqtisadiyyatında baş verən infilyasiya prosesləri ilə əlaqədar aparılan əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi istisna olmaqla heç bir təcrübənin olmamasını qeyd edə bilərik. Lakin bazar iqtisadi münasibətlərinin formalaşması ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi metodologiyasının işlənilməsi zərurətə çevrilir. Bu sahədə respublikamızın iqtisadçı alimlərindən X.H.Kazımlının, Q.S.Bayramovun və İ.Q.Quliyevin tədqiqatları diqqət cəlb edir.

Xarici ölkələrdə daşınmaz əmlak bazarının və qiymətləndirmə ilə bağlı məsələlərin tədqiqinə daha əvvəllər başlanılmışdır. Bu da inkişaf etmiş sənaye ölkələrində mövcud iqtisadi sistem və sahibkarlığın inkişafı ilə bağlı olmuşdur. Qeyd olunan məsələlərlə bağlı araşdırmalara tanınmış iqtisadçı alimlərdən

Q.Xarrisonun, C.Fridmanın, L.Tepmanın, V.Yesipovun, M. Fedotovanın və başqalarının əsərlərində daha geniş yer vermişdir.

Tədqiqatın obyektı və predmeti. Tədqiqatın obyektı öz formalaşması və inkişaf meyilləri ilə özünə məxsus olan əmlak bazarı, predmetin isə bazar sövdələşmələrində iştirak edən daşınmaz əmlak obyektləridir.

Tədqiqatın məqsədi və vəzifələri. Tədqiqatın məqsədi milli əmlak bazarında ipoteka-investisiya məqsədilə dövriyyəyə çıxarılan daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsinə yeni yanaşmaların əsaslandırılmasıdır. Bu məqsədə çatmaq üçün aşağıdakı vəzifələrin yerinə yetirilməsi nəzərdə tutulur:

- Əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi məqsədləri və prosedurlarının dəqiqləşdirilməsi;
- Əmlakdan investisiya məqsədləri üçün istifadənin iqtisadi əsaslarının araşdırılması;
- İpoteka münasibətlərinin və əmlak bazarının inkişaf meyillərinin öyrənilməsi;
- Əmlak bazarında ipoteka-investisiya təhlilinin aparılması metodologiyasının təhlili;
- İpoteka və investisiya obyektı kimi əmlak növlərinə olan tələblərin öyrənilməsi;
- Daşınmaz əmlakın investisiya cəlb ediciliyi amillərinin təhlil olunması;
- İpoteka yüklülüyü olan əmlakın qiymətləndirilməsi alqoritminin sistemli şərhı;
- Əmlak obyektinin ipoteka məqsədi ilə qiymətləndirilməsinin praktiki nümunəsinin işlənilməsi.

Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsasları. Respublikamızın və xarici ölkələrin iqtisadçı alimlərinin, qiymətləndirici ekspertlərin daşınmaz əmlak bazarı ilə bağlı əsərlərindən, elmi-tədqiqat işlərindən, konsepsiya və standartlardan, müvafiq qanun, fərman, qərar və sərəncamlar təşkil edir.

Tədqiqat işində ümumiləşdirmə, statistik qruplaşdırma, sistemli yanaşma və ekonometrik metodlardan istifadə edilmişdir.

Tədqiqatın informasiya bazasını- Dövlət Əmlak Komitəsini, İqtisadiyyat Nazirliyinin, qiymətləndirici şirkətlərin illik hesabatları, “Birja” və “Market” qəzetləri və internet resursları təşkil edir.

Tədqiqat işinin elmi yeniliyi. Dissertasiya işinin elmi yeniliklərini aşağıdakı kimi ümumiləşdirmək olar:

- daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi prosedurları nəzəri-təcrübi baxımdan dəqiqləşdirilmişdir;
- investisiya məqsədləri üçün daşınmaz əmlakdan istifadənin iqtisadi əsasları araşdırılmışdır;
- İpoteka münasibətlərinin və əmlak bazarının inkişaf meyllərinin öyrənilməsi;
- əmlak bazarında ipoteka-investisiya təhlilinin aparılması metodologiyası qiymətləndirilmişdir;
- əmlak növlərinə ipoteka obyektini kimi olan tələblər müəyyən edilmişdir;
- daşınmaz əmlakın investisiya cəlbediciliyini müəyyən edən amillər qiymətləndirilmişdir;
- ipoteka yüklülüyü olan əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi alqoritminin təkmilləşdirilməsi variantları əsaslandırılmışdır;

Tədqiqat işinin nəzəri və praktiki əhəmiyyəti. Dissertasiya işi daşınmaz əmlakın dəyər qiymətləndirilməsi metodologiyası ilə bağlı araşdırmalar, həmçinin əmlak bazarının inkişaf meyllərinin konseptual əsaslandırılması baxımından nəzəri əhəmiyyət kəsb edir. Eyni zamanda verilmiş praktiki əhəmiyyətli təkliflərdən investorlar, qiymətləndiricilər, daşınmaz əmlak bazarının tədqiqi ilə məşğul olan şəxslər, bakalavr və magistrantlar, tədris işçiləri istifadə edə bilirlər.

Tədqiqat işinin həcmi və quruluşu. Təqdim olunan dissertasiya işi struktur baxımından giriş, üç fəslə, nəticə və təklifləri, istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısını əhatə etməklə 85 səhifədir. Dissertasiya işində 5 cədvəl, 8 sxem verilmişdir.

