

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ**

**AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**

**BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA MƏRKƏZİ**

**“AZƏRBAYCANDA QİYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI VƏ ONLARIN  
TƏTBİQİ XÜSUSİYYƏTLƏRİ”**

**mövzusunda**

**MAGİSTR DİSSERTASİYASI**

**Həbibov Zaur Asif**

**BAKİ – 2021**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ**  
**AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**  
**BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA VƏ DOKTORANTURA MƏRKƏZİ**

**BMDM-in direktoru**

**i.ü.f.d., dos. Əhmədov Fariz Saleh oğlu**

\_\_\_\_\_ **imza**

“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ **20\_\_-ci il**

**“AZƏRBAYCANDA QİYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI VƏ ONLARIN  
TƏTBİQİ XÜSUSİYYƏTLƏRİ”**

**mövzusunda**

**MAGİSTR DİSSERTASİYASI**

**İxtisasın şifri və adı: 060404 “İqtisadiyyat”**

**İxtisaslaşma: Qiymətləndirmə**

**Qrup: 44**

**Magistrant:**

**Həbibov Zaur Asif oğlu**

\_\_\_\_\_ **imza**

**Elmi rəhbər:**

**i.ü.f.d., b/m. Quliyev İbrahim Qədim oğlu**

\_\_\_\_\_ **imza**

**Proqram rəhbəri:**

**i.ü.f.d., dos. Hübətova Suqra İnqilab qızı**

\_\_\_\_\_ **imza**

**Kafedra müdiri:**

**i.e.d., prof. Kəlbiyev Yaşar Atakişi oğlu**

\_\_\_\_\_ **imza**

**BAKİ – 2021**

## **Elm andı**

Mən, Həbibov Zaur Asif oğlu and içirəm ki,“Azərbaycanda qiymətləndirmə standartları və onların tətbiqi xüsusiyyətləri” mövzusunda magistr dissertasiyasını elmi əxlaq normalarına və istinad qaydalarına tam riayət etməklə və istifadə etdiyim bütün mənbələri ədəbiyyat siyahısında əks etdirməklə yazmışam.

# AZƏRBAYCANDA QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI VƏ ONLARIN TƏTBİQİ XÜSUSİYYƏTLƏRİ

## XÜLASƏ

**Tədqiqatın aktuallığı:**MDB, Avropa və Qərbi dövlətlərinin təcrübə və standartlarının, eləcə də Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının öyrənilməsi, onların Azərbaycanda tətbiqi imkanlarının və variantlarının əsaslandırılması kimi aktual məsələlər durur.

**Tədqiqatın məqsədi:** Azərbaycanda sövdələşmə obyektini olan əmlak növlərinin məqsədli qiymətləndirilməsi standartlarının işlənilməsi və tətbiqi səmərəliliyinin yüksəldilməsi üzrə təklif və tövsiyələrin işlənilməsindən ibarətdir.

**İstifadə olunmuş tədqiqat metodları:** Dissertasiya işinin yerinə yetirilməsi zamanı müşahidə, sistemli təhlil və qruplaşdırma metodlarından istifadə edilməsi, sorğulara, məlumat bazalarına, internet resurslarına və s. istinad olunması, eləcə də uyğun proqram vasitələrindən istifadə olunması nəzərdə tutulur.

**Tədqiqatın informasiya bazası:** Tədqiqat işinin ikinci fəslinin işlənilməsi zamanı 10 yanvar 2010-cu il tarixdən qüvvədə olan Milli Qiymətləndirmə Standartları toplusundan, Avrasiya və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarından istifadə olunmuşdur.

**Tədqiqatın məhdudiyyətləri:** Tədqiqat işinin aparılmasında başlıca məhdudiyyətlər on ildən artıq müddətdə qüvvədə olan milli qiymətləndirmə standartlarının (9 standart) heç birinin tətbiqi üzrə müvafiq təlimat və göstərişlərin olmamasıdır. Halbuki standartlar qəbul edilərkən bunlar nəzərdə tutulmuşdur. Bundan əlavə qəbul olunmasından 22 ildən artıq vaxt keçməsinə baxmayaraq “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanuna iqtisadi proseslərin gedişinə uyğun olaraq əlavə və dəyişikliklər olunmamışdır.

**Tədqiqatın elmi yeniliyi və praktiki nəticələri:** Respublikamızda mülkiyyətçilər və əmlak növləri üzrə sövdələşmələrin digər iştirakçıları arasında iqtisadi münasibətlərin tənzimlənməsinin təkmilləşdirilməsi üzrə praktiki dəyər kəsb edə bilər, milli və beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının müqayisəli təhlilindən əldə olunan nəticələr ümumilikdə ölkədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsinə, bu sahədə obyektivliyin daha da yüksəldilməsinə zəmin yarada bilər.

**Nəticələrin istifadə olunma biləcəyi sahələr:** Əmlakın özəlləşdirmə məqsədilə qiymətləndirilməsi; əmlakın investisiya-ipoteka məqsədilə qiymətləndirilməsi; əmlakın vergiyə cəlb etmə məqsədilə qiymətləndirilməsi; əmlakın sığorta məqsədilə qiymətləndirilməsi.

*Açar sözlər: Milli Qiymətləndirmə Standartları, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları, Metodlar*

## EVALUATION STANDARDS AND THEIR APPLICATION FEATURES IN AZERBAIJAN

### SUMMARY

**The actuality of the subject:** The set of National Assessment Standards came into force on January 10, 2010. The set of 9 standards is now a valuable tool and recommendation for appraisers. There are urgent issues such as the study of the experience and standards of the CIS, Europe and the West, as well as International Assessment Standards, substantiation of their application and options in Azerbaijan. Suggestions and recommendations for application features and their improvement should be developed.

**Purpose and tasks of the research:** It consists of the development of proposals and recommendations to improve the effectiveness of the development and application of standards for targeted assessment of the types of property that are the object of transactions in Azerbaijan.

**Used research methods:** The use of observation, systematic analysis and grouping methods in the implementation of the dissertation, queries, databases, Internet resources, etc. reference, as well as the use of appropriate software.

**The information base of the research:** During the development of the second chapter of the research, the set of National Assessment Standards, Eurasian and International Assessment Standards, which came into force on January 10, 2010, was used. In addition, legislative acts and standards on appraisal activities of some countries, including the Russian Federation, Ukraine and Belarus, were considered.

**Restrictions of research:** The main limitations of my research are the lack of relevant guidelines for the application of any of the national assessment standards (9 standards) that have been in force for more than ten years. The law was not amended in accordance with the course of economic processes. This limits the number of reference sources.

**The novelty and practical results of investigation:** The results obtained in the course of the research can be of practical value in improving the regulation of economic relations between owners and other participants in property transactions in the country. can pave the way for further upgrades. We think that this is very important in terms of recognition of the results of the assessment of damage and losses to Azerbaijan as a result of the occupation by international organizations and experts.

**Scientific-practical significance of results:** Valuation of property for privatization purposes; Valuation of property for investment-mortgage purposes; Valuation of property for tax purposes; Valuation of property for insurance purposes.

*Keywords: National Assessment Standards, International Assessment Standards, Methods*

## İXTİSARLAR VƏ İŞARƏLƏR

<b>ABŞ</b>	Amerika Birləşmiş Ştatları
<b>AMQS</b>	Azərbaycan Milli Qiymətləndirmə Standartı
<b>BQS</b>	Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları
<b>BQSS</b>	Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları üzrə Şura
<b>ƏDV</b>	Əlavə Dəyər Vergisi
<b>HVAC</b>	İstilik,havalandırma və sərinlətmə sistemi
<b>IRR</b>	Daxili gəlirlilik faizi
<b>İVSC</b>	Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə
<b>MDB</b>	Müstəqil Dövlətlər Birliyi
<b>RQC</b>	Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti
<b>TEGOVA</b>	Qiymətləndiricilər Assosiasiyalarının Avropa Qrupu
<b>TEGOVO</b>	Əsas Fondların Qiymətləndiricilərinin Avropa Qrupu
<b>WACC</b>	Şirkətin kapitalının orta çəkili dəyəri

## MÜNDƏRİCAT

<b>Giriş.....</b>	<b>8</b>
<b>I FƏSİL.QİYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN NƏZƏRİ- METODOLOJİ VƏ HÜQUQİ ƏSASLARI.....</b>	<b>12</b>
1.1.Qiymətləndirmənin məqsədləri, prinsipləri və aparılması alqoritmi.....	12
1.2.Qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik bazası.....	21
1.3.Qiymətləndirmə standartları və normalarının işlənməsini şərtləndirən amillər.....	29
<b>II FƏSİL. AZƏRBAYCANDA QİYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARININ TƏTBİQİNİN MÜASİR VƏZİYYƏTİNİN TƏHLİLİ.....</b>	<b>37</b>
2.1.Milli qiymətləndirmə standartları və onların qarşılıqlı səciyyəsi.....	37
2.2.Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi standartlarından istifadə səviyyəsinin təhlili.....	42
2.3.Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi standartlarının müqayisəli yanaşmalar.....	45
<b>III FƏSİL. MİLLİ QİYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARININ BEYNƏLXALQ STANDARTLARA UYĞUNLAŞDIRILMASI MƏSƏLƏLƏRİ.....</b>	<b>51</b>
3.1.Avrasiya Qiymətləndirmə standartları ilə koordinasiyanın əsas istiqamətləri.....	51
3.2.Milli və Avropa qiymətləndirmə standartlarının uzlaşdırılması variantları.....	58
3.3.Azərbaycanda beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının tətbiqinin əsas istiqamətləri.....	64
<b>NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR.....</b>	<b>69</b>
<b>İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT SIYAHISI.....</b>	<b>71</b>
Cədvəllərin siyahısı.....	74
Sxemlərin siyahısı.....	74

## GİRİŞ

**Mövzunun aktuallığı:** Azərbaycan Respublikasında tətbiq olunan fəaliyyət növləri arasında qiymətləndirmə xüsusi yer tutur. Müstəqillik illərinin əvvəllərindən start verilən iqtisadi islahatların əsas xəttini təşkil edən mülkiyyətin özəlləşdirilməsi proqramlarının reallaşdırılması qiymətləndirmə fəaliyyətinin təşkili üçün obyektiv şərait yaratmışdır. Lakin ilkin dövrlərdə yalnız əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi təcrübəsinin formalaşmış olduğu respublikamızda aparılan əməliyyatların nəticələri bəzən reallıqdan uzaq olurdu. Ona görə də adı çəkilən fəaliyyət növü sahəsində xarici təcrübənin öyrənilməsi, vahid qiymətləndirmə metodologiyasının işlənilməsi və onun tətbiqi prosedurlarının işlənilməsi zərurəti yaranmışdır. Bu məsələnin uğurlu həlli ilk növbədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazasının formalaşdırılmasından və qiymətləndirmə standartlarının işlənilməsindən asılı idi. Ona görə də ölkə rəhbərliyinin dəstəyi ilə 1998-ci ildə “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunu qəbul olundu. Həmin qanunla müvafiq sahədə olan bir sıra boşluqlar aradan qaldırıldı. Burada qiymətləndirmənin mahiyyəti, formaları, növləri, obyektləri, subyektləri, qiymətləndiricilərin hüquqları, vəzifələri və məsuliyyəti, həmçinin qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi barədə müddəalar öz əksini tapmışdır. İslahatların gedişində əmlakla aparılan sövdələşmələrin (girov, sığorta, vergiyə cəlb etmə və s.) genişlənməsi qiymətləndirmənin vahid metodologiyasının işlənilməsi tələbini qarşıya qoymuşdur. Ona görə də respublika hökuməti tərəfindən yaradılan işçi qrupu tərəfindən işlənən Milli Qiymətləndirmə Standartları toplusu 10 yanvar 2010-cu il tarixindən tətbiq olunmağa başladı. Cəmi 9 standartdan ibarət olan toplu hazırda qiymətləndirici mütəxəssislər üçün dəyərli yardımçı vasitə və tövsiyələr məcmusudur. Qeyd olunanlar heç də qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində mükəmməl metodologiyanın formalaşmasını ifadə etmir. Qarşıda MDB, Avropa və Qərb dövlətlərinin təcrübə və standartlarının, eləcə də Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının öyrənilməsi, onların Azərbaycanda tətbiqi imkanlarının və



variantlarının əsaslandırılması kimi aktual məsələlər durur. Bundan ötrü qiymətləndirmənin nəzəri-metodoloji əsaslarının, onun aparılması üzrə formalaşmış yerli və xarici təcrübənin öyrənilməsi əsasında qiymətləndirmə standartlarının tətbiqi xüsusiyyətləri və onların təkmilləşdirilməsi üzrə təklif və tövsiyələr hazırlanmalıdır.

**Problemin qoyuluşu və öyrənilmə səviyyəsi:** Məlum olduğu kimi, qiymətləndirmə fəaliyyətinin tarixi təxminən ölkəmizin müstəqillik əldə etməsindən sonrakı dövrü əhatə edir. Həmin dövrə qədər Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin yalnız “əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi” kimi ilk rüşeymlərinin olması barədə fikir yürütmək olar. Respublikamızda müstəqil iqtisadi siyasətin ilk addımlarının qiymətlər və qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı olması bu sahənin nəzəri, metodoloji və təcrübi baxımdan öyrənilməsini zəruri etdi. Ona görə də əsas diqqət qanunvericilik bazasının formalaşdırılması və beynəlxalq standartlar əsasında müasir, zamanın tələblərinə uyğun milli standartların işlənilməsindən ibarət oldu. Bu da bir həqiqətdir ki, bu sahədə tədqiqat aparən alimlərimizin sayı bir o qədər çox deyil. Onların siyahısına əsasən X.H.Kazımlını, Ş.A.Ağabəyovu, Ə.V.Panaliyevi, Z.R.Hüseynovu, İ.Q.Quliyevi və S.İ.Hümbətovanı aid etmək olar. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəzəri əsaslarına və mövcud qiymətləndirmə standartlarının koordinasiyası məsələlərinə xarici ölkələrin alimlərindən Nik Antillin, Kennet Linin, E.B.Çirkovanın, Asvat Damodaranın, O.A.Çernozubun, H.A.Mamacanovun və digərlərinin tədqiqatlarında geniş yer verilmişdir.

**Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri:** Azərbaycanda sövdələşmə obyektinə olan əmlak növlərinin məqsədli qiymətləndirilməsi standartlarının işlənilməsi və tətbiqi səmərəliliyinin yüksəldilməsi üzrə təklif və tövsiyələrin işlənilməsindən ibarətdir.

**Tədqiqatın obyektinə və predmetinə:** Tədqiqatın obyektinə Azərbaycanda formalaşmaqda və inkişafda olan qiymətləndirmə fəaliyyəti, predmetinə isə əmlak növlərinin müxtəlif məqsədlərlə qiymətləndirilməsində tətbiq edilən qiymətləndirmə standartlarıdır.

**Tədqiqat metodları:** Dissertasiya işinin yerinə yetirilməsi zamanı müşahidə, sistemli təhlil və qruplaşdırma metodlarından istifadə edilməsi, sorğulara, məlumat bazalarına, internet resurslarına və s. istinad olunması, eləcə də uyğun proqram vasitələrindən istifadə olunması nəzərdə tutulur.

**Tədqiqatın informasiya bazası:** Tədqiqat işinin ikinci fəslinin işlənilməsi zamanı 10 yanvar 2010-cu il tarixdən qüvvədə olan Milli Qiymətləndirmə Standartları toplusundan, Avrasiya və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarından istifadə olunmuşdur. Bundan əlavə bəzi ölkələrin, o cümlədən Rusiya Federasiyası, Ukrayna və Belarusun qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə qanunvericilik aktları və standartları da nəzərdən keçirilmişdir.

**Tədqiqatın məhdudiyyətləri:** Tədqiqat işinin aparılmasında başlıca məhdudiyyətlər on ildən artıq müddətdə qüvvədə olan milli qiymətləndirmə standartlarının (9 standart) heç birinin tətbiqi üzrə müvafiq təlimat və göstərişlərin olmamasıdır. Halbuki standartlar qəbul edilərkən bunlar nəzərdə tutulmuşdur. Bundan əlavə qəbul olunmasından 22 ildən artıq vaxt keçməsinə baxmayaraq “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanuna iqtisadi proseslərin gedişinə uyğun olaraq əlavə və dəyişikliklər olunmamışdır. Bu da istinad mənbələrinin məhdudlaşmasını şərtləndirir.

**Tədqiqatın elmi yeniliyi:** Tədqiqat işinin yerinə yetirilməsi gedişində əldə olunan nəticələr respublikamızda mülkiyyətçilər və əmlak növləri üzrə sövdələşmələrin digər iştirakçıları arasında iqtisadi münasibətlərin tənzimlənməsinin təkmilləşdirilməsi üzrə praktiki dəyər kəsb edə bilər. Bununla yanaşı milli və beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının müqayisəli təhlilindən əldə olunan nəticələr ümumilikdə ölkədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsinə, bu sahədə obyektivliyin daha da yüksəldilməsinə zəmin yarada bilər. Düşünürük ki, işğal nəticəsində Azərbaycana dəyən zərər və itkilərin qiymətləndirilməsi nəticələrinin beynəlxalq qurumlar və ekspertlər tərəfindən tanınması baxımından bu çox əhəmiyyətlidir.

**Nəticələrin praktiki əhəmiyyəti və tətbiq sahələri:** Əldə olunan nəticələrə görə milli və beynəlxalq qiymətləndirmə standartları əsasında inkişaf edən, əmlak sahiblərinin hüquqlarının və iqtisadi mənafeələrinin, həmçinin vergi və sığorta gəlirlərinin təmin edilməsində qiymətləndirmə fəaliyyəti mühüm əhəmiyyətə malikdir. Bu baxımdan tədqiqat işinin nəticələri əmlak növlərinin özəlləşdirmə, girov, sığorta, investisiya, vergiyə cəlbətmə, dövlət ehtiyacları üçün alınma və s. məqsədlərlə qiymətləndirilməsi zamanı mülkiyyətçilərin, maliyyə-kredit qurumlarının və dövlət orqanlarının maraq və mənafeələrinin uzlaşdırılmasında praktiki istifadə olunur. Ən əsası Milli Qiymətləndirmə Standartlarının beynəlxalq normalara uyğun şəkildə təkmilləşdirilməsi Ermənistanın Azərbaycana vurduğu zərərin, itki və tələfatların qiymətləndirilməsi, həmçinin beynəlxalq təşkilatlar qarşısında sübut edilməsi də təkmil qiymətləndirmə standartlarının praktiki əhəmiyyətini artırır.

Nəticələrin tətbiqinin mümkün sahələrinə aşağıdakılar aid edilir:

- əmlakın özəlləşdirmə məqsədilə qiymətləndirilməsi;
- əmlakın investisiya-ipoteka məqsədilə qiymətləndirilməsi;
- əmlakın vergiyə cəlbətmə məqsədilə qiymətləndirilməsi;
- əmlakın sığorta məqsədilə qiymətləndirilməsi;
- əmlak və onun üzərindəki hüquqların bölgüsü ilə bağlı mübahisələrin həlli;
- dövlət (ictimai) ehtiyacları üçün alınan əmlakın qiymətləndirilməsi;
- təbii fəlakətlər nəticəsində baş verən itki və tələfatların qiymətləndirilməsi;
- hərbi münaqişələr və ərazilərin işğalı nəticəsində yaranan itki və tələfatların qiymətləndirilməsi.

# I FƏSİL.QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN NƏZƏRİ- METODOLOJİ VƏ HÜQUQİ ƏSASLARI

## **1.1.Qiymətləndirmənin məqsədləri, prinsipləri və aparılması algoritmi**

İnsanın fəaliyyəti bir sıra məqsədlərə xidmət edir.Bu məqsədlərə görə əmlakın qiymətləndirilməsi də istisna edilmir.Bu məqsədlə qiymətləndirmənin hansı məqsəd üçün aparılmasının aşkar olunması mühüm əhəmiyyət kəsb edir.Qiymətləndirmədən bir çox hallarda istifadə edilir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti bir sıra məqsədlər üçün aparılır.Bu məqsədlər aşağıdakılardır:

1. dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi;
2. vergitutma bazasının müəyyən edilməsi;
3. girov qoyulması;
4. investisiya qoyulması;
5. sığortalanması;
6. hüquqi şəxslər yaratmaq və yenidən təşkil etmək;
7. əmlak mübahisələri zamanı.

Əmlak bazasının inkişaf etməsi qiymətləndirmənin məqsədlərini daha da genişləndirir və yeni fəaliyyət növlərini əmələ gətirir.

Bu məqsədlə əmlakın qiymətləndirilməsi bağlanmış müqavilə ilə müəyyən edilir.Ona görə ki,qiymətləndirmənin məqsədləri qiymətləndirmə metod və yanaşmalarının,bir sıra dəyərlərinin seçilməsini əsaslandırır.Bu da,sifarişçilər və qiymətləndiricilər arasında bağlanmış razılaşma müqaviləsinə görə müəyyən edilir. Digər tərəfdən müxtəlif məqsədlər üçün qiymətləndirmə apararkən bir sıra qanunvericilik aktlarına istinad edilir.Qiymətləndirilmədə özəlləşdirilmiş əmlakın hüquqi əsasları vergi məqsədləri üçün qiymətləndirilmiş əmlakın hüquqi əsasları ilə oxşarlıq kəsb etmir.Qiymətləndirmə fəaliyyətinin növündən və məqsədindən asılı

olmayaraq ümumi qaydalarla əmlakın qiymətləndirilməsi aparılır və o, əmlakın bazar dəyərinin müəyyən edilməsinə xidmət edir.

Məqsədinə görə qiymətləndirmə fəaliyyətinin fərdi və kütləvi növlərini izah etmək olar.

*Fərdi qiymətləndirmə* müəyyən tarix müddətində obyektin qiymətləndirilməsidir. Fərdi qiymətləndirmə öz növbəsində əmlakın qiymətləndirilməsi məqsədindən yaranır. Fərdi qiymətləndirmə əmlak sahibinin bu əmlakı özünün şəxsi mülahizələrinə, istək və arzularına görə qiymətləndirməsidir.

Bu qiymətləndirmə fəaliyyətində hesablamaların keyfiyyəti bir çox hallarda analogi olaraq obyektlərin satışlarının müqayisə olunması ilə müəyyən olunur.

Məqsəddən asılı olaraq qiymətləndirmənin hər hansı bir əmlak obyektini ümumiləşdirmək və fərdiləşdirmək olar. Birinci halda kütləvi qiymətləndirmə ayrı-ayrı əmlak obyektlərinin qiymətləndirilmə fəaliyyətinin vahid metodikasını hazırlamağa imkan verir. İkinci halda isə, qiymətləndirici obyektin xüsusiyyətlərini bildirməklə fərdi qiymətləndirmədən istifadə edir, onun standart metodların köməyi ilə qiymətləndirilməsinin səhv olmasının səbəblərini göstərir.

*Kütləvi qiymətləndirmə* standart prosedurlardan və statistik təhlildən istifadə etməklə bir çox əmlak qrupunun (obyektlərin) müəyyən tarix müddətinə olan dəyərinin sistemli qiymətləndirilməsidir. Bu qiymətləndirmə aralarında fərqləndirilən bir çox əmlak qrupunun qiymətləndirilməsindən asılıdır. Statistik təhlillərin tətbiqi və əldə olunması, standart prosedurların hazırlanması bu qiymətləndirmənin predmetindən ibarətdir.

“Kütləvi qiymətləndirmənin miqyası fərdi qiymətləndirmədən fərqlənərək bu proseslərlə işləyən işçilər tələb edir. Təhlilin aparılması və qərarların qəbulu həmin işçilərin rəyi ilə təsdiqlənir” (Kazımlı, X, 2008: s 9).

Bu qiymətləndirmədə məqsədləri üçün modellər dəqiq obyektlərə deyil, bir sıra əmlak qrupuna xarakterik olan tələb və təklifin strukturunu əks etdirir.

Eyni qrupa aid və bir çox cəhətlər üzrə eyni olan qiymətləndirmə fəaliyyəti obyektləri təkrarlanmır.Zərurət yarandıqda bu fərqləri əsaslandırmaq,həmçinin qiymətlərinin fərqliliyini izah etmək olar.

İqtisadiyyatda sığorta ,vergitutma və əsas fondların təkrar qiymətləndirilməsi kütləvi qiymətləndirmədir.Bu qiymətləndirmə fəaliyyətinin vergitutmanın məqsədləri üçün istifadəsinin üstün olması şübhəsizdir.Bu,öz növbəsində vergi siyasətinin qarşısındakı vəzifələri şərtləndirir.Bu siyasətdə ilkin şərt ədalətliliyin,hər kəsə bərabər şəkildə yanaşılmanın təmin olunmasıdır.“Əgər vergi ödəyicilərindən biri ona digərindən fərqli olaraq yanaşmaların tətbiq edildiyini düşünürsə,onda bu verginin ödənilməsinin motivləşməsinə imkan verə bilməz.Bu səbəblə vergiqoyma anında dəyərin standartlaşdırılmış qaydalara uyğun müəyyənləşdirilməsinə üstünlük verilir”(Kazımlı.X,2008:s 10).

Fərdi və kütləvi qiymətləndirmə fəaliyyətinin tətbiqi iqtisadi təhlil məsələsidir. Bunlar müəyyən nəticələrin əldə olunması üçün vacib informasiyaların toplanması, onların təhlili və işlənməsi qaydaları durur.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin könüllülüü və ya zəruriliyi hüquqi məsələlərlə sıx bağlıdır.Ancaq onun bəzi iqtisadi məqamlarının aydın izahının verilməsinə də ehtiyac vardır.Təyinat və məqsədindən asılı olaraq əmlakın qiymətləndirilməsinin aşağıdakı növləri vardır:

**a) könüllü qiymətləndirmə**

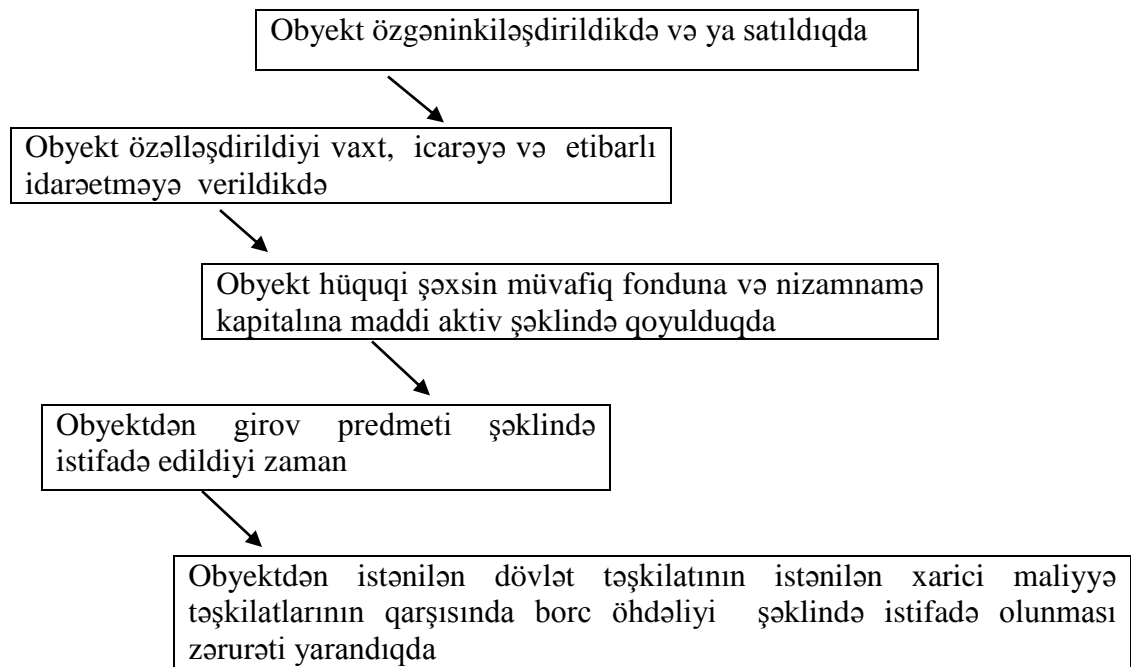
**b) mütləq qiymətləndirmə**

Əmlakın könüllü və ya mütləq qiymətləndirilməsinə aid hüquqi əsaslar 1998-ci ildə qəbul olunmuş Azərbaycan Respublikasının “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanununda aydın şəkildə göstərilmişdir.Digər qanunvericilik aktlarında əmlakın qiymətləndirilməsinin könüllülüü və ya məcburiliyi halları xüsusi qaydada göstərilir. Respublikamızın iqtisadi inkişafı və tənzimlənməsinə xidmət edən hüquqi-normativ aktların prinsiplərinə, beynəlxalq əməkdaşlığa uyğunlaşdırılmış sivil bazar

münasibətlərinin obyektlərin ardıcıl şəkildə nəzərdən keçirilməsi bu fəaliyyətin hüquqi tənzimlənməsi üçün vacib hesab oluna bilər.

Qiymətləndirilməsi mütləq obyektlər sırasına daxil edilən əmlak növlərini və həmin əmlak növlərinin qiymətləndirilməsinin mütləqliyini göstərən şərtləri nəzərdən keçirək.

**Sxem 1: Azərbaycan Respublikasının dövlət mülkiyyəti, şəxsi və bələdiyyə mülkiyyətin qiymətləndirilməsi**



**Mənbə:** Kazımlı.X.H.2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

Obyektin dəyərini hesablayarkən tərəflər arasında mübahisə yarandığı zaman onun qiymətləndirici tərəfindən gerçək dəyərinin müəyyənləşdirilməsi zərurəti yaranır. Bu da aşağıdakı hallarda gözlənilir:

- əmlak vergisinin hesablanması zamanı onun düzgün ödənilməsini təmin etmək üçün mübahisə və şübhələrin araşdırılması zərurəti yarandığı zaman;
- əmlakın milliləşdirilməsi zamanı;
- ipoteka kreditləşməsi zərurəti yarandığı zaman;

- Dövlət və ya bələdiyyə ehtiyacları üçün obyektin sahibindən alınması, müxtəlif razılaşmalarla götürülməsi;

- İcbari sığorta ilə bağlı qiymətləndirmə obyektinin sığorta hadisəsinin baş verdiyi hallarında dəymiş ziyan və itkilərin dəyərinin müəyyənləşdirilməsi zamanı;

- boşanma hallarında tərəflərin razılaşması ilə əmlakın bölüşdürülməsi zərurəti yarandığı zaman;

- səhmdar cəmiyyətinə üzv olmaq və ya üzvlükdən çıxmaq, həmçinin tərəflərin razılığı və qanunvericiliyə uyğun olaraq müəyyən vaxt ərzində səhmlərin dəyərinin qiymətləndirilməsinə çox ehtiyac yaranır;

- eyni zamanda məhkəmə qərarı ilə əmlakın qiymətləndirilməsinə zərurət ola bilər.

Qiymətləndirmə bazarının könüllü növü daha əhatəli və genişdir. Əmlakın bölgüsü, bağışlanma bilməsi, alqı-satqısı, birləşdirilməsi, yeni növ şirkət və firmaların yaradılması bu bazarın fasiləsiz hərəkətini, əmlak dövriyyəsinə şərtləndirən gerçəkliklərdən biri hesab edilir. Sahibkarın əmlakından müstəqil istifadəsi qanunvericiliklə təmin edildiyi kimi, həmin əmlakın yuxarıdakı proseslərə qatılması üçün sahibkarın onu qiymətləndirmək hüququ vardır. Bu zaman könüllü şəkildə əmlak sahibi o biri sahibkara müraciət etməlidir. İki tərəfdə müvafiq müqavilələr imzalayır və əmlakın dəyərinin saxtalaşdırılmasında maraqlı olmayan qiymətləndirici sifarişə əsaslanaraq əmlakın real dəyərinin müəyyən olunması prosesinə qatılır.

Respublikamızda aparılan müşahidələrdən görürük ki, könüllü və məcburi (mütləq) qiymətləndirməyə cəlb olunmuş obyektlərin xüsusi çəkisi digərinin genişlənməsi yönündə getdikcə dəyişir. Əmlakın şəkildə qiymətləndirilməsinə çəkilmiş xərc daha yüksək mənfəət əldə etməyə imkan vermirsə, sahibkar bu işdə maraqlı ola bilməz. Vicdanlı qiymətləndirici sahibkara əlverişsiz olan iqtisadi göstərişləri məsləhət etməz. Əsl qiymətləndiricilərə məşğulluğun yüksək olduğu və tələbatın artdığı hazırki şəraitdə qiymətləndiricilərin şəxsi mənafeyinin sahibkara qeyri-səmimi məsləhətlər verməsi ehtimalı azalır. Buna əsasən də başlıca məsələ



qiymətləndirmənin könüllü növünün hansı hallarda keçirilməsidir. Bunlara aşağıdakılar aiddir:

- mövcud biznesin fəaliyyətinin yeni istiqamətlərindən biri kimi investisiya layihəsinin və ya yeni biznesin investisiya layihəsinin qiymətləndirilməsi;
- şirkətin idarə olunması səmərəliliyinin artırılması üçün qiymətləndirilməsi;
- müəssisənin (biznesin) və ya bir hissəsinin alınması və ya satılması məqsədilə qiymətləndirilməsi;
- qiymətli kağızların girov qoyulması və emissiyası məqsədilə qiymətləndirilməsi;
- biznes fəaliyyətinin yeniləşdirilməsi ilə qiymətləndirmə;
- kredit götürülməsi məqsədilə əmlakın girov qoyulması ilə qiymətləndirmə;
- sığorta olunması məqsədilə obyektin qiymətləndirilməsi;
- vergi qoyma ilə qiymətləndirmə;
- borc öhdəliyinin qiymətləndirilməsi;
- itirilmiş gəlirin və ya itginin qiymətləndirilməsi;
- könüllü olaraq biznesin və ləğv edilən hissənin qiymətləndirilməsi;
- müəssisənin əmlak növlərinin və ya əmlaklarının qiymətləndirilməsi.

Könüllü və mütləq qiymətləndirmə anlayışları qiymətləndirmə subyektləri və obyektləri arasındakı münasibətlərin təzahürü kimi izah oluna bilər.

Dünya təcrübəsindən qiymətləndirmənin prinsipləri formalaşmağa başlamışdır. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin prinsipləri beynəlxalq təcrübədə qrup halında öyrənilir. Bir sıra mənbələrdə bu prinsiplər 4, bəzilərində isə 3 qrupda əhatə olunmuşdur. Bu prinsiplərin öyrənilməsi, onların hansı qruplara bölünməsi bir o qədər əhəmiyyətli deyil. Başlıca məsələ qiymətləndirmə fəaliyyətinə bu prinsiplərin təsirini və dəqiq açıqlanmasını təşkil edir. Qiymətləndirmədə nəticələrin gerçəkliyini təmin etmək məqsədilə bütün prinsiplər nəzərə alınmalıdır. Bu prinsipləri mətn qaydasında və sxem vasitəsilə nəzərdən keçirmək faydalı olar.

Obyekti qiymətləndirərkən hər hansı prinsipə istinad etməliyik. Bu zaman bu prinsiplərin ümumi işə təsir etməsi nəzərə alınmalıdır və ümumi nəticəyə müsbət təsir göstərən variantları seçmək lazımdır. Məsələyə bu şəkildə yanaşılması qiymətləndirilmiş obyektin növündən, təyinatından və konkret şəraitdən asılı olaraq tətbiq edilə bilməlidir. Çünki bəzi prinsiplərin tətbiq edilməsi mülkiyyət növlərinə görə əmlak sahiblərinin maraqlarına xələl gətirər və ya qeyri-bərabər təsir göstərər. Ona görə də bu prinsiplərə istinad edilməsi zəruridir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin prinsiplərini 3 qrupa ayıraraq öyrənmək olar. Birincisi sahibkarların özlərinin təqdimatına əsaslanan prinsiplər, ikincisi mülkiyyət elementlərinin xüsusiyyətlərini və qarşılıqlı münasibətlərini müəyyənləşdirən prinsiplər, üçüncüsü isə ətraf mühitlə bağlı olan prinsipləri daxil etmək olar. Hər birinin ayrı açıqlanması və şərhinin verilməsi məqsəduyğundur.

Sahibkarın təqdimatına əsaslanmış prinsiplər qrupuna faydalılıq (yararlılıq), əvəzləmə, gözlənilmə prinsipləri daxildir. Əmlakın (Obyektin) faydalılıq göstəricisi potensial alıcılar tərəfindən onun qarşılınması ilə müəyyənləşdirilir.

Yararlılıq prinsipi əmlakın müəyyən vaxt ərzində və konkret məkanda istehlakçının (istifadəçinin) tələbatını ödəməsinə əsaslanan prinsipdir. Bu prinsipdən görürük ki, istənilən bazarda konkret şəkildə obyektin yararlılığı bütün alıcılar üçün eyni deyil.

Əvəzləmə prinsipi-bir-birinə oxşar əmlakların istifadəsi zamanı gözlənilən gəlirlərin müqayisə olunmasına əsaslanan prinsipdir. Heç bir səriştəli alıcı oxşar təyinatlı, lakin özünün tam oxşarına nisbətdə faydalılıq dərəcəsi aşağı əmlaka pul xərcləmək istəməz.

Gözlənilmə prinsipi obyektin faydalılıq göstəricisinə gəlir gətirmə müddəti istiqamətindən yanaşılması ilə iza olunur. Bu baxımdan alıcılar 2 qrupa bölünür. Birinci qrup qısa müddətdə gəlir əldə etməyə, digərləri isə uzun müddət ərzində daha çox gəlir götürmək istəyirlər.

Kapital qoyuluşu prinsipi.Obyektin bazar dəyəri obyektin dəyərini formalaşdıran və məqsədli şəkildə həyata keçirilən yeni vəsaitlər amilinin təsiri nəticəsində artır.Bu tədbirlər düzgün gerçəkləşdirildikdə qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyəri artımı əlavə vəsait qoyuluşu kəmiyyətindən yüksək olur.

Qalıq məhsuldarlıq prinsipi.Bazar münasibətləri şəraitində 4 istehsal amili mövcuddur.Bu istehsal amillərinin vacibliyi ilə sahibkar hesablaşmalı,istehsal amili kompensasiya olunmalıdır.Bu proses kapitalın faizlərlə,əməyin - əmək haqqıyla, torpağın rentası ilə,idarəetmənin mükafatlandırma və ya mənfəət vasitəsilə kompensasiya edilməsi kimi olur.

Balanslaşdırma prinsipi.İstənilən mülkiyyət növünə görə istehsal amillərinin düzgün əlaqələndirilməsini ifadə edir.Dünya təcrübəsi göstərir ki,istehsal amillərinin dəyişməsi obyektin dəyərinin dəyişilməsinə gətirib çıxarır.

İqtisadi (Optimal) həcm prinsipi.Bu prinsip torpaq sahələrinin,eləcə də təbii sərvətlərin məhdudluğu ilə bağlıdır.Buna görə də sahibkarlar öz istifadələrində olan torpaq sahələrini artırmağa cəhd edirlər.

Mülkiyyətə əmlak hüququnun birləşdirilməsi və iqtisadi bölgüsü prinsipi.Mülki Məcəllədə nəzərdə tutulmuş əmlak hüququ mülkiyyət hüququnun ənənələrə uyğun şəkildə bölüşdürülməsinə,bağışlanmasına,satılmasına,icarə edilməsinə və s. imkan yaradır.

Mülkiyyətin əmlak üzərində birləşdirilməsi və iqtisadi bölgüsü deyəndə əmlakdan istifadə hüququnun müddəti,yerləşdiyi məkan,növü,xarakteri,habelə əmlakdan könüllü şəkildə imtina etmək və ya məcburi şəkildə məhrum olunmaq və s. başa düşülür.

Asılılıq prinsipi.Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə əmlak növlərinin dəyərinin və xarakterinin təsiri ilə izah olunur.Yəni,əmlak növləri eyni xarakterə malik ola bilərlər ki,əmlakın dəyəri kəskin şəkildə fərqlənə bilər.

Uyğunluq prinsipi.Maksimum dəyərdə əmlakın satılmasına təsir göstərmiş amillərin,yəni yerli bazar ənənələrinə və müştərilərin zövqlərinə uyğunluğundan

ibarətdir. Burada obyektin memarlıq üstünlükləri, istifadəyə əlverişliliyi və s. nəzərdə tutulur.

Rəqabət prinsipi. İnvestorların mənfəət əldə etmək uğrunda yarışdır. Burada kapital mənfəət əldə etməyə meyillidir. Mənfəət bir sahədə çoxaldıqca yeni subyektlər həmin sahəyə istiqamətlənmiş olur. Bu da, rəqabətə gətirib çıxarır.

Dəyişkənlik prinsipi. Heç nə daimi deyildir. Çünki bütün təbii şərait və sosial mühit dəyişir və bu əmlak üzərindəki dəyişikliklərin təsiri hiss olunur. Hadisələrin və proseslərin gedişatı əmlak bazarında da istər-istəməz dəyişir.

Əlaqələndirmə prinsipi. Daşınmaz əmlakın dəyəri alıcının nəzərində bütün mənalarda onun təmin ediləcəyi obyektə tapı bilməsindən ibarətdir. Alıcı obyektə əldə etməklə oxşar obyektlərə gəlir və satış qiymətləri, çəkilməmiş xərclər haqqında məlumatlar əldə edir və obyektlərlə müqayisə edir.

Daha səmərəli istifadə prinsipi. Əmlakdan daha səmərəli və yaxşı istifadə etmək məqsədilə mövcud istifadə variantları digər variantlarla müqayisə edilir. Bu da əmlakın bu gün və gələcək zamanda daha çox gəlir gətirməsini təmin etmək üçündür. Torpaq sahəsi və tikilinin səmərəli istifadəsi müəyyən edilərkən, tikintidən istifadənin səmərəliliyi variantları və torpaq sahələrinin boş qalmış hissəsi əsas götürülür.

Artan və azalan məhsuldarlıq prinsipi. Daşınmaz əmlakdan əldə edilmiş gəliri artırmaq məqsədilə yaxşılaşdırma işləri aparmaqdan ibarətdir. Lakin yaxşılaşdırmanın artımına çəkilməmiş xərclərin ödənilməsi və mənfəətin artıma nisbəti də unudulmamalıdır.

Geriləmə prinsipi. Rayonda ucuz və bahalı daşınmaz əmlaklar yerləşirsə, onda bu bahalı daşınmaz əmlakın dəyəri ucuz əmlakın dəyərindən aşağı düşmüş olur. Çünki uyğunluq prinsipinə görə qiymət səviyyəsi saxlanılır, geriləmə prinsipinə görə qiymətin düşməsinə şərtləndirir.

## **1.2. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik bazası**

Qiymətləndirmə fəaliyyəti respublikamızda digər bazar atributları kimi sosial və iqtisadi baxımdan zəruri olan bir peşə kimi öz təşəkkül dövrünü yaşayır. Bu da öz növbəsində ölkənin bazar münasibətlərinin inkişaf etməsinə və iqtisadi tərəqqisinə üstünlük verilməsi ilə əlaqədar olur. Lakin respublikamız klassik bazar ölkələrinə inteqrasiya olunduqca bir çox iqtisadi kateqoriyalarla yanaşı beynəlxalq qiymətləndiricilərin təcrübəsinin öyrənilməsi, qiymətləndirmə ilə məşğul olanların peşəkarlığının artırılması və təsadüfi qiymətləndiricilərin peşəkar qiymətləndiricilər sırasından kənarlaşdırılması istiqamətində mühüm tədbirlər görülmüşdür. Sivil dünya ənənələrinə müvafiq olaraq qiymətləndirmə peşəsini müstəqil olaraq mənimsəyən və bu funksiyanı həyata keçirmək arzusunda olanlar üçün dövlət ayrı-ayrı iqtisadi demokratiyanın möhkəmləndirilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi yolunda əlverişli mühitin təmin edilməsinə kömək etmişdir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənmə prosesi ya dövlət orqanları yaxud da peşəkar qiymətləndiricilərin ictimai birlikləri tərəfindən həyata keçirilir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti ya dövlət orqanlarının (dövlət tənzimlənməsi), yaxud da peşəkar qiymətləndiricilər ictimai birliklərinin (özünü tənzimləmə) və ya hər ikisinin bir yerdə təyin edilən, müəyyən maraqlara uyğunlaşdırılmasına yönəlmiş prosedurların və tədbirlərin sistemidir.

İntellektual sahibkarlıq fəaliyyətinin inkişaf etməsi ilə bilavasitə bağlı olduğundan qiymətləndirmə fəaliyyətinin formalaşması ölkədə sahibkarlıq fəaliyyəti anlayışının izahına, qısa şərhinin verilməsi vacibdir. "Sahibkarlıq fəaliyyəti əhalinin yüksək yaşayış səviyyəsinin, dövlətin iqtisadi və sosial mənafeyinin əsas vasitəsidir. Bu fəaliyyət öz növbəsində müxtəlif növ və formalara malik olaraq bazar iqtisadiyyatının insanların yaşam tərzinin ayrılmayan tərkib hissəsidir. Eyni zamanda dövlət özünün iqtisadi siyasi görüşləri ilə sahibkarlıq növlərinin inkişaf etməsinə şərait yaratmış olur" (Kazımlı, X, 2008: s 36).

Konstitutsiyanın 59-cu maddəsinə uyğun olaraq “hər kəs qanunda nəzərdə tutulmuş qaydalarda öz imkanından, əmlakından və qabiliyyətindən sərbəst şəkildə istifadə etməklə təkbəşinə və ya başqalarıyla bir yerdə azad sahibkarlıq fəaliyyəti və qanunla icazə verilmiş digər ictimai fəaliyyət növləriylə məşğul ola bilər”

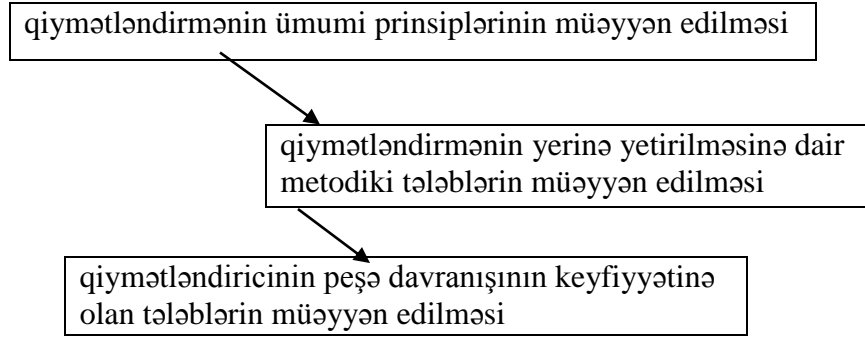
<http://www.e-qanun.az/framework/897>).

Sahibkarlıq fəaliyyəti anlayışı, şəxsin müstəqil şəkildə həyata keçirdiyi, başlıca məqsəd əmtəə satışı, əmlakın istifadəsi, bir sıra işlərin görülməsi və xidmətlərin göstərilməsindən mənfəət əldə edilməsi ilə şərtlənmiş fəaliyyət növü başa düşülür. Respublikamızda dünya ənənələrinə uyğun olan bazar iqtisadiyyatı münasibətlərinin formalaşdığı şəraitdə bu iqtisadiyyata xas olan çox fəaliyyət növlərinin meydana gəlməsi günün vacib tələbinə çevrilmişdir. Bazar iqtisadiyyatının meydana çıxardığı və ehtiyac duyduğu fəaliyyət növlərindən biri də qiymətləndirmə fəaliyyətidir. Qeyd olunduğu kimi, sahibkarlıq fəaliyyəti fərqli əmlakların qiymətləndirilməsi fəaliyyəti növüdür. Eyni zamanda bu fəaliyyət əhali və sifarişçilərə qiymətləndirmə xidməti göstərilməsinə yönəlmiş xidmət sferası ilə əhatə olunub. Lakin bu fəaliyyət xarakter, xüsusi qabiliyyət və bilik tələb etmək xüsusiyyətlərinə görə başqa sahibkarlıq növlərindən fərqləndirilir.

“Qiymətləndirmənin tənzimlənməsi qiymətləndiricilərin göstərmiş olduqları xidmətlərin keyfiyyətinin yüksək olmasına, milli və beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına riayət edilməsinin təmin olunmasına yönəldilən tədbirlər sistemidir. Bu tənzimləmənin həyata keçirilməsi dövlətin və qiymətləndiricilərinin peşə birlikləri ilə gerçəkləşdirilir” (Kazımlı, X, 2008: s 38).

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsinin formalarının qruplaşdırılması aşağıdakı kimidir:

## Sxem 2: Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi formaları



**Mənbə:** Kazımlı.X.H.2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

“Qiymətləndirmənin tənzimlənməsinin bu formalarından istifadə etməklə dövlət orqanları bir sıra aktlar qəbul edir, qiymətləndirmənin standart və normalarının, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi, eyni zamanda peşəkar qiymətləndiricilər hazırlanmasının qaydalarını təsdiq edir, qiymətləndirmənin həyata keçirilməsinə nəzarət etmiş olurlar. 1997-1998-ci illərdə Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi haqda normativ hüquqi aktlar hazırlanmışdır”

(<http://www.e-qanun.az/framework/3436>).

Respublikamızda (həmçinin Naxçıvan Muxtar Respublikasında) dövlət və bələdiyyəyə məxsus olan qiymətləndirmə obyektlərindən girov predmeti kimi istifadə edilməsi prosesi müvafiq qanun və aktların müddəaları ilə üzvü şəkildə əlaqəlidir.

Dövlət və bələdiyyəyə aid olan əmlakın təsərrüfat idarəetmə hüququ olan şəxs o halda girov qoya bilər, hətta əmlak mülkiyyətçisinin rəsmi razılığı olsun. “Başqasının əmlakını icarəyə vermə hüququnun və üzərindəki digər hüquqların mülkiyyətçi və ya təsərrüfat idarə etməsi hüququ olan bir şəxsin razılığı olmadan özgənkiləşdirmək qanunla və ya müqavilə ilə qadağandırsa, bu cür razılığın verilmədiyi halda bu hüquqların girov qoyulmasına icazə verilmir. Şübhəsiz ki, belə halların mülkiyyət sahiblərinə çatdırılması işində başqa təbliğat üsulları ilə birlikdə, qiymətləndiricilər də biganə qalmamalıdır. Bu şərtlərin təmin olunması məqsədilə girov müqaviləsinə görə onun predmeti və qiyməti, girovla təmin olunan öhdəliyin həc-

mi,maliyyəti və icra müddəti dəqiq göstərilməlidir.Sahibkarlığın inkişaf etdirilməsi istiqamətində gələcəkdə gözlənilən mübahisə və münaqişələrin qarşısını almağa zəmanət verən amillərdəndir”

(“Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu 16 may 2000-ci il, № 878-İQ).

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi statusunun müəyyənləşdirilməsi və bu sahədə yaranmış iqtisadi,hüquqi və təşkilati münasibətləri tənzimləmək üçün 1998-ci il iyunun 25 də “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qəbul olundu.Bu qanun qiymətləndirmənin qaydaları və bununla məşğul olan fiziki və hüquqi şəxslər tərəfindən edilən hərəkətləri MDB məkanında müəyyən edən ilk qanunlardandır.Bu qanun fəaliyyətin əmlakın qiymətləndirilməsində ümumi prinsipləri,qiymətləndirmədə başlıca olan qiymətləndirmə obyektləri,qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri,məzmunu və mahiyyətini müəyyənləşdirmək,iqtisadi,hüquqi və təşkilati münasibətləri tənzimləmək üçündür.

Məcburi qiymətləndirmə aparılan əməliyyatlar,qiymətləndirilmə üçün əsaslar, qiymətləndirmə fəaliyyətinə məhdudiyyətlər,qiymətləndirmə haqqında hesabatı aid tələblərin,qiymətləndiricilərin hüquqları,vəzifələri,qiymətləndirici birliklərinin vəzifələri,onun müstəqilliyinə aid tələblər,qiymətləndirmənin standart və normalarına olan tələblər,həmçinin qiymətləndiricilər tərəfindən məsuliyyət qanunda dəqiq müəyyən olunmuşdur.

“Bu qanunda mühüm tərəflərdən biri,qiymətləndirmənin nəticələrinə aid qiymətləndiricilərin hesabatlarına yüksək status verilməsidir.Qanunun müddəaları mülkiyyətdən asılı olmayaraq,lakin bir sıra xüsusiyyətləri nəzərə alaraq,əmlak növlərinin hamısına şamil edilir”( Kazımlı.X,2008:s 43).

Qiymətləndirmə fəaliyyətinə hüquqi və metodoloji nəzarət etmək Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat Nazirliyi tərəfindən təmin olunur.

Respublikada qanunun qəbul edilməsi özəlləşdirmə proseslərinin səmərəliliyini artırmış və sürətləndirmiş,sivil əmlak bazarının yaradılmasına köməklik etmişdir.



“Bu “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunda başlıca əhəmiyyət, qiymətləndirməyə müstəqil və peşəkar fəaliyyət kimi ümumi baxışın təmin olunmasıdır. “Yəni, burada əmlakın qiymətinin müəyyənləşdirilməsi, onun mexaniki müəyyənləşdirilməsi yolundan bazar münasibətlərinə uyğun əmlakın obyektiv və düzgün şəkildə qiymətləndirilməsinə keçidin əsası qoyulmuş, bu bazarın qiymətləndirmə fəaliyyətinə olan ehtiyaclarının ödənilməsində hüquqi şərait yaranmışdır. Bundan sonra qiymətləndirmə fəaliyyətinin müstəqil şəkildə və intellektual fəaliyyət kimi normativ hüquqi bazasının formalaşdırılması, fəaliyyətin digər növləri ilə fərqli cəhətlərinin və qarşılıqlı əlaqəsinin müəyyənləşdirilməsi istiqamətində başlıca addım atılmışdır” (“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu 25 iyun 1998-ci il, № 510 – İQ).

“Ölkəmizdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsini həyata keçirən qanunvericilik “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunlarına istinad edir. İcra orqanları tərəfindən ötən illər ərzində normativ bazanın möhkəm olması istiqamətində bir çox işlər görülmüş və bir çox qanuni aktlar qəbul olunmuşdur. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunlarının tətbiq edilməsi haqda 28 sentyabr 1998-ci il tarixli Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 774 sayılı fərmanı, Nazirlər Kabinetinin 20 aprel 2000-ci il tarixli 90 sayılı sərəncamı, Nazirlər Kabinetinin 27 iyun 2000-ci il tarixli 107 sayılı qərarı və s. sənədlər bu qəbildəndir. Qanunun icras edilməsi ilə əlaqədar bu hüquqi sənədlərin qiymətləndirmənin inkişaf etməsinə təsiri olduqca böyükdür. Belə ki, 20 aprel 2000-ci il tarixli 90s sayılı sərəncama görə qiymətləndirmənin standart və normalarının hazırlanmasında layihələrin ekspertizası və digər mühüm işlər aparmaq üçün təşkilati məsələlərin nəzərdən keçirilməsi vacibdir. Sərəncamda göstərilən müddəaları gerçəkləşdirən işçi qrupun təklif və tövsiyələri, beynəlxalq təcrübəni qısa bir vaxtda ümumiləşdirmiş və həyata keçirilən işlərin nəticəsi kimi Nazirlər Kabineti tərəfindən “Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları”nın təsdiqlənməsi haqqında qərar qəbul edilmişdir. Qərara

əsasən qiymətləndirmənin standart və normalarının hazırlanması ilə əlaqədar olan xərclərin dövlət büdcəsindən maliyyələşdirilməsi müəyyən olunmuşdur. Bu da öz növbəsində 50-yə yaxın qiymətləndirmənin standart və normalarının işlənilməsi və təsdiqlənməsi zərurətindən yaranmışdır. Peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması haqqında Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyinə də müvafiq göstərişlər verilmişdir” (Kazımlı.X,2008:s 46).

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabineti tərəfindən qiymətləndirmənin tənzimlənməsi üçün bir sıra normativ hüquqi aktlar qəbul olunmuşdur. Bu sənədlər aşağıdakılardır:

- a. Əmlak vergisinin binalar üzrə hesablanması Qaydaları;
- b. Fiziki şəxslərin mülkiyyətindəki binaların inventar dəyərinin hesablanması Qaydaları;
- c. Respublikamızda torpaqların normativ qiymətinin müəyyənləşdirilməsi barədə Əsasnamə;
- d. Özəlləşdirilmiş dövlət müəssisələrinin ilkin qiymətinə tətbiq edilmiş əmsallar;
- e. Azərbaycan Respublikası gömrük ərazisinə gətirilmiş və bu ərazidən çıxarılmış malların gömrük qiymətləndirməsi sisteminin tətbiqi Qaydaları;
- f. Özəlləşdirilmiş obyekt və müəssisələrin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə;
- g. Müsadirə olunmuş, sahibsiz qalmış, vərəsəlik hüququna görə dövlət mülkiyyətinə keçmiş əmlakın və dəfinələrin uçotu, saxlanması və qiymətləndirilməsi, istifadəsi və satışı barədə Əsasnamə.

“Azərbaycan Respublikası Prezidenti və Nazirlər Kabineti tərəfindən qəbul olunmuş müvafiq sərəncamlar, fərmanlar və qərarlara uyğun müvafiq əmlak növlərinin (o cümlədən torpağı) idarə olunması səlahiyyəti olan yerli özünüidarə orqanları və icra hakimiyyəti Azərbaycan Respublikasının qiymətləndirmə haqqında qanunvericiliyini rəhbər tutaraq əmlak bazarının inkişaf etməsinə nail olunmasını

təmin edən müvafiq tövsiyə və təlimatlar hazırladılar. Beləliklə, müstəqil qiymətləndiricilərin tərtib etmiş olduqları hesabatlarla əsaslanaraq icarə haqqının miqdarına və qiymətə dair təkliflər verilməsi formasına görə açıq fəaliyyətdə olan auksionlar şəklində hərraclar keçirildiyi vaxtı daşınmaz əmlakın icarə haqqının başlanğıc məbləğini və ya ilkin dəyərini, onların yüksəldilməsi kəmiyyətini, verilməli olan miqdarını, hərracın keçirilməsinə aid bildirişlərin dərc olunduğu kütləvi informasiya vasitələrinin müəyyənləşdirilməsi yönündə təcrübələrə nail olunmuş oldu” (Kazımlı.X,2008:s 49).

“Sahibkarlığın ölkə ərazisində daha əlverişli olması, dövlət tərəfindən sahibkarlıqla məşğul olan şəxslərin fəaliyyətinə müdaxilə edilməsinin qarşısının alınması və fəaliyyətin yeni tələblər əhatəsində tənzimlənə bilməsi məqsədi ilə prezident tərəfindən “Bəzi fəaliyyət növlərinə xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi qaydalarının təkmilləşdirilməsi haqqında” 2002-ci il 2 sentyabr tarixli 782 sayılı və “Azərbaycan Respublikasında sahibkarlıq fəaliyyətinin tənzimlənməsinin bəzi məsələləri haqqında” 2003-cü il 2 may tarixli fərmanlar qəbul edilmişdir” (Kazımlı.X,2008:s 51).

Bazar iqtisadiyyatının inkişafı dövründə əldə edilmiş nailiyyətlər, cəmiyyətdə baş vermiş psixoloji hazırlıq bu fəaliyyəti həyata keçirmək üçün dövlətin xüsusi razılıq (lisenziyanın) tətbiq etməsi zərurətini minimuma endirdi.

“Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazasının formalaşmış olduğu illərdə ölkəmizdə lisenziyalaşdırma zəruri olsa belə, bir çox nöqsanlar var idi. Qiymətləndirmə fəaliyyətini müvafiq biliyi olan şəxslər həyata keçirməlidirlər. Qüvvədəki lisenziyalaşdırma sistemi ilə bunun təmin edilməsi mümkün deyildi. Çünki istənilən şəxs hər hansı zəruri peşə təhsilinə malik olmadan müəyyən edilmiş qaydada lisenziya almaqla qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirə bilərdi” (Kazımlı.X,2008:s 52).

Onuda vurğulamaq lazımdır ki, lisenziyalaşdırmanın ləğv olunması qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericilikdə olan müəyyən çatışmazlıqları

üzə çıxarmış, qiymətləndirmənin həyata keçirilməsi və qiymətləndirici olmaq üçün yeni tənzimləmə vasitələrinin müəyyənləşdirilməsi zərurətini meydana çıxarmışdır. Qiymətləndirmənin nəticələrinə aid qanunvericilikdə hesabatlara əhəmiyyət vermək, bu nəticələrin statistika və mühasibat hesabatlarına və sənədlərinə düzəlişlər edilməsi məqsədilə əsas kimi götürülməsi və məhkəmə qaydaları əsasında ləğv olunması bu fəaliyyət növündə peşəkarlığın təmin olunması baxımından tənzimləmənin mütləqliyini sübut edir.

Bazar münasibətlərinin inkişaf etməsi, dünya iqtisadiyyatına ölkəmizin inteqrasiya etməsi sürətləndikcə, bu sahədəki qanunvericilik bazası genişlənməmiş olur, mövcud olan qanunlara əlavə və dəyişikliklər edilməsi ilə təkmilləşdirilmiş olur. "Elə buna görə də "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Qanuna dünyəvi ənənələrə uyğunlaşdırılmış əlavə və dəyişikliklər olunması lazımdır. Bu sahədə fəaliyyətdə olan şəxslərin müvafiq biliyinin olmasının təmin olunması sifarişçilərin, mülkiyyətçilərin, əmlak mənafeyinə malik olan şəxslərin və dövlətin maraq dairəsinə uyğundur. Bunun üçün qiymətləndiricilərin məsuliyyəti, peşəkarlığı və qiymətləndirmə aparılması şərtləri qanunvericilikdə ciddi olaraq tənzimlənməlidir" (Kazımlı, X, 2008: s 55).

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin normativ sənədlərlə təminatlı olması və onun qənaətləndiriciliyinə dair şübhə ola bilməz. Bəzən mövcud normativ aktların tam güclə işləməməsi halları da özünü biruzə verir. Qarşıda duran əsas məsələlərdən biri də, bu halları doğuran səbəblərin araşdırılması, mənəələrin qaldırılması, çəkilməmiş zəhmətin və görülmüş işlərin təkmilləşdirilməsinə nail olmaqdan ibarətdir.

"Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" qanunun qəbul edilməsinə kimi müxtəlif istiqamətlərdə qiymətləndirmənin tənzimlənməsi ziddiyəti olmuş və ictimaiyyət psixoloji hazırlıqdan məhdud olmuşdur. İqtisadi və hüquqi tənzimlənmədə qiymətləndirmənin yeri və rolu, əmlakın bazar və qeyri-bazar dəyəri, qiymətləndiricilərin hüquqi statusu haqda təsəvvürlər yaratmaq mövcud olmamışdır. "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" qanundan görürük ki, ölkənin qanunverici orqanı bu qanunun qəbul edilməsi zamanı qiymətləndirmə obyektlərinin qəbul

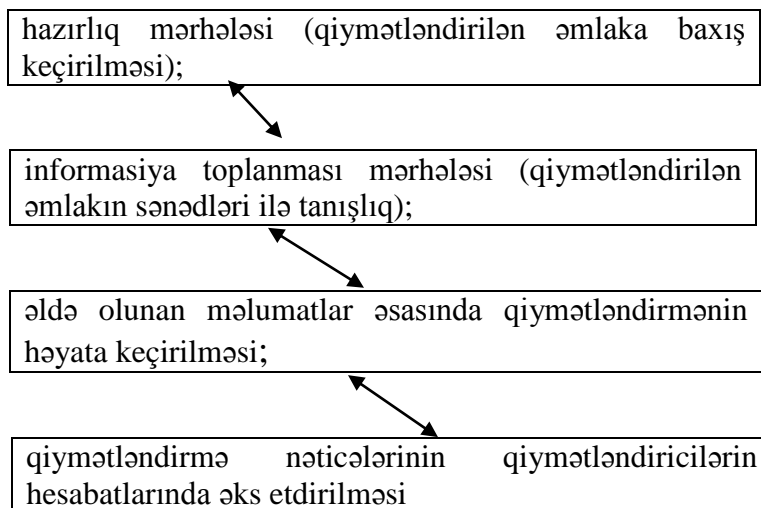
dəyərinin müəyyən edilməsi sahəsində fəaliyyətin hüquqi bazasını yaratmaq işini vacib şərt kimi qarşıya qoymuşdur. Qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarətin təşkilində səlahiyyətli orqanın yaradılması bu qanunda bütün müddəaların tam olaraq işlənməsinə kömək edərdi. Çünki əksər aparıcı ölkələrdə bu kimi orqanlar vardır.

Bu problemlərin götürülməsi əmlak bazarının daha spesifik inkişafına, əhalinin qiymətləndirici və xidmətlərinə inam və etimadının artmasına səbəb yaradır.

### **1.3. Qiymətləndirmə standartları və normalarının işlənməsini şərtləndirən amillər**

Qiymətləndirmənin mahiyyətini başa düşmək üçün ilk öncə fəaliyyət anlayışının izahını etmək lazımdır. Ədəbiyyatlarda fəaliyyət anlayışının mahiyyəti məntiqi cəhətdən bir-biri ilə bağlanmış hərəkətlərin sistemli şəkildə ardıcılığı kimi səciyyələndirilmişdir. Qiymətləndirmə fəaliyyəti əmlak qiymətlərinin müəyyənləşdirilməsinə istiqamətlənmiş məqsədyönlü fəaliyyətdir və müəyyən mərhələlərdən keçmiş proseslərdən biridir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tərkib hissəsi olan bu mərhələlər bir-biri ilə sıx əlaqədardır. Onları bir-birindən yalnız nəzəri və elmi baxımdan ayırmaq əhəmiyyətlidir. Qiymətləndirmənin mərhələləri aşağıdakılardır:

#### **Sxem 3: Qiymətləndirmə fəaliyyətinin mərhələləri**



**Mənbə:** Kazımlı. X.H. 2008 "Qiymətləndirmənin əsasları" nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

Bu mərhələlərin sərhədlərinin müəyyən olunması bəzən qeyri-mümkündür. “Qiymətləndiricilər ardıcılığı gözləyərək, qiymətləndirilən əmlak növünə baxış keçirir və bu əmlakın sənədləri ilə tanış olurlar. Qiymətləndirmənin mərhələlərinin şərhinə keçməmişdən əvvəl, bu fəaliyyətin gerçəkləşdirilməsini zəruri edən nüansları müəyyənləşdirmək lazımdır. Qiymətləndirici bu fəaliyyətə o zaman başlaya bilər ki, bu fəaliyyətin gerçəkləşdirilməsi üçün əsaslar mövcud olmuş olsun. Həmin əsaslar “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 6-cı maddəsi ilə təsbit olunmuşdur. Bu maddədə göstərilmişdir ki, obyektin qiymətləndirilməsi üçün qiymətləndirici tərəfindən sifarişçi ilə bağladığı müqavilə əsasdır” (Kazımlı, X, 2008: s 57).

Qanunvericilikdə nəzərdə tutulan hallarda obyektin qiymətləndirilməsi məhkəmə ekspertizası haqqında qərarın əsasında aparılır. Məhkəmə belə hallarda qiymətləndiriciləri müstəqil şəkildə seçə bilər. Qiymətləndirmə fəaliyyətini başlatmaq üçün iki şərt vardır:

1. tərəflər arasında bağlanmış müqavilə;
2. məhkəmənin ekspertiza barədə verdiyi qərar.

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində göstəriləni kimi, qiymətləndirmə fəaliyyətinin gerçəkləşdirilməsinin vacib şərtlərindən biri tərəflər arasında bağlanmış müqavilədir. Bu müqavilənin bağlanması və aparılmış əməliyyatlar hazırlıq mərhələsinin əsasıdır. Qiymətləndirmə aparılarkən müqavilənin imzalanmasından əvvəl qiymətləndiricilər qiymətləndirmə obyektinə dair sənədlərlə tanış olmalı, qiymətləndirmənin məqsədi aydın olmalı, əmlakın xüsusiyyətlərini və tərkibini müəyyən etməlidir. Qiymətləndirmə zamanı sifarişçidə olan sənədlərin çatışmaması və ya əlavə informasiyalara ehtiyac duyulması da aydınlaşdırılmalıdır.

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə uyğun olaraq mövcud olan əmlakın qiymətləndirilməsinin icra müddəti, iş üzrə qiymət və digər vacib şərtlər şifahi şəkildə razılaşdırıldıqdan sonra qiymətləndirmə fəaliyyətinin aparılması haqqında rəsmi sənəd

(müqavilə) imzalanır.Müqaviləyə görə tərəflər - sifarişçi və qiymətləndirici adlanır.Bu fəaliyyət haqqında qanunvericilikdə qiymətləndiricilərin hüquq və vəzifələri müəyyənləşdirilmişdir ki,bu da öz növbəsində sifarişçinin hüquq və vəzifələrini şərtləndirmiş olur.İlk vəziyyətdə,sifarişçinin qiymətləndiricini seçməsi müstəqil şəkildədir.Bu halda tərəflər mövcud qanuna və qanunvericiliyin digər aktlarına uyğun şəkildə müqavilə bağlayır,müqavilə şərtlərini sərbəst şəkildə müəyyənləşdirirlər.

Digər vəziyyətdə isə,qiymətləndirici inzibati qayda ilə təyin edilir və sifarişçilər hüquq mühafizə orqanlarıdır. Məhkəmə icraatı zamanı qiymətləndiricilərin hüquq və vəzifələri,hüquqi statusları həm prosesual qanunvericiliklə,həm də qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliklə tənzimlənmiş olur.Qiymətləndiricilər əmlak qiymətləndirilməsi zamanı qiymətləndirmə sahəsində norma və standartlara,qanunvericiliyə əməl edir,ancaq prosesual qanunvericiliyə uyğun şəkildə onun hüquqi vəziyyəti müəyyənləşdirilir.Bu halda məhkəmənin qərarı olduğu təqdirdə, qiymətləndirici prosesə ekspert və ya mütəxəssis kimi cəlb olunmuş olur və ekspert və mütəxəssis üçün müəyyənləşdirilmiş hüquqlarla vəzifələri icra etmiş olur.Qiymətləndiricilər məhkəmənin ona qoyduğu və aydınlaşdırmalı olduğu məsələlər əsasında qiymətləndirməni aparmalıdır.Bu şəkildə qiymətləndiricilər hər hansı neqativ halların qarşısını almağa,korrupsiyayla mübarizə etməyə kömək etmiş olurlar.

“Qiymətləndirmənin gerçəkləşdirilməsi üçün əsaslar olduğu təqdirdə, qiymətləndirici qiymətləndirmənin gerçəkləşdirilməsinə başlayır.Qiymətləndirici qarşısında sifarişçi tərəfindən qoyulmuş məqsədlər üçün qiymətləndirməni reallaşdırır,razılaşdırılmış müddətdə qiymətləndirmənin nəticələrinə aid hesabatları tərtib edib, sifarişçiyə təqdim edir.Bu zaman qiymətləndirici qiymətləndirilən obyektə baxmalıdır. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun 3-cü maddəsinə əsasən, qiymətləndirmə obyektini mülki qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş və sifarişçinin zəruri hesab etdiyi bütün növ əmlak ola bilər”

(“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu 25 iyun 1998-ci il, № 510 – İQ).

Qiymətləndirilən obyektə əyani şəkildə baxmadan və ya ona təmas etmədən obyektiv və dəqiq qiymətləndirmə etmək mümkün deyildir. Qiymətləndirici bununla da, qiymətləndirilən obyektin növünü və yararlılıq vəziyyətini müəyyənləşdirir, onun yerləşmiş olduğu yeri qeydə almaq imkanı yaranır.

**İkinci mərhələdə** qiymətləndirici qiymətləndirmə obyektinin sənədlərinə baxır və tanış olur, qiymətləndirmədə bu məlumatlardan istifadə edir. Şübhəsizdir ki, əmlak sənədləri ilə tanış olmaq onun haqqında etibarlı məlumat mənbələri kimi səciyyələndirilir. Əmlaka dövlət tərəfindən qoyulmuş normativ qiymət, inventar dəyər, yaranma tarixi, yerləşmiş olduğu torpağın zonası və növü və s. xüsusiyyətləri nəzərə alınmalıdır. İkinci mərhələ birincini tamamlayır. Qiymətləndirmənin obyektiv cəhətlərindən biri də bu mərhələlərdir. Bu, onu göstərir ki, qiymətləndiricilər faktlara istinad edərək obyekt haqda lazımi məlumatlar əldə edirlər. Qiymətləndirmə ilə bağlı müqavilə imzalanandan sonra, hesablamalara başlamamış qiymətləndirici bir çox informasiyalar toplamaq və təhlil etməklə məşğul olur. Qiymətləndirmənin obyektiv olması və reallığı istifadə olunmuş informasiyaların dəqiq və tam olmasından asılı olduğu üçün, qiymətləndirmə ilə bağlı olan mərhələlərdən ən məsuliyyətli və vacibi sayılır.

Əvvəlcə obyektə peşəkar şəkildə baxılmalı və müəyyən ölçmələr aparmaq lazımdır. Sonra da obyektə məxsus bir sıra məsələlərin dərinliyinə qədər araşdırmaq məqsədilə qiymətləndirmə obyektini haqqında məlumatlı nümayəndə ilə sifarişçi fikir mübadiləsi aparılmalıdır. Qiymətləndirici bu mərhələdə sifarişçi tərəfindən verilən mühasibat, layihə, smeta və başqa sənədlərlə tanış olmalıdır. Bu informasiya və sənədlərə əsaslanaraq qiymətləndirmənin obyektinin yerləşdiyi şəhər, rayon və bölgə çərçivəsində obyekt qiymətinə təsiri olan sosial, iqtisadi, ekoloji, təbii və digər amillərlə xarakterizə edilən məlumatları təhlil etmək lazımdır.



Azərbaycan Respublikasının qanunvericilik məcmuələri,internet,nəşr olunmuş cari mənbələr,rieltorların və qiymətləndiricilərin şəxsi məlumatları,statistik məcmuələr əlavə informasiya bazası sayılır.Müvafiq icra orqanlarından,kənar təşkilatlardan,şirkətlərdən də zəruri informasiyaların əldə olunması qiymətləndirmənin gerçəkliyinə kömək edir.

**“Üçüncü mərhələdə** qiymətləndiricilər əldə etmiş olduğu məlumatları təhlilini, müqavilə üzrə qiymətləndirməni aparır.Qiymətləndirmənin subyektiv cəhətlərindən biri də budur.Qiymətləndirici təcrübəsi,peşəkarlığı və əldə etmiş olduğu informasiyalar əsasında əmlakın qiymətini müəyyənləşdirir.Zəruri informasiyalar əldə etdikdən sonra qiymətləndirici daha səmərəli və yaxşı istifadə üzrə lazımı təhlillər edərək,üç ənənəvi yanaşmanın (müqayisə,məsrəf və gəlir yanaşmasının) bazasında qiymətləndirmənin qarşısında durmuş vəzifə və məqsədlərə uyğun metodlar seçmək, bu metodlardan hansı birinin tətbiq edilməsinin daha səmərəli olması haqda fikirləşir. İlk öncə dəyəərə təsir etmiş bütün amillər hesablama prosesində nəzərdən keçirilmişdir.Hansı ki,bu amillər əvvəlcədən təhlil olunmuşdur.Bu yanaşmalar dəyərin səviyyəsini müxtəlif qayda ilə əks etdirmiş olacaqdır.Buna görə də,bunların hansı birinin reallıqları düzgün və dəqiq şəkildə əks etdirə biləcəyi yönündə təhlillər aparılır.Bu şəkildə təhlil hər hansı bir yanaşmanın qüsurları və üstünlüyünü müəyyən olunmasına imkan verərək,həm də qiymətləndirmədə obyektin yekun dəyərinin müəyyən olunmasına,nəticələrin razılaşdırılmasına şərait yaradır.Şübhəsizdir ki, hesablanan bu qiymət real əmlak dəyərinin ya obyektin dəyəri olduğundan az və ya çoxdur,ya da tam ifadə edir.Onun üçün də,dövlətin və sifarişçinin qarşısında qiymətləndirici qiymətləndirmənin real və düzgün reallaşdırılmasına görə məsuliyyətlidir.

(“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu 25 iyun 1998-ci il, № 510 – İQ).

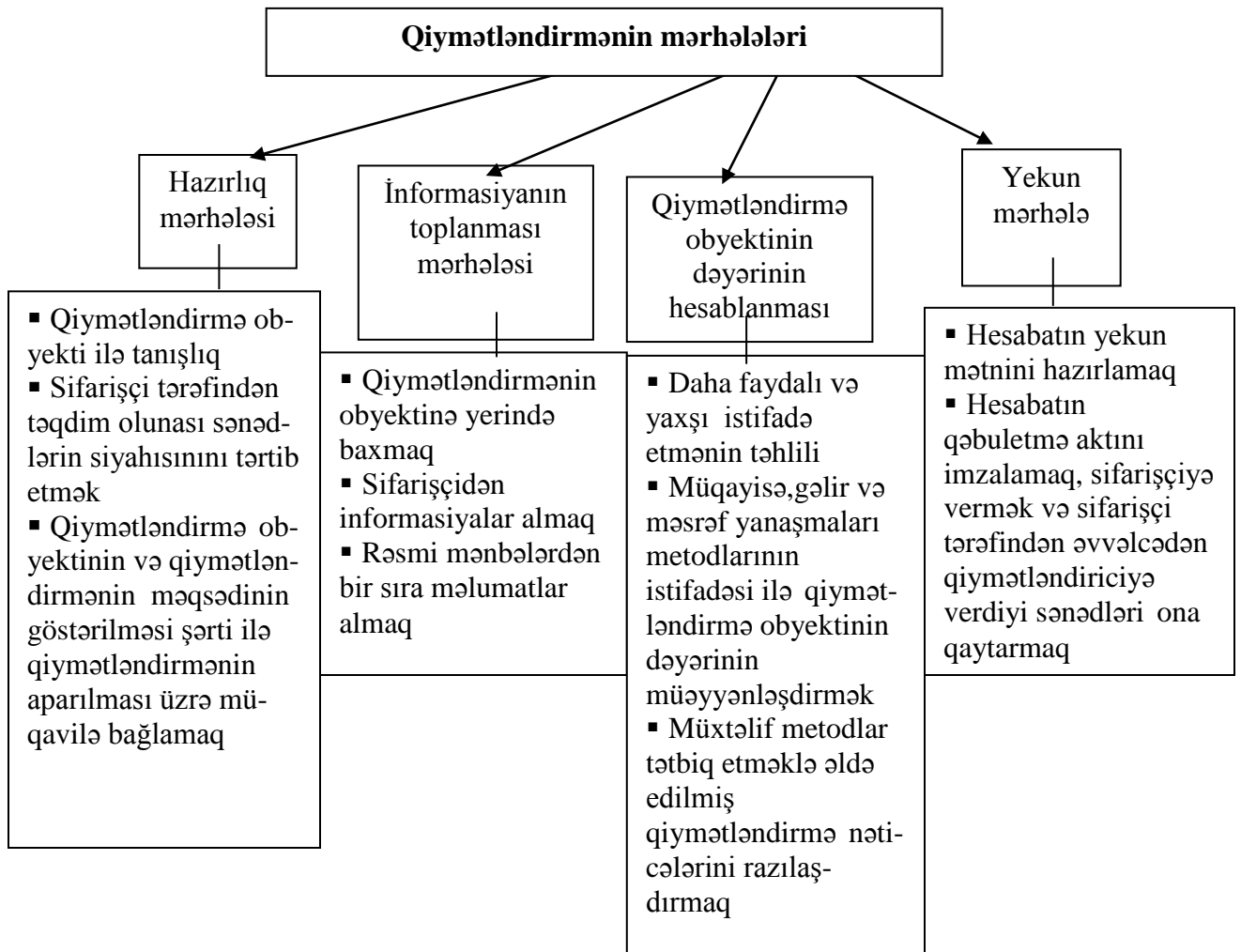
**Dördüncü mərhələdə** qiymətləndirmənin nəticələrinə uyğun hesabatlar tərtib olunur.“Sonuncu mərhələyə qədər ki,bütün fəaliyyət dövründə qiymətləndirici sərbəst

olur. Qiymətləndiricinin fəaliyyəti qabaqki mərhələlərdə hüquqi şəkildə tənzimlənmə bilməmişdir. Qiymətləndirici obyektə və sənədləri istədiyi şəkildə araşdırır və müşahidə edir. Qiymətləndirici qanunla icazə verilmiş hüquq (maddə 9) və vəzifələri (maddə 10) və qiymətləndirmənin gerçəkləşdirilməsi üçün hazırlanmış standart və normalara uyğun şəkildə fəaliyyətdədir. Bu qanunda qiymətləndiricilərin məsuliyyətinin ayrı-ayrılıqda izahı, onun qanunvericiliklə əhatə olunması məsələsi tam şəkildə izah olunmamışdır” (Kazımlı, X, 2008: s. 63).

Qanunvericiliyə uyğun qayda ilə tərtiblənmiş hesabat qiymətləndirmə standartlarına uyğun olaraq istifadə edilmiş faktların, ilkin məlumatların, hesablamaların, əsaslandırmanın izah olunması ilə yerinə yetirilmiş qiymətləndirmə nəticələrinin əks olunduğu sənəddir. Qiymətləndirmənin bütün hesablamaları, əlamətlərinin və cəhətlərinin tam şəkildə təsvir olunması ilə bərabər, hesabat qiymətləndirmə obyektinin analoqlarını, bazarın vəziyyətini, habelə ona təsir göstərən müxtəlif amilləri də əhatələməlidir. Qiymətləndirməyə məsuliyyət daşıyan, bilavasitə icra edən mütəxəssis tərəfindən hesabat imzalanır və qəbul aktı vasitəsilə sifarişçiyə təhvil edilir.

Qiymətləndirmə mərhələlərinə verilən izahlar, şərhlər və ifadələri aşağıdakı şəkildə nəzərdən keçirək:

#### Sxem 4: Qiymətləndirmənin mərhələləri



**Mənbə:** Kazımlı. X.H. 2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

Əvvəldə qeyd edildiyi kimi, qiymətləndirmə mərhələləri qarşılıqlı şəkildə sıx əlaqəlidir və bir-birini şərtləndirmiş olur. Bu şərti xarakterə malikdir, çünki qiymətləndirmə kompleks və ya tam fəaliyyətdir.

Daşınmaz əmlakı qiymətləndirmək üçün beynəlxalq təcrübəyə uyğun olaraq iki mərhələdə aparılmalıdır. İlk mərhələdə bənzər obyektlərin yerli və regional bazardakı vəziyyəti mütəxəssis tərəfindən tədqiq edilir. Müəyyən vaxt ərzində tədqiqat nəticəsində fiziki, hüquqi, maliyyə daxilində məhdudiyyətlər istehlakçıların vermiş olduqları üstünlüklərin ümumi xarakterində daşınmaz əmlakdan istifadənin ən yaxşısı

barəsində rəy verilir.Qiymətləndirmə aparılan daşınmaz əmlakın istifadəsinin ən yaxşı variantı müəyyən olunmuş müddət ərzində yüksəldilmiş ümumi gəlirin təmin edilməsidir.Qiymətləndirmənin növbəti mərhələsinin başlanması qiymətləndirmə obyektindən istifadə edilməsinin əlverişli variantı təyin olunduqdan sonradır.Bu halda qiymətləndirilən obyektlər barədə informasiyalar toplamaq,qiymətləndirmənin məqsədini müəyyən etmək,obyektləri eyniləşdirmək və qiymətləndirmə tarixi qoymaq daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsini əhatə edir.

## II FƏSİL. AZƏRBAYCANDA QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARININ TƏTBİQİNİN MÜASİR VƏZİYYƏTİNİN TƏHLİLİ

### 2.1. Milli qiymətləndirmə standartları və onların qarşılıqlı səciyyəsi

Sivil dünyanın ənənəvi qaydalarına uyğun olaraq əmlak bazarının inkişafı məqsədi ilə bəzi vəzifələrin gerçəkləşdirilməsinə ehtiyac yaranır. Bu milli qiymətləndirmənin standart və normalarının hazırlanmasıdır.

Beynəlxalq standartlara uyğun milli standartların hazırlanması əsas prosesdir. Respublikamızda milli qiymətləndirmə standartlarının hazırlanmış olduğu vaxtda, bu faktın unudulmuş olması iqtisadiyyatımızda çox böyük itkilərə səbəb olar. Ölkəmizdə aparılmış qiymətləndirmənin xaricdə qəbul olunması onların beynəlxalq təcrübələrə uyğunlaşdırılmasından asılıdır. Beynəlxalq miqyasda inteqrasiya proseslərinin getməsi həqiqətdir. Həyatımızın bütün sferalarını əhatə edən bu prosesdir. Respublikamızda aparılmaqda olan qiymətləndirmənin bir fəaliyyət kimi beynəlxalq standartlara uyğun olması ölkə iqtisadiyyatına cəlb olunmuş xarici investisiyaların və bütünlükdə iqtisadiyyatın inkişaf etməsinə şərait yaradır.

Qiymətləndirmə standartlarının Azərbaycanda hazırlanmış olması çox mürəkkəb proseslərdəndir. Bu standartların hazırlanması üçün beynəlxalq qiymətləndirmə standartları və Avropa standartları, inkişaf etmiş iqtisadiyyatlı ölkələrin bu sahədə fəaliyyətləri dərinlən öyrənilməli, standartları hazırlayanlar maariflənməlidirlər.

“Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 20 aprel tarixli 90s sayılı sərəncamına əsasən Azərbaycan Respublikası qiymətləndirmə standartları və normalarının hazırlanması təşkilat və nazirliklərin, ictimai birliklərin təmsil edildiyi işçi qrupa verilmişdir. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyul tarixli 107 sayılı qərarına əsasən bu qrupun hazırlamış olduğu “Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları” təsdiqlənmişdir” (Kazımlı, X, 2008: s93).

Azərbaycan Respublikası Qanunlarına uyğun üç hissədən ibarət

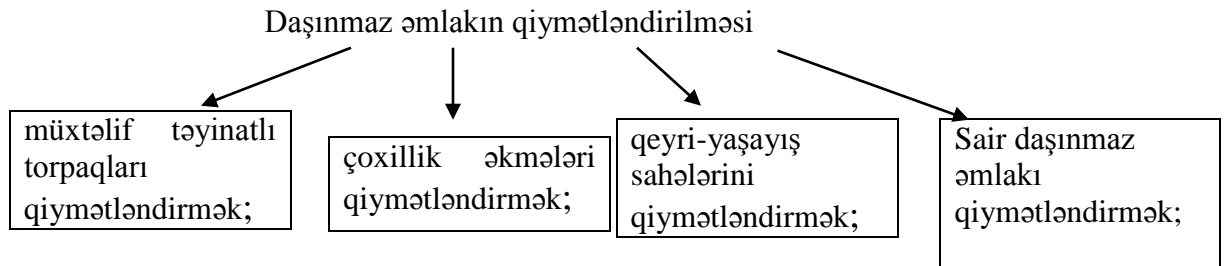
“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qaydalar hazırlanmışdır:

1. Peşəkar Qiymətləndiricilər hazırlamaq.
2. Qiymətləndirmə Standartı
3. Qiymətləndirmə Norması

**1-ci hissə** - “Qiymətləndirmə Standartların”da əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədi,vəzifələri,qiymətləndirmənin gerçəkləşdirilməsi anında qiymətləndiricilərin qarşısındakı bəzi anlayışların təyinatı,vəzifələr və tələblər,qiymətləndirmənin aparıldığı zaman istifadə olunmuş məlumatların keyfiyyəti və qiymətləndirmə hesabatının məzmununa tələblər,müvafiq standartlara əməl edilməsinə məsuliyyət formaları və nəzarət göstərilmişdir.

Milli qiymətləndirmə standartları şəkildəki kimidir.

**Sxem 5: Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi**

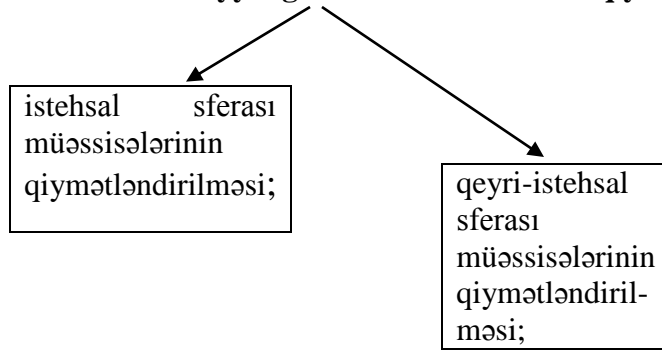


**Mənbə:**Kazımlı.X.H.2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

Ardıcıl olaraq daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi standartları aşağıdakıları əhatə edir:

1. maşın və avadanlıqları qiymətləndirmək;
2. nəqliyyat vasitələrini qiymətləndirmək;
3. bitki,heyvan və mikroorqanizmləri qiymətləndirmək;
4. üzən qurğuları və gəmiləri qiymətləndirmək;
5. sair daşınar əmlakı qiymətləndirmək.

### Sxem 6: Fəaliyyət göstərən müəssisələrin qiymətləndirilməsi



**Mənbə:**Kazımlı.X.H.2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

Qeyri-maddi obyektlərin qiymətləndirilməsi standartlarına əmlak və sair hüquqları qiymətləndirmək;əqli mülkiyyəti qiymətləndirmək;qiymətli kağızları qiymətləndirmək aid edilir.

Bu qaydalarda cədvəldəki standartları hazırlamaq nəzərdə tutulur:

**Cədvəl 1: Qeyri-maddi obyektlərin qiymətləndirilməsi standartları**

Normativ sənədlər	qiymətləndiricinin peşə etikasını məcəlləsi	qiymətləndirmənin prinsip və anlayışları	bazardakı dəyərin qiymətləndirmə bazası
maliyyə hesabatlarının və onunla bağlı sənədlərin qiymətləndirilməsi	borc və girov öhdəliklərinin təminatının,ssuda təminatının qiymətləndirilməsi	əmlak və onun növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin qruplaşdırılması	daşınmaz əmlak qiymətləndirilməsində peşəkar fəaliyyət standartları
maşın və avadanlıqların, istehsal vasitələrinin qiymətləndirilməsi	fəaliyyətdə olan müəssisələrin dəyərinin qiymətləndirilmə bazası	meşə torpaqları və meşə resurslarının qiymətləndirilməsi	üzən qurğu və gəmilərin qiymətləndirilməsi.

**Mənbə:**Kazımlı.X.H.2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

Bu standartlar beynəlxalq standart və normalara uyğunlaşdırılaraq

hazırlanmalıdır.

Standartları hazırlamaq üçün bir sıra addımlar atılmış, bu istiqamətdə qiymətləndirici birliklər ilə dövlət orqanları arasında sıx əməkdaşlıq təmin olunmuşdur. Milli standartların yaxın zaman ərzində hazırlanması nəzərdə tutulur. Ən əsas məsələlərdən biri standartların düzgün tətbiqidir. Qiymətləndirmənin subyektləri, qiymətləndiricilər və mülkiyyətçilər standartları seçərkən və tətbiq edərkən diqqət etməlidirlər. Buna görə də, müəssisələrin mütəxəssislər və qiymətləndirici mütəxəssisləri qiymətləndirmə prosesi haqqında məlumatlanmalı, standartları bilməli və tətbiq etməlidirlər.

“**2-ci hissə** - Qiymətləndirmə normalarında qiymətləndirmənin əsas prinsip və məqsədləri, vəzifələri, normativ sənədlərin strukturu və tərkibi, normalar hazırlamaq, təsdiq etmək, onlara yenidən baxmaq, dəyişikliklər etmək, ləğv etmək və riayət edilməsinə nəzarət etməyin əsas qaydaları müəyyənləşdirilir” (Kazımlı, X, 2008: s 107).

Qiymətləndirmə normaları qanunvericiliyə uyğunlaşdırılaraq hazırlanmalıdır. Qiymətləndirmə normalarına olan tələblər aşağıdakılardır.

**Cədvəl 2: Qiymətləndirmə normalarının hazırlanmasına tələblər**

normativ sənədlər sistemi anlayışları	normativ sənədlər sistemi tərkibi	qiymətləndiricinin peşə etikası məəcəlləsi
qiymətləndirmə normalarının istifadəsi bazası kimi bazar dəyəri	qiymətləndirmə bazalarının məqsədlərindən fərqlənən bazar dəyəri	maliyyə hesabatları və onunla bağlı sənədlərin qiymətləndirməsi
borc və girov öhdəliklərinin təminatı, ssuda təminatının qiymətləndirilməsi	daşınmaz əmlak qiymətləndirilməsində peşəkar fəaliyyət normaları	maşın və avadanlığın, istehsal vasitələrinin qiymətləndirilməsi
fəaliyyətdə olan müəssisənin qiymətləndirilmə normaları	əqli mülkiyyəti qiymətləndirmə normaları	qeyri-maddi aktivləri qiymətləndirmə

**Mənbə:** Kazımlı, X. H. 2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.



**3-cü hissə** -Peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanmasında qiymətləndiricilərin hazırlanması məsələləri nəzərdən keçirilir və bazarda tələb nəzərə alınmaqla, ehtiyac duyulan qiymətləndirici ixtisası siyahısının verilməsi lazımdır. Bunlar aşağıdakılardır:

1. maşın və avadanlığı qiymətləndirmək;
2. daşınmaz əmlakı qiymətləndirmək;
3. zərgərlik məmulatlarını qiymətləndirmək;
4. əqli mülkiyyəti qiymətləndirmək;
5. qiymətli kağızları qiymətləndirmək;
6. biznesi qiymətləndirmək.

“Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Komitəsi (BQSK - IVSC) və ayrı-ayrı ölkələrin təcrübəsində mövcud olan əməkdaşlıq, istisnalara uyğun olaraq, müstəqil bir elm sahəsi kimi qiymətləndirmə fəaliyyətinin fundamental əsasları ilə münasibətdə dünya üzrə ümumi razılıq olmasının mövcud olduğunu nümayiş etmiş olur. İqtisadi şərait və milli qanunvericilik, bəzən qiymətləndirməyə xüsusi yanaşmanı tələb edir. Lakin qiymətləndirmənin əsas prinsip və metodları bütün dünyada eynidir. Azərbaycan Qiymətləndirmə Standartları BQS-in prinsiplərinə uyğun qurulmuşdur” (Milli qiymətləndirmə standartları toplusu).

## **2.2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi standartlarından istifadə səviyyəsinin təhlili**

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi standartlarına xüsus, dövlətin və bələdiyyənin mülkiyyətindəki obyektləri qiymətləndirmək, qiymətləndirmənin məqsəd və dəyərini açıqlamaq, tətbiq olunmuş metod və yanaşmaların, zəruri prosedurların qiymətləndirmə prosesində ardıcılığını müəyyən etməyə xidmət göstərir.

Daşınmaz əmlakın dəyəri ona müştərilərin necə yaxınlaşmasından, əmlakın bu yaxınlaşmanı təmin edə bilməsindən asılıdır. Ənənəvi amillərlə bərabər, qiymətləndirmə nəticələrinə təsir göstərən amillərdən biri də daşınmaz əmlakın əhatə amilləridir. Buna görə də, standartlarda bütün amillərin təsirinə xüsusi diqqət verilir.

“Daşınmaz əmlakın dəyərində onun nəqliyyata yaxın olması, coğrafi yerləşməsi, rayonda işgüzar fəallıq səviyyəsi və oradakı nüfuzluluq, inkişaf etmiş infrastrukturun, torpaqdan istifadə olunmasına qanunla müəyyən olunmuş bir sıra hüquqi qayda və məhdudiyyətlərin təsir göstərməsi əhəmiyyətlidir” (Kazımlı, X, 2008: s 125).

**Sahədə tikililərin olması.** Daşınmaz əmlak obyektinin yerləşdiyi və yaxınlıqdakı sahələrdə sıxlıq araşdırılır.

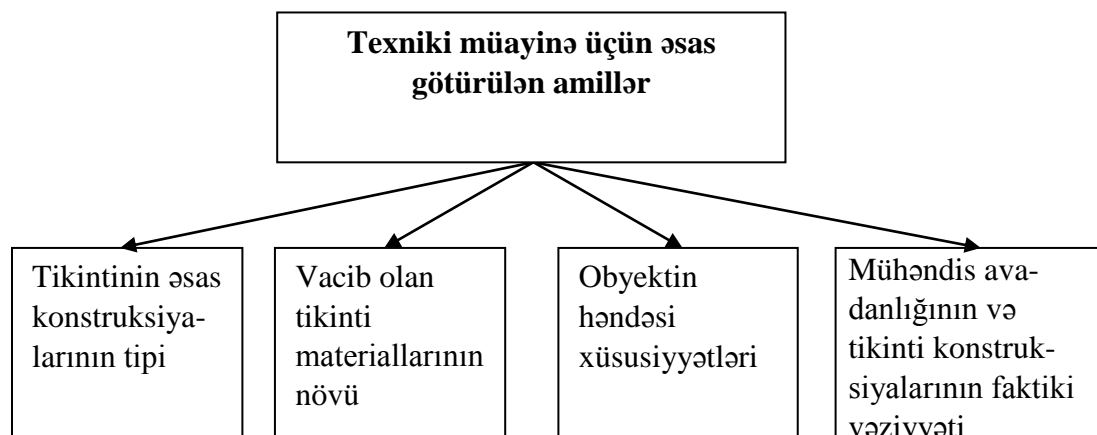
**Obyektin yerləşmiş olduğu ərazi və nəqliyyatın rahatlığı.** Burada nəqliyyat magistrallarının, obyektin dəqiq ünvanı, dayanacaq və metro stansiyalarının mövcud olması, inkişaf etmiş şəhər infrastrukturunun səviyyəsi kimi göstəricilər qeyd edilmişdir. Bu zaman mütləq dəyərə təsir göstərən, alıcının bu mənzərəyə baxışlarıdır.

**Mühəndis infrastruktur.** Qiymətləndirmə aparılan obyektin infrastruktur şəbəkəsi - qaz, su, elektrik, kanalizasiya və rabitə qovşaqları ilə təchizi göstərilməlidir.

**Ətraf mühitlə bağlı vəziyyəti.** Obyektin harda yerləşməsi, yaxın ətrafda zərərli tullantısı olan müəssisələrin, zibilxanaların, çirklənmə mənbələrinin mövcud olub-olmaması göstərilməlidir. Bunun haqda məlumat olduğu zaman, bu obyektlərin radiasiya və ya radioaktivliyi göstərilməlidir.

Daşınmaz əmlak dəyərində təsir göstərmiş olan amillərin strukturuna və ardıcılığına uyğun olaraq aşağıdakı şəkildə qəbul edilir.

**Sxem 7: Texniki müayinə üçün əsas götürülən amillər**



**Mənbə:**Kazımlı.X.H.2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

Bu nəticələrə uyğun olaraq qiymətləndirmə aparılan obyektin ərazidə necə yerləşdirilməsinin müsbət və mənfi xüsusiyyətlərini ümumiləşdirmək olar.

Qiymətləndirmə məqsədi üçün daşınmaz əmlakın tədqiq olunması texniki müayinədən,hazırlıq işlərindən,təhlil və tədqiqatın nəticələrinin rəsmiləşdirilməsindən ibarətdir.Qiymətləndirilən obyektə tanış olmaq,ona aid materiallar toplamaq və təhlil etmək,texniki müayinə aparılması üçün işçi materiallar hazırlamaq hazırlıq işlərinin tərkibinə daxildir.

Əmlak qiymətləndirilərkən məqsəd etibarı ilə texniki müayinə aparılmasının əsas məzmunu obyektə edilmiş yaxşılaşdırmaların xüsusiyyət və faktiki vəziyyəti barədə məlumatlar toplamaqdır.

Texniki müayinənin aparılması bir sıra konstruksiya elementlərinə uyğundur və onlara dayaq olan əsas konstruksiyalar;yeraltı hissənin konstruksiyaları;mərtəbələr arasındakı əlaqə elementləri;qapı və pəncərə oyuqları;dam örtüyünün konstruksiyaları;döşəmələr;daxili tərtibat;xarici tərtibat;daxili mühəndis qurğu və sistemləri daxildir.

Layihə-smetanın sənədləri olduğu halda, istifadə olunmuş tikinti materiallarının, obyektin faktiki konstruksiya həcminin, tikinti-quraşdırma işlərinin layihə məlumatlarına uyğunluğu tutuşdurulmalıdır.

İcra yaxud layihə sənədləri olmadıqda, obyektin hündəsi xüsusiyyətləri ölçü aparılması ilə müəyyənləşdirilir.

Mühəndis avadanlıq və sistemlərinin, konstruksiya elementlərinin faktiki olan vəziyyəti xarici müşahidələr aparmaqla müəyyən olunur. Konstruksiyaların açılması, texniki diaqnostika metodları, fəvqəladə vəziyyət qruplarına uyğun yoxlamalar aparmaq daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədlər üçün tədqiq edilməsi işlərinə aid deyildir.

Mühəndis sistemləri və qurğuların zədələri, konstruksiya elementlərinin və onların kəmiyyət göstəriciləri təsvir olunur.

Qiymətləndirilən obyektin dəyərində texniki müayinədə güclü təsiri olan qüsurlar aşkar olunduqda, qiymətləndirici texniki müayinə metodları ilə əlavə araşdırmaların aparılması barədə qərarın qəbul olunması haqqında sifarişçiyə xəbər verməlidir. Bu halda obyektin dəyəri tədqiqat nəticələrinin araşdırılmasından sonra müəyyən edilə bilər.

**Sənədlərin təhlil edilməsi və texniki tədqiqatlar** nəticəsində qiymətləndirmə aparılan obyektin perspektiv və cari istifadə olunmasına görə qanunvericilikdə nəzərdə tutulan məhdudiyyətlərin mövcud olması; obyektədən faktiki şəkildə istifadə olunmasının layihədə nəzərdə tutulan təyinatına uyğun olması dərəcəsi; qiymətləndirmə aparılan obyektin analogi təyinatı olan daşınmaz əmlaka uyğun olan müasir standartlara uyğun olması dərəcəsi; mühəndis avadanlıq və sistemlərinin, konstruksiya elementlərinin iş qabiliyyəti və daxili vəziyyəti; dəyərə təsiri olan əsas amillərin siyahısı; fərqli elementlərin texniki vəziyyəti ilə bağlı daha dərinədən tədqiqatının aparılması barəsində tövsiyələrdən nəticə çıxarmaq olar.

**Sahə ölçülmə qaydası.** Daşınmaz əmlak obyektinin tikinti parametrlərinə aşağıdakılar aiddir:

- a. tikili sahəsi
- b. mərtəbə hündürlüyü
- c. tikinti həcmi
- d. binanın mərtəbə sayı.

Bu tikinti parametrləri qiymətləndirici tərəfindən tərtib olunan ölçmə çertyojlarına uyğun layihə sənədləri, çertyoj, texniki pasport, vizual müşahidə, bina və qurğuların ölçülməsi qaydalarına uyğun müəyyənləşdirilir.

### **2.3. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi standartlarının müqayisəli yanaşmalar**

Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı müqayisəli, gəlir və xərc yanaşmalar əsas yanaşmalardır. Bu yanaşmaları seçərkən təkcə yanaşmaların hər birinin tətbiq edilmə mümkünlüyünü deyil, həm də qiymətləndirilən əmlakın və mövcud məlumatların xüsusiyyəti, qiymətləndirmənin vəzifələri, qiymətləndirmə nəticələrinin istifadəsi və qiymətləndirməyə aidiyyəti olan faktların təsiri nəzərə alınmalıdır. Qiymətləndiricinin istifadə etdiyi yanaşmaların seçimi qeyd edilmiş amillərin təhlili əsasında əsaslandırılır.

Yanaşmaların hər birində çərçivə daxilində bu və ya digər üsuldən istifadə edilməsi barədə qərarı sərbəst şəkildə qiymətləndirici özü qəbul edir. **Müqayisəli yanaşma** — analogi obyektlərlə qiymətləndirilən obyektin müqayisəsi yolu ilə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin alınması yolu ilə qiymətləndirmə üsulları məcmusudur.

Aşağıdakı vəziyyətlər olduqda, yeganə yanaşma kimi müqayisəli yanaşmadan istifadə etmək lazımdır:

1. mahiyyəti üzrə qiymətləndirilən daşınar əmlakla analogi daşınar əmlaklar üzrə tez-tez həyata keçirilən və (yaxud) yaxın günlərdə müşahidə edilmiş razılaşmalar mövcud olduqda;

2. qiymətləndirilən obyekt yaxın günlərdə razılaşma əsasında satılmışdır və bu razılaşmanı tətbiq edilən müvafiq qiymətləndirmə bazasına uyğun olaraq nəzərə almaq olar;

3. qiymətləndirilən obyekt,yaxud mahiyyəti üzrə onunla analoji daşınar əmlak obyektləri bazarda aktiv şəkildə dövr edirlər.

Aşağıdakı vəziyyətlər zamanı müqayisəli yanaşma tətbiq edilə bilər. Aşağıdakı vəziyyətlər qeydə alındıqda və müqayisəli yanaşmadan istifadə edildikdə qiymətləndirici hər hansı bir yanaşmaların tətbiqinin və müqayisəli yanaşmanı tətbiq etməklə əldə edilmiş dəyər göstəricisini təsdiq etmək məqsədilə,göstəricinin razılaşdırılması zamanı onların nəticələrinin çəkilməsi prosedurunun həyata keçirilməsi mümkünlüyü nəzərdən keçirilməlidir:

1. qiymətləndirilən obyekt,yaxud mahiyyəti üzrə analoji daşınar əmlak obyektləri bazarda bir o qədər də aktiv şəkildə dövr etmirlər;
2. qiymətləndirilən obyekt,yaxud mahiyyəti üzrə analoji daşınar əmlak obyektləri ilə bağlı bazarda müşahidə olunan razılaşmalar bazarın qeyri-sabitliyinin və aktivliyinin mövcud səviyyəsi nəzərə alınmaqla aktual hesab olunurlar;
3. yaxın zamanlarda baş tutmuş razılaşmalar haqqında məlumatlar etibarlı deyil (yəni,şayiələrin olması,məlumatların olmaması,sinergetik alıcı,qeyri-bazar şəraitində razılaşma,problemlı satış və s.);
4. bazar razılaşmaları haqqında məlumatlar əlçatan olsa da,müqayisə edilən daşınar əmlak obyektləri qiymətləndirilən obyektədən əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənirlər ki, bu da,subyektiv korrektələrin daxil edilməsini tələb edə bilər.

“Qiymətləndirmə obyektinin dəyərində təsiri olan vacib amillərdən biri qiymətləndirmə aparılan daşınar əmlak gəlirliliyi,onun istehsal olunmasına çəkilən xərclər deyil,bazarda təklif olunan qiymətdir” (X.H.Kazımlı, Ş.A.Ağabəyov, Ə.X.Kazımova .Bakı 2011).

Eynicinsli daşınar əmlak obyektlərinin (məsələn, ayrı-ayrı ofis avadanlığı növləri, avtonəqliyyat vasitələri, sənaye və tikinti maşınları və qurğuları və s.)

qiymətləndirməsi üçün müqayisəli yanaşmadan istifadə edilir, belə ki, bu cür obyektlər üçün alqı-satqı razılaşmaları üzrə kifayət qədər aktual məlumat toplamaq mümkündür.

Daşınar əmlak obyektlərinin qiymətləndirməsi zamanı qiymətləndirmə obyektini ilə analoq-obyektlər ad və xidməti təyinatı üzrə uyğunluq olması, texniki qurğuların eyni sinfinə (altsinfinə) mənsub olması, konstruksiya və fiziki fəaliyyət prinsiplərinin oxşarlığı, əsas qiymət əmələ gətirən texniki parametr qiymətlərinin və xüsusiyyətlərin yaxınlığı, fiziki köhnəlmə səviyyəsinin yaxınlığı əlamətlər üzrə uyğunluğu olduqda bazarda təklif olunan obyektlər sırasından seçilir.

Analoqların seçilməsi zamanı analoq-obyektin satış yeri, onun qiymətləndirmə obyektinin yerləşdiyi yerdən uzaqlığı, çatdırılma yerinədək ilkin ödəniş sistemi üzrə qiymət düsturu, satıcı tərəfindən verilən və (yaxud) qiymətləndirici tərəfindən analoq haqqında məlumatın təhlili əsasında müəyyənləşdirilən analoq obyektin texniki vəziyyəti haqqında keyfiyyət xüsusiyyətləri, buraxılış (istismara verilmə) ili və həyata keçirilmiş təmir və istifadə müddəti) haqqında məlumat (əgər varsa), mümkün qiymət güzəştləri və onların tətbiqi şərtləri, qiymətdə ƏDV və xüsusi əlavələrin olması və s. məlumatlar nəzərə alınır.

Müqayisəli yanaşmanın tətbiqi məqsədilə tələb olunan bazar məlumatlarının çatışmazlığı ondan imtina etmək üçün əsas hesab olunur.

Müqayisəli yanaşma çərçivəsində analoq-obyektlərlə birbaşa müqayisə və ya korrelyasiya - reqressiya modeli tətbiq edilə bilər.

Qiymət əmələ gətirən amillər üzrə qiymətləndirmə obyektinin müəyyənləşdirilən dəyəri (ən çox ehtimal olunan qiymət) ilə analoq-obyektin qiyməti arasında fərqləri kompensasiya edən kommersiona düzəlişlərinə zaman amili üzrə (qiymətləndirmə tarixi üçün qiymət indeksləşdirməsi), qiymətdə nəzərə alınması, yaxud nəzərə alınmaması ƏDV ilə şərtlənən düzəlişlər, özünəməxsus qiymət əmələ gətirmə şərtləri (məcburi satış, regional amillər, çatdırılma, baxılma və digər xidmətlər üçün əlavələrin olması) ilə əlaqəli düzəlişlər daxildir.

Çoxsaylı daşınar əmlak obyektlərindən ibarət qiymətləndirmə obyektini üçün fərdi və kütləvi qiymətləndirmə üsullarından istifadə edilə bilər. Kütləvi qiymətləndirmə dedikdə ümumi riyazi üsullardan istifadə etməklə çoxsaylı daşınar əmlak obyektlərinin dəyərinin qiymətləndirilməsi nəzərdə tutulur. Məsələn, daşınar əmlakın korrelyasiya-reqressiya modeli ilə qiymətləndirilməsi prosesinə qiymətləndirmə obyektinin mənsub olduğu eyni sinfə aid, əsas parametr və qiymətləri məlum olan analoq-obyektlərin seçim komplektləşməsi, kommersiya düzəlişlərindən istifadə etməklə analoq-obyektlərin qiymətlərinin vahid bazar şərtlərinə çatdırılması, korrelyasiya-reqressiya təhlilindən istifadə etməklə qiymətin bir və ya bir neçə parametrdən asılılığı reqressiya modelinin işlənilib hazırlanması, qiymətləndirmə obyektinin parametr qiymətlərini reqressiya modelinə daxil etməklə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin (ən çox ehtimal olunan qiymət) hesablanması mərhələləri daxil ola bilər.

Daşınar əmlak növlərinin bir çoxu xüsusidir və bu cür obyektlərin satışı haqqında birbaşa sübutların olmadığı hallarda ehtiyatlı olmaq lazımdır.

“Analoji obyektlərin satışına görə qiymətləndirmə obyektlərinə bazar məlumatlarının çatışmazlığı, yaxud olmaması şəraitində qiymətləndirməyə münasibətdə xərc, yaxud gəlir yanaşmalarının istifadəsi məqsəddə uyğundur” (X.H.Kazımlı, Ş.A.Ağabəyov, Ə.X.Kazımova, Bakı 2011).

**Gəlir yanaşması** — qiymətləndirmə obyektinin istifadə edilməsindən gözlənilən gəlirləri müəyyən etməyə əsaslanan qiymətləndirmə üsulları məcmusudur.

Qiymətləndirmə obyektinin gəlir gətirmək imkanı onun qiymətinə təsir göstərən ən vacib amil hesab edilir, və (yaxud) – bazarda uyğun analoq-obyektlərin sayının az olmasını (əgər ümumiyyətlə varsa) nəzərə alaraq, qiymətləndirilən obyektə münasibətdə gələcək gəlirin məbləği və alınma tarixləri üzrə əsaslandırılmış perspektivli proqnozun olması. Bu vəziyyətlər qeydə alındıqda, yeganə yanaşma kimi gəlir yanaşmasından istifadə etmək lazımdır.



Əgər daşınar əmlak obyektinə və yaxud daşınar əmlak obyektləri qrupuna münasibətdə konkret pul axınları ayırmaq olursa gəlir yanaşması tətbiq edilə bilər. Qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinə gəlir yanaşması tətbiq edilərkən xidmət dövrü ərzində əmələ gələcək pul axınları və onun xidmət dövrünün sonuna olan dəyəri nəzərə alınmalıdır.

Qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektini daha geniş biznes-sistemin tərkibində fəaliyyət göstərən qazanc gətirirsə, qiymətləndirici normativ istismar şərtlərinə riayət olunduqda və istehsal gücü tam şəkildə işə salındıqda, biznes-sistem kompleksindən gələcək xalis əməliyyat gəlirlərinin (XƏG) proqnozlaşdırılması, xalis əməliyyat gəlirlərinin, qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinin istismar edildiyi daşınmaz əmlaka (torpaq sahəsi, bina, mənzil, kommunikasiyalar) aid edilən hissəsinin müəyyənləşdirilməsi, xalis əməliyyat gəlirlərinin əlaqədar aktivlərə (həm maddi, həm də qeyri-maddi) düşən hissəsinin müəyyənləşdirilməsi, biznes-sistem kompleksinin əmələ gətirdiyi xalis əməliyyat gəlirlərindən, xalis əməliyyat gəlirlərinin daşınmaz əmlaka və əlaqədar aktivlərə aid hissəsini çıxmaqla qiymətləndirilən daşınar əmlaka aid xalis əməliyyat gəlirlərinin hesablanması, qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinə aid edilən xalis əməliyyat gəlirlərinin onun dəyərinə çevrilməsində istifadə edilən gəlir yanaşması üsulunun seçilməsi ardıcılığını seçə bilər.

Daşınar əmlak obyektlərinin gəlir yanaşması çərçivəsində ən geniş yayılmış qiymətləndirmə üsulları diskontlaşdırılmış pul axınları üsulu, birbaşa kapitallaşdırma üsulu, bərabərəffektli funksional analoq üsuludur.

Diskontlaşdırılmış pul axınları üsulunda dəyişən xalis əməliyyat gəliri (dinamik hesablama) və ya daimi xalis əməliyyat gəlirindən istifadə edilə bilər.

Birbaşa kapitallaşdırma üsulunda kapitallaşdırma əmsalı ilə qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinə, onun cari tam dəyərinə aid edilən xalis əməliyyat gəlirlərinin təkrar hesablanması düsturundan istifadə edilir və bu zaman utilizasiyadan (reversiyadan) gələn gəlir əhəmiyyətli nəzərə alınmır və hesab edilmir.

**Xərc yanaşması** —obyektin dəyərinin hesablanması məqsədilə qiymətləndirmə obyektinin alınması,satılması,köhnəlmə nəzərə alınmaqla,əvəz edilməsi məqsədilə tələb olunan xərclərin müəyyən edilməsinə əsaslanan qiymətləndirmə üsulları məcmusudur.

Hər hansı normativ, yaxud hüquqi məhdudiyətlər olmadan,qiymətləndirilən obyektlə, demək olar ki, eyni yararlılığa malik daşınar əmlakı yenidən yaratmaq üçün real imkan mövcuddur və bu daşınar əmlakı elə tez yaratmaq mümkün olacaq ki, maraqlı alıcı qiymətləndirilən obyektə dərhal istifadə etmək imkanı üçün tələb olunan böyük pul mükafatını vermək istəməyəcək,qiymətləndirilən obyekt bilavasitə gəlir gətirmir, onun özünəməxsusluğu isə, gəlir yanaşması və (yaxud) müqayisəli yanaşmadan istifadə etməyə imkan vermir,və (yaxud)– istifadə edilən qiymətləndirmə bazası əsasən əvəz edilməyə çəkilən xərclərə əsaslanır.Bu vəziyyətlər qeydə alındıqda, yeganə yanaşma kimi xərc yanaşmasından istifadə etmək lazımdır.

Bir qayda olaraq, ayrı-ayrı xüsusi daşınar əmlak obyektlərinin və ya xüsusi təyinatlı obyektlərin qiymətləndirməsi zamanı xərc yanaşması tətbiq edilir.

“İlk növbədə,əvəzetmə yoxsa istehsal xərclərinin azlığına uyğun olaraq, qiymətləndirmə aparılan daşınar əmlakın əvəz olunması üçün bazar iştirakçılarının xərcləri üzrə hesablama qiymətləndirməsidir.Ekvivalent yararlılığa malik olan alternativ daşınar əmlak obyektlərinin alınmasına çəkilmiş xərclər əvəzetmə xərcləridir.Qiymətləndirmə aparılan daşınar əmlak obyektlərinin dəqiq surətinin əldə olunmasına çəkilmiş xərclər istehsal xərcləridir”(X.H.Kazımlı, Ş.A.Ağabəyov, Ə.X.Kazımova “Əmlakın qiymətləndirilməsi”, Bakı 2011).

Qiymətləndirilən daşınar əmlakın alınması və ya təkrar yaradılmasına müəssisənin çəkdiyi faktiki xərclər əvəzetmə xərcləri qismində istifadə etmək üçün münasib ola bilər.

# III FƏSİL. MİLLİ QIYMƏTLƏNİRMƏ STANDARTLARININ BEYNƏLXALQ STANDARTLARA UYGUNLAŞDIRILMASI MƏSƏLƏLƏRİ

## 3.1. Avrasiya Qiymətləndirmə standartları ilə koordinasiyanın əsas istiqlamətləri

Rusiya Federasiyası qiymətləndirmə standartları Standartlaşdırma haqqında Federal Qanunla müəyyən olunmuşdur. Qanuna əsasən qiymətləndirmə fəaliyyətində standartlaşdırmanın başlıca vəzifələri aşağıdakı cədvəldə göstərilmişdir.

### Cədvəl 3: Qiymətləndirmə fəaliyyətində standartlaşdırmanın başlıca vəzifələri

əmlak qiymətləndirilərkən bu prosesin bütün iştirakçıları arasındakı əlaqə və anlaşmanın təmin edilməsi
qiymətləndirmə xidmətləri göstərilərkən normativ bazanın formalaşması
qiymətləndirmə haqqında hesabatların forma və məzmununa, qiymətləndirmə metodlarına vahid tələblər qoyulması
qiymətləndirmədə istifadə edilən texniki-iqtisadi informasiyaların kodlaşdırılması və təsnifləşdirilməsi sisteminin tətbiqi və yaradılması
qiymətləndirmə metodlarının, qiymətləndirmə xidmətlərinin təsnifatının, anlayışların beynəlxalq standartlara uyğun olması
standartlaşdırma metodları və vasitələrinin köməkliyi ilə Rusiya Federasiyası qanunvericiliyinə əməl edilməsinə təsir göstərilməsi.

**Mənbə:** Kazımlı. X.H. 2008 "Qiymətləndirmənin əsasları" nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

Rusiya Federasiyası Hökumətinin 2001-ci il 6 iyul tarixli 519 sayılı qərarına görə "Qiymətləndirmə subyektlərinin məcburi qayda ilə tətbiq edilən qiymətləndirmə standartları" təsdiqlənmişdir. Göstərilmiş standartlara uyğun qiymətləndirmə metodları, qiymətləndirməyə yanaşmalar və qiymətləndirmə aparılan obyektin dəyərinin başlıca növlərinin açıqlanması müəyyən edilir. Bu qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyərindən fərqli olan dəyər növləri vardır. Bu növlərə aşağıdakılar aiddir:

1. qiymətləndirmə aparılan obyektin bərpa dəyəri;
2. qiymətləndirmə aparılan obyektin əvəzolunma dəyəri;
3. satış bazarı məhdudlaşdırılan qiymətləndirmə obyektinin dəyəri;
4. qiymətləndirmə aparılan obyektin investisiya dəyəri;

5. mövcud istifadənin davam etdirilməsi ilə obyektin dəyəri;
6. qiymətləndirmə aparılan obyektin likvid dəyəri;
7. vergitutma məqsədləri üçün dəyər;
8. qiymətləndirmə aparılan obyektin utilləşdirilmə dəyəri.

Standartlarda qiymətləndirməyə müqayisə,xərc və gəlirlilik yanaşmalarının izahının verilməsində,qiymətləndiricilərin bu yanaşmalar daxilində qiymətləndirmə metodlarını sərbəst seçə bilərlər.

Qiymətləndirmənin mərhələləri, ona olan əsas tələblər,məlumatları toplamaq və işləmək qaydaları standartların üçüncü bölməsində müəyyənləşdirilir.Bu qaydalara uyğun olaraq qiymətləndirici Rusiya Federasiyası “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun,qiymətləndirmə standartlarına olan tələblər haqda sifarişini məlumatlandırılmalı və qiymətləndirmə haqqında bağlanmış müqavilədə göstərilməlidir.

“Beynəlxalq Komitədə (İVSC) Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti (RQC) Rusiya Federasiyasını təmsil edir”(Kazımlı.X,2008:s 188).

Qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti də Müstəqil Dövlətlər Birliyi Qiymətləndiricilər Birliyinin fəal üzvlərindən biridir və bu istiqamət üzrə baş verən proseslərdə yaxından iştirak edir,əməkdaşlığa davam edir.

Xidmətlərin sertifikatlaşdırılması və əmlakın qiymətləndirilməsi məqsədilə Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin 30-dan artıq standart və normaları hazırlanmışdır.Bu standartlara aşağıdakılar daxildir:

1. RQC Bəyannaməsi;
2. RQC normaları;
3. Qiymətləndirilmə aparılan əmlak üzrə xidmətlərin təsnifatı;
4. Peşə Etikası Məcəlləsi;
5. Qiymətləndirmə bazası kimi bazar dəyəri;
6. Bazar dəyərindən fərqlənən qiymətləndirmə bazaları;
7. Qiymətləndirmənin ümumi prinsip və anlayışları;

8. Borc və girov öhdəliyinin, ssuda təminatının qiymətləndirilməsi;
9. Maliyyə hesabatları və onunla bağlı sənədlərin tərtib olunmasında qiymətləndirmə;
10. Maşın və avadanlıqların, istehsal vasitələrinin qiymətləndirilməsi;
11. Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi;
12. Fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəri qiymətləndirmənin bazası kimi;
13. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində peşəkar fəaliyyət standartları;
14. Meşə torpaqları və meşə ehtiyatlarının qiymətləndirilməsi;
15. Əqli mülkiyyətin qiymətləndirilməsi;
16. Mineral xammalın qiymətləndirilməsi;
17. Qiymətləndirmədə ətraf mühit amillərinə nəzər yetirilməsi.

Qiymətləndiricilər qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsinə qiymət yanaşmasını tətbiq edib-etməyəcəklərini müəyyən edərkən qiymətləndirmə yanaşma və metodlarının tətbiqi qaydalarına riayət etməlidirlər. Bu meyarlara uyğun olaraq, qiymət yanaşması əldə edilmiş üçüncü tərəf proqram təminatı, şirkət daxilində hazırlanmış və məcburi qaydada istifadə olunan qeyri-kommersiya proqram təminatı, toplanmış işçi qüvvəsi qeyri-maddi aktivlər üçün istifadə olunur.

Başqa yanaşmanın tətbiq ediləcəyi halda qiymət yanaşması istifadə edilə bilər, lakin qiymətləndirici aktivin göstərilən meyarlara cavab vermədiyi hallarda qiymət yanaşmasını tətbiq etməzdən əvvəl alternativ metodu müəyyən etməlidir.

Qiymət yanaşması bərpa dəyəri və əvəzetmə dəyərinin müəyyən olunması metodlarını əhatə edir. Bir çox qeyri-maddi aktivlərin bərpa edilə biləcək fiziki forması yoxdur və proqram təminatı kimi bərpa edilə bilən aktivlər, bir qayda olaraq, kodun tam xəttindən daha çox öz funksiyalarına istifadəyə yararlılıqlarına görə dəyər qazanır. Belə olduqda əvəzləmə dəyəri bir çox hallarda qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsinə tətbiq edilir.

Bir iştirakçının aktiv üçün bu aktivin onunla müqayisə edilə bilən istifadəyə yararlılıq və ya funksionallıqla əvəzləmək üçün yaranacaq dəyərdən daha çox ödəməyəcəyini əvəz etmə dəyəri metodu nəzərdə tutur.

Əvəz etmə dəyəri metodunu tətbiq edərkən qiymətləndiricilər aktivin istifadəyə yararlılığının, o cümlədən əməyin, materialların və yüklərin əvəzləşdirilməsinin birbaşa və dolay xərclərini, mövcud qeyri-maddi aktivin köhnəlməyə məruz qalıb-qalmamasını. Qeyri-maddi aktivlər funksional və ya fiziki cəhətdən köhnəlməyə məruz qalmırsa, onlar iqtisadi cəhətdən köhnəlməyə məruz qala bilər, daxil olan xərclər üzrə mənfəət vergisinin daxil edilməsinin məqsədəuyğun olub-olmamasını. Üçüncü tərəfdən əldə olunan aktiv, ehtimal ki, aktivin yaradılması ilə əlaqədar xərcləri, eləcə də investisiyaların qaytarılmasını təmin etmək üçün bəzi mənfəət formalarını nəzərə almalıdırlar.

Beləliklə, hipotetik əməliyyatı nəzərdə tutan dəyər əsasları dedikdə, xərclər üzrə ehtimal olunan mənfəət vergisini daxil etmək məqsədəuyğun ola bilər. Qiymətləndirmə yanaşmaları və metodlarında qeyd olunduğu kimi, üçüncü tərəflərin qiymətləndirmələrinə əsasən formalaşdırılmış xərclər mənfəət vergisini əks etdirir, yarandığı müddət ərzində mövcud qeyri-maddi aktivin olmaması ilə bağlı xərcləri əks etdirən fürsət xərcləri də daxil edilə bilər.

Aşağıdakı bölmələr qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsinə dair bir sıra mövzuların olduğu natamam siyahıya istinad edir:

1. Qeyri-maddi aktivlərin iqtisadi həyatı.
2. Vergi amortizasiyası mənfəəti.
3. Qeyri-maddi aktivlər üzrə diskont dərəcələri/gəlir dərəcələri.

Qeyri-maddi aktivlərin diskont dərəcələrinin bazarda müşahidə edilə bilən mövcudluğu nadir hal olduğundan qeyri-maddi aktivlərin diskont dərəcələrini seçmək o qədər də asan deyil. Qeyri-maddi aktivlərin diskont dərəcəsinin seçilməsi peşəkar qərar vermə tələb edir. Qiymətləndiricilər qeyri-maddi aktivlərin diskont dərəcəsinə

seçərkən mövcud qeyri-maddi aktivlərlə əlaqəli risklərin qiymətləndirilməsini aparmalı,müşahidə oluna bilən diskont dərəcəsi meyarlarını nəzərdən keçirməlidirlər.

Qeyri-maddi aktivlərlə bağlı riskləri qiymətləndirərkən qiymətləndirici qeyri-maddi aktivlər maddi aktivlərdən daha çox riskə malikdir,əgər qeyri-maddi aktiv özünün mövcud istifadəsi üzrə yüksək dərəcədə ixtisaslaşdırılmışsa, o, çoxsaylı istifadə potensialına malik olan aktivlərdən daha çox risk daşıya bilər,vahid qeyri-maddi aktivlər aktiv qruplarından (və ya müəssisələrindən) daha çox riskə malik ola bilər;

Riskli (bəzən qeyri-müntəzəm) funksiyalarda istifadə olunan qeyri-maddi aktivlər daha az və ya müntəzəm fəaliyyətdə istifadə olunan qeyri-maddi aktivlərdən daha çox risk daşıya bilər.Məsələn,tədqiqat və inkişaf fəaliyyətlərində istifadə olunan qeyri-maddi aktivlər mövcud məhsul və ya xidmətlərin təmin edilməsində yer alan risklərdən daha yüksək ola bilər.Digər investisiyalar kimi, daha uzun ömürlü qeyri-maddi aktivlər çox vaxt daha çox risk daşıyır,bütün digərləri isə bərabərdir,arxivləşdirmə kimi hazır qiymətləndirilmiş qeyri-maddi aktivlər müştəri münasibətləri kimi daha az qiymətləndirilə bilən pul vəsaitlərinin dövryyəsinə malik olan oxşar qeyri-maddi aktivlərdən daha az risk daşıya bilər.

Diskont dərəcəsi meyarları bazar qiymətlərinə və ya müşahidə edilən əməliyyatlara əsasən müşahidə edilə bilən dərəcələrdir.Qiymətləndiricinin nəzərdən keçirməli olduğu əsas meyarlar aşağıdakılardır:

1. mövcud qeyri-maddi aktivin ömrünə oxşar ödəmə müddəti olan borc və ya borc öhdəliyinin dəyəri,
2. mövcud qeyri-maddi aktivin ömrünə oxşar ödəmə dərəcələri olan risksiz dərəcələr,
3. mövcud qeyri-maddi aktiv üçün iştirakçıların və ya qeyri-maddi aktivə sahib olan və ondan istifadə edən şirkətin kapitalının orta çəkili dəyəri (WACC)
4. mövcud qeyri-maddi aktivin iştirakçıları üçün kapital nisbətinin dəyəri, kapital nisbəti və ya gəlir,

5. mövcud qeyri-maddi aktiv də daxil olmaqla, yeni biznesin əldə edilməsi ilə bağlı kontekstlərdə əməliyyat üçün daxili gəlirlilik faizi (IRR);

6. müəssisənin bütün aktivlərinin qiymətləndirilməsini əhatə edən kontekstlərdə qiymətləndirici seçilmiş diskont dərəcələrinin əsaslılığını təsdiqləmək üçün aktivlər üzrə orta çəkili mənfəətin analizini aparmalıdır.

Qeyri-maddi aktivin gəlir yanaşması əsasında qiymətləndirilməsində mühüm məqam - aktivin iqtisadi ömrüdür. Bu, hüquqi, iqtisadi, texnoloji və ya funksional amillərlə məhdudlaşdırılmış bir müddət ola bilər; digər aktivlərin qeyri-müəyyən bir ömrü ola bilər. Qeyri-maddi aktivin iqtisadi ömrü vergi məqsədləri və mühasibat uçotu üçün qalan faydalı ömürdən fərqlidir.

İqtisadi ömrün qiymətləndirilməsində hüquqi, iqtisadi, texnoloji və funksional amillər birlikdə və ayrı-ayrılıqda qiymətləndirilməlidir.

Qeyri-maddi aktivin iqtisadi ömrünün qiymətləndirilməsində qiymətləndirici istifadə və ya əvəzləmə nümunəsini də nəzərdən keçirməlidir. Bəzi qeyri-maddi aktivlər yeni, daha yaxşı və ya ucuz alternativ olduqda dərhal əvəzlənə bilər, digərləri isə proqram təminatı istehsalçısı hər il yeni proqram versiyasını buraxdıqda, mövcud kodun bir hissəsini əvəz edərsə, digərləri tədricən yavaş-yavaş əvəz edilə bilər.

Müştəri ilə əlaqəli qeyri-maddi aktivlər üçün azalma dərəcəsi iqtisadi ömrün qiymətləndirilməsində, eləcə də müştəri ilə əlaqəli qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsində istifadə olunan pul vəsaitlərinin dövriyyəsinin qiymətləndirilməsində mühüm amildir. Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsində tətbiq olunan azalma dərəcəsi müştərilərin gələcək zərərlərinə dair gözləntilərin miqdarını əks etdirir. Bu, irəliyə yönəlik qiymətləndirmə olsa da, azalma dərəcəsi çox vaxt əvvəllər aparılmış müşahidələrə əsaslanır.

Əvvəlki azalma dərəcəsinə ölçmək və tətbiq etmək üçün aşağıdakı yollar vardır:

**a.** müştəri itkisi müştərilərlə münasibətlərin yaşından asılı olduqda, müştəri münasibətlərinin ömrü boyunca dəyişən zərər dərəcəsi istifadə edilə bilər. Belə



hallarda, gənc,yeni müştərilər daha köhnə, formalaşmış müştəri münasibətlərindən daha yüksək dərəcədə olur,

**b.** müştəri itkisi müştərilərlə münasibətlərin yaşından asılı olmadıqda, müştərilərlə əlaqələrin ömrü boyunca sabit zərər dərəcəsi (əvvəlki ilin balansının bir hissəsi kimi) nəzərdən keçirilə bilər,

**c.** müştəriləri müxtəlif qruplara ayırmaq lazım gələ bilər.Məsələn, distribyutorlara və pərakəndə satış nümayəndələrinə məhsul satan bir şirkət hər bir qrup üçün fərqli işçi qüvvəsi dərəcələrindən istifadə edə bilər. Müştərilər həmçinin coğrafiya, ölçü və satın alınan məhsul və ya xidmət növü kimi digər amillər əsasında da qruplara ayrıla bilər və

**d.** azalma dərəcəsi müştəri qrupunun xüsusiyyətlərindən asılı olaraq müştərilərin sayının gəlirinə və ya sayına əsasən ölçülə bilər,

**e.** işçi qüvvəsinin ölçülməsi üçün istifadə olunan dövr şəraitə görə dəyişə bilər. Məsələn, aylıq abunəçiləri olan bir müəssisə üçün müəyyən bir müştəridən gəlir əldə etmədən keçən bir ay həmin müştərinin itirilməsini göstərir. Əksinə, daha böyük sənaye məhsulları üçün bir il və ya daha çox müddət ərzində satış olmadığı təqdirdə, müştəri "itirilmiş" hesab edilə bilməz.

Deməli azalma amilinin tətbiqi pozulmanın ölçülməsi ilə uyğun olmalıdır. İlk proyeksiya ili (buna görə də bütün sonrakı illərdə) azalma amilinin düzgün tətbiqi ölçmə formasına uyğun olmalıdır.

**a.** Azalma həddindən artıq illik gəlir və ya müştəri sayını təhlil etməklə ölçülürsə, nəticədə azalma amili dövrün ortasında düzəliş edilmədən tətbiq edilə bilər.

**b.** Azalma dövrün (adətən bir il) əvvəli ilə dövrün sonunda müştərilərin sayının müqayisəsi formasında ölçülürsə, ilk proyeksiya ili üçün azalma amili "orta müddətli" şərtəndən istifadə etməklə tətbiq olunmalıdır (adətən, müştərilərin il ərzində itirildiyi ehtimal edilir).

Düzəlişlər edilmədiyi təqdirdə, gəlirlərə əsaslanan azalma mövcud müştərilərin gəlirlərinin artımını əhatə edə bilər. Ölçmə və tətbiqdə artım və azalma düzəlişlər etmək ən yaxşı təcrübədir.

Əvvəlki gəlirləri istifadə olunan modelə daxil etmək və bunun sonrakı illərdə müştərilərin faktiki gəlirlərini nə dərəcədə dəqiq proqnozlaşdıracağını yoxlamaq qiymətləndiricilər üçün ən yaxşı təcrübədir. Azalma ölçülüb müvafiq şəkildə tətbiq olunarsa, model məqbul dərəcədə dəqiq olmalıdır.

### **3.2. Milli və Avropa qiymətləndirmə standartlarının uzlaşdırılması variantları**

Avropa ölkələri qanunvericiliyinə uyğun olaraq AQS mühasibat hesabatlarını tərtib etməklə qiymətləndirməyə istinad etməsi əsas xüsusiyyətlərindən biridir. Həmçinin qiymətləndirmənin məqsədlərinə bu standartların şamil olunmasının mümkün olduğu göstərilmişdir. Bu standartlar qiymətləndirmənin gerçəkləşdirilməsində istiqamət göstəricisi rolundadır və təşkilat üzvlərinə tövsiyyə xarakteri daşıyır.

AQS 13 metodiki tövsiyyə və 9 standartdan ibarətdir.

1, 2 və 3-cü standartda göstərilmiş standartların BQS yə uyğun olması, qiymətləndiricilərin səviyyəsi, ixtisası və peşə etikası ilə bağlı olan məsələlərə baxılır.

4-cü standartda qiymətləndirmənin prinsip və qiymətləndirmə haqda hesabatı tərtib etməyə yanaşmalar müəyyən olunur. Burada qiymətləndirmənin bir sıra anlayışları göstərilmişdir. Bunlar aşağıdakılardır:

- a. qiymətləndirmə bazasının seçilmə qaydası;
- b. əsas məqsədləri;
- c. bazar dəyəri;
- d. ədalətli dəyər;
- e. icarə hüquqları bazar dəyəri;
- f. mövcud istifadə dəyəri;

- g. alternativ istifadə dəyəri;
- h. köhnəlmə ilə birlikdə əvəzolunma dəyəri;
- i. Avropa İttifaqı qanunvericiliyinə uyğunlaşdırılan bazar dəyəri.

5-ci standart maliyyə hesabatlarını tərtib etmək üçün əmlak qiymətləndirməsi məsələlərinə aid edilmişdir. Burada qiymətləndirmənin metodologiyası məsələlərinə, aktivlərin təsnifat olunması və seçilmiş qiymətləndirmə bazası, bina, torpaq və obyektlərin qiymətləndirilməsinin fərqliliklərinə baxılır.

6-cı standart daşınar və daşınmaz əmlakın girov məqsədləri, ipoteka kreditləşməsinin qiymətləndirilməsi barəsindədir. Burada öhdəliklərdə xüsusi dəyər, girov dəyəri anlayışlarının izahı verilir, qiymətləndiricilər qarşısında xüsusi biliklərin, müstəqillik, məsuliyyətliyin olması tələbləri qoyulmuşdur. Qiymətləndirmədə əmlakın məcbur şəkildə satılma amillərinin, zərərli maddələrin mövcudluğunun, obyektə alternativ istifadə etmənin mümkün olmasının nəzərə alınmasının zəruri olması göstərilir.

7-ci standart gələcəkdə əmlakın ehtimal olunan dəyərin müəyyən olunması ilə əlaqəlidir. Burada investisiyanın dəyər anlayışı açıqlanır.

8-ci standart sığorta və investisiya şirkətlərinin, pensiya fondları qiymətli kağızlarına qoymuş olduqları investisiya məsələsi barədədir. Burada Avropa İttifaqı direktivlərinə uyğun olan bazar dəyərinin müəyyən olunması, həmçinin qiymətləndirmə metodologiyası, qiymətləndiricilərin ixtisas səviyyəsi məsələlərinə aydınlaşdırılır.

9-cu standart qiymətləndirmə nəticəsinin təqdim olunması, qiymətləndirmə sertifikatı formalarının izahıdır.

Bu sənədə 13 metodoloji tövsiyə daxil olunmuşdur:

#### Cədvəl 4:Metodoloji tövsiyə

dəyər amilləri
xüsusiləşdirilən obyektləri qiymətləndirmək
maşın və avadanlıqları qiymətləndirmək
investisiya üçün nəzərdə olan aktivləri qiymətləndirmək
kənd təsərrüfatı obyektlərini qiymətləndirmək
tarixi obyektləri qiymətləndirmək
biznesi qiymətləndirmək
qeyri-maddi aktivləri qiymətləndirmək
daşınmaz əmlak indekslərini qiymətləndirmək
beynəlxalq qiymətləndirmə
müştərək müəssisə və məhdud məsuliyyətli cəmiyyətləri qiymətləndirmək
torpaq və tikililərin dəyər bölgüsü
Ayrı-ayrı ölkələrdə qiymətləndirmə xüsusiyyətləri

**Mənbə:**Kazımlı.X.H.2008 “Qiymətləndirmənin əsasları” nəzəri məlumatlarına əsasən müəllif tərəfindən tərtib olunmuşdur.

AQSyə qiymətləndirmə hesabatına rəy verilməsi,qiymətləndiricilərin sertifikatlaşdırılması, qiymətləndiricilərin peşə etikası məsələlərinə əlavələr olunmuşdur.

Müəssisə və avadanlıqların qiymətləndirilməsinə ümumi standartlardakı prinsiplər şamil edilir.Standarta yalnız bu standartın şamil olduğu Ümumi Standartların qiymətləndirmələrə necə tətbiq edildiyinə dair əlavə prinsiplər, dəyişikliklər və ya xüsusi nümunələr daxildir.“Müəssisə və avadanlıqlar,bir çox hallarda, müəssisə tərəfindən istehsal olunan mal və ya xidmətlərin istehsal prosesində və ya təchiz olunmasında,digərlərinin administrativ məqsədlər və ya icarəyə verilməsi üçün istifadə olunmuş maddi aktivlərdir və onların istifadəsi bir müddət ərzində gözlənilir”( X.H.Kazımlı, Ş.A.Ağabəyov, Ə.X.Kazımova , Bakı 2011).

Qeyri-maddi aktivlər müəssisə və avadanlıq aktivlərinin təsnifatından kənara çıxır. Qeyri-maddi aktiv müəssisə və avadanlıq aktivlərinin dəyərinə təsir göstərə bilər.

Müəssisə və avadanlıqların qiymətləndirməsi aktivin,ətraf mühitinin və funksional,fiziki və iqtisadi potensial amillərinin nəzərdən keçirilməsini tələb edir. Bu səbəblə müəssisə və avadanlıqların qiymətləndiriciləri müəssisənin vəziyyətinin

müəyyən olunması məqsədilə mövcud aktivləri yoxlamaq və onlara təqdim olunmuş məlumatlarının qiymətləndirilən aktivlərlə əlaqəsinin olub-olmamasını müəyyən etməlidir. Bunlarda nəzərə alınacaq vacib amillər aşağıdakılardır:

#### **Aktivlə bağlı:**

1. texniki göstəricilər
2. qoruyucu və proqnozlaşdırıcı qulluğu nəzərə almaqla qalan effektiv, faydalı və ya iqtisadi ömür
3. aktivin texniki xidmət tarixçəsi və vəziyyəti
4. texnoloji, fiziki və funksional köhnəlmə
5. əgər aktiv hazırda qiymətləndirilməsə, istismara verilmə və istismardan çıxarılma xərcləri və aktivlə yerə görə bağlı olan, aktivlərin optimal vəziyyətdə montaj olunması və yenidən istifadə olunması xərcləri
6. icarə müddətinin yenilənmə variantları, icarə məqsədilə istifadə edilən avadanlıq və texnikalar və icarənin vaxtının bitməsi ilə bağlı olan digər imkanlar
7. əlavə aktivlə bağlı potensial itki
8. quraşdırma və istismara verilmə, nəqliyyat, əlavə avadanlıq və s. ilə bağlı əlavə xərclər
9. tikinti zamanı bir müəssisədə yerləşən maşın və avadanlıqların əvvəlki xərclərinin mövcud olmaması hallarında qiymətləndiricilər tikinti, təchizat, texnika müqaviləsindən arayış ala bilərlər.

#### **Ətraf mühitlə bağlı:**

1. məhsulla bazar mənbəyi və xammal ilə əlaqədar yer
2. istifadəni məhdud edən və ya əlavə əməliyyat və ya əlavə istismar və ya istismar xərclərinin tətbiqi ilə ekoloji və ya digər qanunvericilik təsirləri
3. maşın və avadanlıqlarda olacaq radioaktiv maddələri istifadə etmədikdə və ya məhv etmədikdə böyük təsir göstərir. Bu xərcləri nəzərə almağın ətraf mühitə təsiri böyük olacaqdır

4. qaz,bərk və ya maye halındakı və kimyəvi zəhərli tullantıları peşəkarlıqla saxlamaq və ya atmaq lazımdır

5. bəzi ölkələrdə müəyyən maşınların fəaliyyətdə olmasına lisenziyalar məhdudlaşdırılmışdır.

### **İqtisadiyyatla bağlı:**

1. əməliyyat xərclərinin potensial mənfəət və ya mənfəətlə müqayisə olunmasına əsasən aktivin potensial və ya faktiki rentabelliği

2. müəssisənin istehsal etdiyi məhsula olan tələb tələbə,makro və ya mikro-iqtisadi amillərə təsir edir

3. aktivin hazırkı istifadədən daha çox dəyərə qoyulma potensialı.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarında göstərilən 3 əsas yanaşma qiymətləndirmə faktlarına və şərtlərinə, aktivlərin xarakterinə,mövcud məlumatlara görə müəssisə və avadanlıqların aktivlərini qiymətləndirmədə tətbiq oluna bilər.

Müəssisə və avadanlıqların eynicinsli siniflərində,məsələn,sənaye maşınları,ofis avadanlıqları və nəqliyyat vasitələri üçün tez-tez bazar yanaşmasından istifadə edilir.Ona görə ki, oxşar aktiv satışının lazımı qədər olması mümkündür. Müəssisə və avadanlıqlar ixtisaslaşmaqdadır və bu növ predmetlərdə birbaşa satışla əlaqədar dəlillər mövcud deyildir.Bazar məlumatları olmadıqda və az olduqda dəyərin qiymət və ya gəlir yanaşmasının təklifinə diqqət olunmalıdır.Bu şəraitə uyğun olaraq qiymət və ya gəlir yanaşması tətbiq olunması məqsədəuyğundur.

Müəssisə və avadanlıqları qiymətləndirərkən gəlir yanaşmasının istifadəsində, qiymətləndirmə gözlənen pul vəsaitləri dövriyyəsi,aktivin dəyəri və yaranmasını nəzərdə tutmalıdır. Müəssisə və avadanlıqlar qiymətləndirilməsi gəlir yanaşması ilə olduqda qeyri-maddi aktivlərin və digər aktivlərin,qudvilin dəyər elementlərinin istisna olunmasına diqqət yetirmək lazımdır.

Müəssisə və avadanlıqlarda qiymət yanaşmasından istifadə olunur.İlk növbədə bazar iştirakçılarının xərclərini dəyişdirmə və ya reproduksiya qiymətinin aşağı həddi

ilə nisbətə qiymətləndirilməklə aktivdə dəyişiklik edilməsidir. Əvəzləmə qiyməti istifadədə olan alternativ aktivlərin əldə olunması xərcidir.

Əvəzləmə qiymətinin formalaşmasından sonra fərdlər fiziki, iqtisadi, funksional və texnoloji köhnəmələrin əks olunması üçün deduksiya aparmalıdır.

Potensial qiymət metoduna görə, aktivlərin tələb olunan və ya faktiki potensialı ilə əvəzləmə qiymətinin müxtəlif potensiala malik oxşar aktivlərin dəyərinə istinad edilməklə müəyyənləşdirilir.

Potensial qiymət metodu aşağıdakı iki halda istifadə edilir:

1. Mövcud olan aktiv həddindən artıq böyük potensiala malik olan proqnozlaşdırılan tələbə uyğun müasir ekvivalent aktivin əvəzlənmə xərcinin qiymətləndirilməsi

2. Bir potensiala malik aktivlərin ayrı-ayrı potensiala malik aktivlərlə əvəzlənməsi xərclərinin qiymətləndirilməsi. Beynəlxalq standartların tələb və tövsiyələrinin nəzərə alınması, müasir kompyuter texnologiyalarının tətbiqi və işə yaradıcı münasibət ölkəmizdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf etdirilməsinə əhəmiyyətli töhvə verə bilər.

### **3.3. Azərbaycanca beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının tətbiqinin əsas istiqamətləri**

“BQSS qiymətləndirmədə keyfiyyəti artırmaq məqsədilə yaradılmış müstəqil, qeyri-kommersiya təşkilatıdır. Standartlar yaratmaq və dünya üzrə vəsaitlərin qiymətləndirilməsində onların beynəlxalq səviyyəyə uyğun qəbul olunması və həyata keçirilməsi təşkilatın əsas məqsədidir. Düşünürük ki, BQS onların tətbiqində mövcud olan peşəkarlarla birlikdə maliyyənin əsasını təşkil edir” (Kazımlı, X, 2008: s 241).

Qiymətləndirmə aşağıdakılardan asılı olmayaraq maliyyə və digər bazarlarda geniş istifadə olunur:

1. maliyyə bəyannamələrinə daxil edilməsindən,
2. normativ tələblərə uyğunluğundan,
3. təminatlı kredit və sövdələşmə fəaliyyətlərinə dəstək verilməsi məqsədi daşmasından.

BQS qiymətləndirmə üzrə təcrübələrdə davamlılığı və şəffaflığı təşviq edən, ümumi qaydada anlayışlar və prinsiplərdən istifadə edərək qiymətləndirmə fəaliyyətlərini həyata keçirmək üçün yaradılmış standartlardır. BQSS qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə peşəkarların davranış və bacarıqlarına dair təcrübi yanaşmaların təşviq edilməsinə xidmət edir.

BQSS-nin standartlar bölməsi öz gündəliyinin hazırlanması və sənədlərinin təsdiqi ilə bağlı müstəqil səlahiyyətə malikdir. Bölmə BQS-nin hazırlanması ilə bağlı olaraq -

1. Dəvət edilən iştirakçılarla və dairəvi masa müzakirələri və xüsusi istifadəçilər və ya istifadəçi qrupları ilə müzakirələr aparılması daxil olmaqla, məlumatlandırıcı və təşviqat fəaliyyətləri təşkil edir.
2. Maliyyə bazarlarında standart yaratmaq səlahiyyətinə malik olan digər orqanlarla əlaqələr yaradır
3. Səhmdarlarla (qiymətləndirmə üzrə məsul şəxslər, qiymətləndirmə xidmətinin istifadəçiləri, tənzimləyicilər, qiymətləndirmə üzrə peşəkar təşkilatlar və s. ilə)



məsləhətləşmələr aparılması və bütün yeni standartların və ya mövcud standartlara edilən dəyişikliklərin ictimaiyyətə açıqlanması daxil olmaqla, hər hansı yeni standartın yaradılması ilə bağlı təşkil edilmiş müvafiq prosedura əməl edir.

BQS məqsədi şəffaf və davamlı qiymətləndirmə təcrübələri yaratmaqla qiymətləndirmə xidmətlərinin istifadəçilərinin inam və etibarını artırmaqdan ibarətdir. Standart aşağıdakıları əhatə edir:

1. Müxtəlif növ vəsaitlər və ya öhdəliklərin qiymətləndirilməsi üçün bir qayda olaraq istifadə edilən mülahizələr və üsulları tələb edən xüsusi məsələləri müəyyənləşdirmək,
2. Qiymətləndirmə fəaliyyətlərinin həyata keçirilməsi və qiymətləndirmələrin hesabatlarının hazırlanması üzrə mülahizələri müəyyənləşdirmək və elan etmək,
3. Qlobal səviyyədə qəbul edilmiş prinsip və izahatları müəyyənləşdirmək və təkmilləşdirmək.

BQS qiymətləndirmənin standartlara uyğun həyata keçirildiyini göstərmək üçün riayət edilməli icbari tələblərdən ibarətdir. Standartların müəyyən aspektləri hər hansı xüsusi fəaliyyəti istiqamətləndirmir . Lakin qiymətləndirmənin həyata keçirilməsi üçün nəzərə alınmalı başlıca prinsip və anlayışları təmin edir.

“BQS-in əsasları mühakimə,səlahiyyət,obyektivlik və ondan yayınma ilə bağlı ona əməl edən qiymətləndirmədə məsul şəxslər üçün ümumi prinsiplərdən ibarətdir. BQS Ümumi Standartları dəyərin əsasları,qiymətləndirmə fəaliyyəti,qiymətləndirməyə yanaşmalar,üsullar və hesabatlara uyğun şərtlər qoyulması ilə bütün qiymətləndirmənin aparılma bilməsi üçün nəzərdə tutulmuş tələblərdən biridir.Bu standartlar vəsait və qiymətləndirmə məqsədlərinə müvafiq olması şərti ilə hazırlanmışdır” (Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları 2017).

BQS vəsaitlər üzrə standartlara xüsusi vəsait növləri ilə bağlı tələblər daxildir. Xüsusi vəsait növlərinin qiymətləndirilməsi zamanı bu tələblərə ümumi standartlarla birlikdə əməl edilməlidir. Vəsaitlər üzrə standartlara hər vəsait növünün xüsusiyyəti

ilə bağlı, istifadə edilən qiymətləndirmə üzrə yanaşmalar və üsullara dair dəyər və vəsaitə aid əlavə tələblərə təsir edən müəyyən baza məlumatları daxildir.

BQSS-nin standartlar bölməsi standartları davamlı olaraq yoxlamağı, səhmdarların və bazarın tələblərinə cavab vermək üçün zəruri hallarda həmin standartları yeniləməyi və ya aydınlaşdırmağı nəzərdə tutur. Bölmə əlavə standartların təqdim edilməsi və ya istənilən zaman bu nəşrdə olan standartlara dəyişiklik edilməsi ilə nəticələnmə biləcək layihələrə davam edir. Cari layihələr və hər hansı nəzərdə tutulmuş və ya təsdiq edilmiş dəyişikliklərə dair yeniliklər BQSS-nin rəsmi internet sahifəsində yerləşdirilir.

Qiymətləndirmə üzrə məsul şəxsin müəyyənləşdirilməsi: Qiymətləndirmə üzrə məsul şəxs bir nəfər, bir qrup şəxslər və ya bir firma ola bilər. Əgər qiymətləndirmə üzrə məsul şəxsin qiymətləndirmə tapşırığının predmeti olan aktivlə və ya tapşırığın digər tərəfləri ilə hər hansı maddi marağı və ya əlaqəsi varsa, yaxud da qiymətləndirmə üzrə məsul şəxsin qərəzsiz və obyektiv qiymətləndirmə aparma bacarığını məhdudlaşdıracaq hər hansı bir amil mövcuddursa bu qabaqcadan açıqlanmalıdır. Belə bir hal qabaqcadan açıqlanmadıqda qiymətləndirmə tapşırığı BQS-ə uyğun hesab olunmur. Əgər qiymətləndirmə üzrə məsul şəxsin tapşırığın hər hansı bir aspekti baxımından başqalarının maddi yardımına ehtiyacı varsa, bu zaman bu yardımın xarakteri və etibarlılıq dərəcəsi aydın olmalıdır.

Müştərilərin müəyyən olunması: Qiymətləndirmənin gerçəkləşdirilməsinin əsas hədəfinin təsdiq olunması müvafiq hesabat məzmunu və formatının onların tələblərinə uyğunluğunun təmini üçün vacibdir.

Digər hədəf istifadəçilərinin müəyyən olunması: Qiymətləndirmə hesabatının başqa hədəf istifadəçi kütləsinin olub-olmadığını, onların kimliyini və ehtiyaclarını aydınlaşdırmaq həmin hesabatın məzmun və formatının sözügedən istifadəçilərin tələblərini qarşılamasını təmin etmək üçün vacibdir.

Qiymətləndirmə tapşırığının predmeti olan aktiv aydın şəkildə müəyyən edilməlidir.

**Qiymətləndirmə valyutası:** Qiymətləndirmə hesabatı və ya nəticəsi üçün valyuta müəyyənləşdirilməlidir.

**Qiymətləndirmənin məqsədi:** Qiymətləndirmə tapşırığının hazırlanma məqsədi aydın şəkildə müəyyənləşdirilməlidir. Çünki qarşıya qoyulmuş məqsəddən və ya məzmunundan kənara çıxan qiymətləndirmə tövsiyələrindən istifadə edilməməsi vacibdir.

**İstifadə olunan dəyərin əsası/əsasları:** Dəyərin Əsasları standartlarının tələbinə əsasən qiymətləndirmənin məqsədinə uyğun qiymətləndirmənin əsası olmalıdır. İstifadə olunan dəyərin əsasını müəyyən edən mənbə qeyd olunmalı və həmin əsas izah edilməlidir.

**Qiymətləndirmə tarixi:** Qiymətləndirmə tarixi qeyd olunmalıdır. Qiymətləndirmə tarixi qiymətləndirmə hesabatının verildiyi, həmçinin tədqiqatların aparılacağı və ya başa çatdırılacağı tarixlərdən fərqlidirsə, bu tarixlər aydın şəkildə bir-birindən seçilməlidir.

**Qiymətləndirmə üzrə məsul şəxsin işinin xarakteri və həcmi, eləcə də buna aid məhdudiyyətlər:** Qiymətləndirmə tapşırığına daxil olan sorğu, təhqiqat, və təhlillər üzrə məhdudiyyət və qadağalar müəyyən edilməlidir. Tədqiqatı qadağan etdiyinə görə tapşırıq şərtlərinin müvafiq məlumatlar mövcud olmadığı halda bu məhdudiyyətlər və onların nəticəsi kimi ehtimal olunan hər hansı zəruri və xüsusi fərziyyələr müəyyənləşdirilməlidir.

**Qiymətləndirmə üzrə məsul şəxsin istinad etdiyi məlumatların xarakteri və mənbəyi:** Qiymətləndirmə prosesi istinad ediləcək müvafiq məlumatların xarakteri və mənbəyi, eləcə də həyata keçiriləcək hər hansı yoxlanışın həcmi müəyyənləşdirilməlidir.

**Əhəmiyyətli və ya xüsusi ehtimallar:** Qiymətləndirmənin aparılması və hesabatının verilməsinə dair ehtimal olunacaq fərziyyələr müəyyən edilməlidir.

BQS-ə uyğun olaraq qiymətləndirmə aparılmalı və məsul şəxs tərəfindən bütün əhəmiyyətli daxilolmaların müvafiqliyi dəyərləndirilməli, istənilən yayınmanın xarakteri izah olunmalıdır.

“İşin əhatə dairəsi qiymətləndirmədə məsul şəxs tərəfindən işə başlanılmasından öncə qiymətləndirmənin tərəfləri arasında razılaşdırma aparılaraq qurulmalıdır. Lakin, başlanğıcda qiymətləndirmənin məzmunu tam şəkildə aydın olmaya bilər. Bu kimi hallar olduqda məzmunun aydın olması qiymətləndirmədə məsul şəxs tərəfindən işin əhatə dairəsi haqda müştərini məlumatlandırmaqla razılığa gəlməlidirlər” (Kazımlı, X, 2008: s 265).

İşin əhatə dairəsinin yazılı şəkildə göstərilməsi zəruri deyil, lakin məsul şəxslər müştərilərini işin əhatə dairəsi barədə məlumatlandırmalı olduqlarından, o, yazılı formada tərtib olunmalıdır.

Yeni məlumatların və ya məsələlərin meydana çıxması ilə əlaqədar bir sıra maddələr qiymətləndirmə tapşırığı bitənədək müəyyən edilməyə və ya məzmunu dəyişikliklər etməklə tapşırığın gedişatı boyunca zəruri ola bilər. Bu zaman, işin əhatə dairəsi qurula bildiyi halda, əhatə dairəsinin qurulması həm də tapşırığın gedişatı boyunca davam edə bilər.

Vaxt keçdikcə qiymətləndirmə tapşırıqlarında edilmiş dəyişikliklər işin əhatə dairəsinin dəyişdiyi tapşırığın başa çatdırılmasından və qiymətləndirmə hesabatının verilməsindən əvvəl müştəriyə çatdırılmalıdır.

## NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR

İqtisadi artımın və dayanıqlı inkişafın təmin edilməsi daim başlıca vəzifələrdən olsa da zamanın tələbinə uyğun olaraq onların həlli istiqamətlərində və mexanizmlərində dəyişikliklər baş verə bilər. Artıq dünyada baş verməsi tezliyi sürətlənməkdə olan sənaye inqilabları, beynəlxalq inteqrasiyanın güclənməsi və informasiya kompyuter texnologiyalarının tətbiqi sahəsində davamlı təkmilləşmələr belə dəyişikliklərə rəvac verir. Sonuncuların sayəsində sosial-iqtisadi həyatın bütün sahələrində təkamül prosesləri baş verir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətində vahid metodologiyanın tətbiqi bilavasitə təkmil normativ-hüquqi bazaya söykənir. Onu da qeyd edək ki, qiymətləndirmənin nəticələrinin məhkəmə-hüquq müstəvisində mübahisə predmeti olmaması üçün bu, çox vacibdir. Əgər Azərbaycanın cari vəziyyətinin nəzərə alsaq, deyə bilərik ki, mənfur düşmənlərin ölkəmizə vurduğu zərərin qiymətləndirilməsi nəticələri yalnız beynəlxalq hüquq və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları əsasında lazımı qurumlar qarşısında sübut edilə bilər. Ona görə də qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi və müvafiq standartların yeniləşdirilməsi istiqamətlərinin müqayisəli və kompleks şəkildə öyrənilməsi zəruridir. Bu mənada qiymətləndirmə fəaliyyətində rəqəmsal texnologiyaların tətbiqi vəzifələrinə prioritet kimi baxılmalıdır.

Qiymətləndirmə standartlarında nəzərdə tutulan müddəalar və tövsiyələr əlaqədar qanunvericilik aktları ilə uzlaşdırılmalıdır;

Daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi zamanı qiymətləndirmə məqsədindən əlavə həmin əmlakın investisiya keyfiyyətləri də nəzərə alınmalıdır;

Əmlakın uçotu və qeydiyyatı zamanı üzərində heç bir hüquq olmayan və ya dövlət tərəfindən tanınmayan obyektlərin aşkar edilməsi və rəsmiləşdirilməsi istiqamətində işlər görülməlidir;

Aktivlərin qiymətləndirilməsi zamanı onların istifadəsindən əldə olunan gəlirlərin qiymətləndirilməsi metodologiyası təkmilləşdirilməlidir;

Beynəlxalq və Avropa standartlarına istinadən yeni milli qiymətləndirmə standartları, o cümlədən hərbi münaqişələr nəticəsində yaranan insan itkilərinin qiymətləndirilməsi standartı işlənilməlidir;

Ölkəmizin yaşadığı müasir vəziyyətə uyğun olaraq, turizm potensialının və ona dəyən zərərin qiymətləndirilməsi metodologiyası hazırlanmalıdır;

Yerli qiymətləndirmə standartlarının tədricən Avropa və beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına uyğunlaşdırılması başa çatdırılmalıdır.

Aparılan təhlilin nəticələri göstərir ki, Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazasının formalaşdırılması, müvafiq standart və normaların işlənməsi prosesinə iqtisadi islahatların ilkin mərhələlərindən başlanmışdır. Deyə bilərik ki, MDB məkanında qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında ilk qanun məhz Azərbaycanda qəbul edilmişdir. Lakin sonrakı proseslərdə gecikmələr müşahidə olunur. Hesab olunur ki, bu, çox vacibdir. Ermənistanın işğalı nəticəsində Azərbaycana vurduğu zərərin qiymətləndirilməsi və beynəlxalq miqyasda sübuta yetirilməsi bilavasitə təkmil, beynəlxalq normalara əsaslanan standartlar üzərində qurulmalıdır. Ona görə “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanuna əlavə və dəyişikliklərin edilməsi (Milli Məclisin yaz sessiyasında gözlənilir), həmçinin əlavə və zəruri qiymətləndirmə standartlarının işlənməsi proseslərini sürətləndirmək lazımdır.

# İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT SIYAHISI

## Azərbaycan dilində

1. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 25 iyun 1998-ci il
2. Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyun tarixli, 107 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmişdir)
3. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericilik toplusu”, Bakı 2009.
4. “Tənzimlənən qiymətlər haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 17 iyun 2003-cü il
5. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Qiymətləndirmə: Normativ hüquqi sənədlər. Bakı –2001
6. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Qiymətləndiricinin bülleteni. Bakı – 2003.
7. Abbasov.A.B və başqaları “Biznesin təşkili və idarə edilməsi”, Bakı 2011.
8. Adiloğlu, Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Qiymətləndirmə və mühasibat uçotu. Bakı –2001.
9. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Qiymətləndirmə barədə metodiki vəsait. Bakı. 2000
10. Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları, 2017
11. Beydiyeva.Y.Z “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri” Bakı 2011
12. Hüseyinov.T.Ə “Müəssisənin iqtisadiyyatı”, Bakı 2009.
13. Kazımlı.X.H, Ağabəyov.Ş.A, Kazımova.Ə.X “Əmlakın qiymətləndirilməsi”, Bakı 2011.
14. Kazımlı.X.H, Quliyev.İ.Q “İqtisadi risklərin qiymətləndirilməsi və idarə edilməsi” Bakı 2011.

15. Kazımlı.X.H “Qiymətləndirmənin əsasları”, Bakı 2008.
16. Quliyev.İ.Q, Hübətova.S.İ “Biznesin (müəssisənin) qiymətləndirilməsi, metodik vəsait, Bakı 2015.
17. Qafarov.N.C, Quliyev.İ.Q “Qiymət və qiymətləndirmə”, dərs vəsaiti, Bakı 2017.
18. Milli Qiymətləndirmə Standartları Toplusu, Bakı 2010.
19. Müasir əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı. II beynəlxalq elmi-praktik konfransın materialları. Bakı 2001.

### **Rus dilində**

1. Акулич.М.В «Оценка стоимости бизнеса», Питер Пресс 2009.
2. Валдайцев.С.В «Оценка бизнеса»: учебник, МТК Велди: Проспект, 2008.
3. Симонов.Р.Ю «Оценка стоимости предприятия»(бизнеса), Москва 2010.
4. Есипов.В.Е, Маховикова.Г.А, Терехова.В.В «Оценка бизнеса», СПб: Питер, 2001.
5. Ечерев.И.А «Стоимость бизнеса: искусство управления», М. Дело, 2003.
6. Козырь.Ю.В «Стоимость компании: оценка и управленческие решения», М: Альфа-Пресс, 2014.
7. Мышанов.А.И «Оценка для целей залога». Москва «Финансы и статистика», 2008.
8. Оценка недвижимости Финансовой статистики. Финансы и статистика. Москва 2002.
9. Обсектов недвижимости. Москва 2003.
10. Оценка урбанизированных земель. В.А.Прович. Москва 2004.
11. Оценка рыночной стоимости машины и оборудования. Международная академия оценки и консалтинга. Москва 2003.
12. Щербакова.Н.А «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), Москва 2012.



13. Закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации. (с изменениями на 31 июля 2020 года)
14. Закон Об оценочной деятельности в Республике Беларусь. (с изменениями на 07 июня 2018 года)

**İnternet resursları:**

1. <http://www.e-qanun.az/framework/3436>
2. <http://www.e-qanun.az/framework/897>

## **Cədvəllərin Siyahısı**

<b>Cədvəl 1:</b> Qeyri-maddi obyektlərin qiymətləndirilməsi standartları.....	39
<b>Cədvəl 2:</b> Qiymətləndirmə normalarının hazırlanmasına tələblər.....	40
<b>Cədvəl 3:</b> Qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində standartlaşdırma sisteminin əsas vəzifələri.....	51
<b>Cədvəl 4:</b> Metodoloji tövsiyə.....	60

## **Sxemlərin Siyahısı**

<b>Sxem 1:</b> Azərbaycan Respublikasının dövlət mülkiyyəti, şəxsi və bələdiyyə mülkiyyətinin qiymətləndirilməsi.....	15
<b>Sxem 2:</b> Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi formaları.....	23
<b>Sxem 3:</b> Qiymətləndirmə fəaliyyətinin mərhələləri.....	29
<b>Sxem 4:</b> Qiymətləndirmənin mərhələləri.....	35
<b>Sxem 5:</b> Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi.....	38
<b>Sxem 6 :</b> Fəaliyyət göstərən müəssisələrin qiymətləndirilməsi.....	39
<b>Sxem 7:</b> Texniki müayinə üçün əsas götürülən amillər.....	43