

XANHÜSEYN KAZIMLI

QIYMƏTLƏNDİRMƏNİN ƏSASLARI

Azərbaycan Respublikası Təhsil
Nazirinin 29.09.2006-cı il tarixli
709 sayılı əmri ilə dərslik kimi
təsdiq edilmişdir.

BAKI – 2008

KBT 65.9 (2) 25

K 32

Rəyçilər: Azərbaycan Respublikası Milli Məclisinin İqtisadi Siyasət daimi Komissiyasının sədri, akademik **Z.Səmədzadə**

Azərbaycan Respublikası Vergilər Nazirliyinin idarə rəisi, prof. **M.Sadiqov**

Azərbaycan Respublikası Milli Məclisinin İqtisadi Qanunvericilik şöbəsinin müdiri, dos. **R.Hacıyev**

Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin «Qiymət» kafedrasının dosenti **Q.Bayramov**

Azərbaycan Respublikasının Tarif (Qiymət) Şurasının katibi **E.Əsədov**

K 32 Kazımlı X. Qiymətləndirmənin əsasları. Dərslik.

Bakı: «İqtisad Universiteti» nəşriyyatı, 2008. 430 səh.

«Qiymətləndirmənin əsasları» dərsliyində qiymətləndirmə fəaliyyətinin ümumi səciyyəsi, onun obyektləri və subyektləri, habelə mülkiyyət elementləri arasındakı münasibətlər, onların tənzimlənməsi məsələləri, bu məqsədlə istifadə olunan hüquqi normativ sənədlərin, beynəlxalq təcrübədə tətbiq olunan standartların rolu və əhəmiyyəti açıqlanaraq müvafiq şərh və izahı verilmişdir.

Eyni zamanda, müxtəlif əmlak növlərinin qiymətləndirilməsində istifadə olunan yanaşmaların və metodların tətbiqi üzrə həm nəzəri müddəalardan və həm də praktiki gedişlərdən istifadənin mövcud qaydaları işıqlandırılmışdır.

Dərslik iqtisadiyyat yönündə ali və orta ixtisas təhsili alan tələbələr, elmi işçilər, habelə özəl qurumlarda və dövlət orqanlarında çalışan müvafiq mütəxəssislər üçün nəzərdə tutulmuşdur.

© Kazımlı X., 2008

© «İqtisad Universiteti» nəşriyyatı

Ön söz əvəzi

Qiymətləndirmə fəaliyyəti bəşəriyyətin təşəkkül tapdığı ilk dövrlərdən mövcud olmaqla, müvafiq tarixi-siyasi və ictimai-iqtisadi proseslərin təsiri altında formalaşaraq tədricən təkmilləşməyə və inkişaf etməyə başlamışdır. Beləliklə, zaman keçdikcə, əmlakın dəyərinin daha dəqiq, həm də müstəqil və peşəkar qiymətləndiricilər tərəfindən müəyyən edilməsinə üstünlük verilmişdir. Bu da, bazar iqtisadiyyatının tərkib hissəsi sayılan əmlak bazarının daha ahəngdar və iqtisadi demokratiyaya təkan verən ədalətli prinsiplər əsasında inkişafına şərait yaratmışdır. Bizə bəlli olan inzibati idarəetmə şəraitində, daha doğrusu, Sovet İmperiyası dövründə bu fəaliyyət müvafiq təsərrüfat sisteminin prinsiplərinə uyğun olaraq yalnız dövlət qurumları tərəfindən həyata keçirilirdi. Azərbaycan müstəqillik əldə etdikdən sonra qiymətləndirmə fəaliyyəti inzibati-iqtisadi məhdudiyətlərdən çıxaraq sərbəst inkişafa nail olmaqla, iqtisadi həyatımızda müstəqil bir peşə kimi qəbul olunmağa başladı. Bu da, bazar münasibətlərinin bir sıra əlavə peşələrlə yanaşı qiymətləndirmə fəaliyyətinə də geniş meydan verməsi ilə izah oluna bilər.

Ölkəmizdə dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi, maliyyə, vergi, qiymət, sığorta, bank və kredit əməliyyatlarının tənzimlənməsi, onların tarazlı və üzvi əlaqəli şəkildə inkişafı qiymətləndirmə fəaliyyətinin sivil dünya ənənələrinə müvafiq olaraq inkişaf etdirilməsi zəruriliyinin qeyd-şərtsiz qəbul edilməsini lazım bilir.

Müasir şəraitdə qarşıda duran başlıca vəzifələrdən biri də bazar iqtisadiyyatının “qan damarı” hesab edilən əmlak bazarının balanslaşdırılmış və dinamik inkişafına nail olmaq istiqamətində ən real vasitələrdən biri sayılan qiymətləndirmə fəaliyyətinin daha yaxşı mənimsənilməsi və bu məqsədlə də cəmiyyətimizdə maarifləndirmə işinin inkişaf etdirilməsindən ibarətdir.

Qeyd edək ki, Azərbaycanın qiymətləndirmə bazarında müvafiq xidmətlərin yerinə yetirilməsi zamanı müasir dünya tərəfindən qəbul olunan “müstəqil qiymətləndirici” anlayışı barədə sahibkarlar qrupunun təsəvvürünün son dərəcə zəif olması müşahidə edilir. Hansı ki, ölkəmizdə daşınmaz əmlakın müasir inkişafı, gənc nəsə göstərilən qayğılar, ipoteka kreditlərinin

verilməsi, intellektual sahibkarlığın qanunvericilik təminatı və digər sosial-iqtisadi yönümlü proseslər mülkiyyət növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə peşəkarlığın artırılmasını, onun beynəlxalq tələblər səviyyəsinə çatdırılmasını tələb edir. Ona görə də bu kitab yalnız müəyyən ixtisaslar üzrə təhsil alan tələbələrə bilgilərin verilməsi üçün deyil, həm də aidiyyəti sahibkarların və iş adamlarının malik olduqları əmlakın dəyərinin idarə edilməsinin, habelə investisiya risklərinin müəyyən edilməsinin hüquqi və iqtisadi vasitələrindən biri kimi böyük əhəmiyyət kəsb edir.

Dərslərdə şərh olunan nəzəri müddəalar və praktiki nümunələr gənc iş adamlarının, müasir əmlak bazarı iştirakçılarının qarşılıqlı münasibətlərdə sivil dünya ənənələrinə əsaslanan biznes əlaqələri prosesindəki fəaliyyətlərinin daha aydın və anlaşıqlı dildə aparılmasına kömək edəcəkdir.

“Qiymətləndirmənin əsasları” adlı dərslərin hazırlanması, nəşr edilməsi və geniş oxucu kütləsinin istifadəsinə verilməsi məhz həmin vəzifələrin reallaşdırılması məqsədindən irəli gəlmişdir.

Oxuculara təqdim olunan bu kitabda qiymətləndirmə fəaliyyətinin zəruriliyi, onun başlıca prinsipləri, tənzimlənməsinin qayda və şərtləri araşdırılmaqla həm də, bu sahədə mövcud olan standartlardan, onların tətbiqi qaydalarından bəhs olunur. Eyni zamanda dərslərdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf mərhələləri nəzərdən keçirilərək, bu sahədə müasir dünya təcrübəsinin bir sıra aparıcı məqamları, onların praktiki tətbiqi məsələləri şərh olunur.

Dərslərdə iqtisad profilli ali və orta ixtisas təhsili müəssisələrində təhsil alan tələbələr, qiymətləndirmə fəaliyyətinin öyrənilməsi üzrə qısamüddətli kursların dinləyiciləri, bank, gömrük, vergi, sığorta, mühasibat və audit təşkilatlarının əməkdaşları, eləcə də peşəkar qiymətləndiricilər və milli sahibkarlar üçün nəzərdə tutulmuşdur.

“Qiymətləndirmənin əsasları” adlı dərslərdə respublikamızda qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı ilk irihəcmli əyani tədris vəsaiti olduğundan müəllif dərslərdə haqqında dəyərli oxucularımızın və həmkarlarının səmimi irad və təkliflərinin olacağına əmindir. Bu baxımdan əsər işıq üzə gərəkən öz tənqidi mülahizələrini bildirən və müvafiq tövsiyələr verən oxuculara, dərslərin nəşrə hazırlanmasında xidmətləri və əməyi olanlara müəllif böyük təşəkkürünü bildirir.

I FƏSİL

QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN

ƏSASLARI

1.1. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin ümumi səciyyəsi

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

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

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

Qiymətləndirmə elmi-metodoloji əsaslara malik bir sistemdir. O, dəyərin qiymətləndirilməsi üçün konkret vəzifə və qaydaların müəyyənləşdirilməsini, lazımi məlumatların toplanılmasını, real proqnozlara nail olunmasını, onların təhlilini, habelə konkret obyektin dəyərinin dəqiq hesablanmasını nəzərdə tutur.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti dedikdə nə başa düşülür? O, digər iqtisadi fəaliyyət növlərindən nə ilə fərqlənir? Bu suallara cavab vermədən qiymətləndirmə fəaliyyətinin mahiyyətini düzgün başa düşmək mümkün deyildir. Qiymətləndirmə geniş mənada, qiymətləndirici subyektlərin əmlakın bazar və ya digər dəyərlə-

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

Ümumi ifadə ilə dedikdə, qiymətləndirmə əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsidir. Lakin bu və ya digər əmlakın qiymətləndirilməsi məqsədindən asılı olaraq, onların dəyəri əsaslı surətdə dəyişə bilər. Bu da, obyektin dəyərinin spesifik məqsədlər üçün müəyyən edilməsi tələblərindən irəli gəlir. Daha doğrusu, hər hansı əmlakın vergiyə cəlb edilməsi və ya ipoteka krediti məqsədilə qiymətləndirilməsində müxtəlif yanaşmalar və metodlar tətbiq olunur.

Klassik bazar iqtisadiyyatı ölkələrində mühüm nüfuza malik olan qiymətləndirmə fəaliyyəti çoxsahəli əməliyyatları özündə birləşdirən mürəkkəb bir prosesdir. Həmin proses müxtəlif tərkib hissədən ibarət iki qrupa bölünür: Birinci qrupa əmlak bazarı üzrə keçmişin, cari dövrün və proqnozlaşdırılan gələcəyin vəziyyəti,

sifarişçisinin təqdim etdiyi sənədlərin öyrənilməsi, qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə təsir edən bu və ya digər amilin zəruriliyinin müzakirəsi, qiymətləndirici tərəfindən informasiya mənbəyinin, həmçinin obyektin qiymətləndirilməsi məqsədilə daha əlverişli, həm də mümkün olan yanaşma metodlarının müstəqil seçilməsini aid etmək olar; ikinci qrup isə müxtəlif üsullarla əldə edilən məlumatların riyazi hesablamalara (düsturlara) daxil edilərək, qiymətləndiricinin son nəticəyə gəlməsi üçün müvafiq analitik işlənilmələri özündə birləşdirən mərhələni əhatə edir.

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

Təbii ki, konkret obyektin xassə və xüsusiyyətinin onu əhatə edən mühitin dəyişməsindən asılı olaraq müəyyən zaman çərçivəsində dəyəri arta və ya azala bilər. Ona görə də, qüvvədə olan qiymətləndirmə standartlarına uyğun olaraq bu fəaliyyət üzrə hər hansı müqavilə əməliyyatının onun qiymətləndirmə tarixindən sonrakı 6 ay ərzində aparılması məqsəduyğun bilinmir. Bu da əsasən, həmin 6 ay ərzində qiymətləndirilən obyektin dəyərində dəyişməsi ehtimalının son dərəcə az olması amili ilə izah oluna bilər. Lakin əlahiddə hallarda, həmin müddət ərzində əmlakın dəyərində bir neçə dəfə dəyişməsi reallıqları da inkar edilmir. Məsələn, İmişli rayonunda inşa edilmiş şəkər zavodu istifadəyə veriləndən 3 ay sonra rayon mərkəzindəki ofis binaları və yaşayış evlərinin dəyərində eləcə də, icarə haqqının 2 dəfəyə qədər artması müşahidə edilmişdir. Bu kimi hallar Bakı, Sumqayıt, Gəncə, Lənkəran şəhərlərində və ölkəmizin digər bölgələrində daha çoxdur. İnvestisiya axını, sosial-iqtisadi inkişaf və digər tərəqqi ilə əlaqədar olaraq əmlak bazarının canlanmasına və bu sahədə qiymətlərin dəyişməsinə (yüksəlməsinə) dünyanın hər yerində təsadüf etmək olar.

1.2. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin məqsədi və qiymətləndirmə növləri

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

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

Əmlakın hansı məqsəd üçün qiymətləndirilməsi tərəflər (qiymətləndirici və sifarişçi) arasında əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə bağlanacaq müqavilə ilə müəyyənləşdirilir. Çünki qiymətləndirmə fəaliyyətinin məqsədi qiymətləndirmənin yanaşma və metodlarının, habelə dəyər növlərinin seçilməsi üçün əsas olur. Bu da, sifarişçi ilə qiymətləndirici arasındakı razılaşma müqviləsi ilə müəyyən edilir. Digər tərəfdən isə, ayrı-ayrı məqsədlər üçün qiymətləndirmə aparılarkən müxtəlif qanunvericilik aktlarına istinad olunur. Özəlləşdirilən əmlakın qiymətləndirilməsinin hüquqi əsasları vergi məqsədləri üçün əmlakın qiymətləndirilməsinin hüquqi əsaslarından fərqlidir. Bu baxımdan, qiymətləndirmənin məqsədindən və növündən asılı olmayaraq əmlakın qiymətləndirilməsinin ümumi qaydaları olmalı və o, bu əmlakın bazar dəyərinin aşkara çıxarılmasına xidmət etməlidir.

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

Kütləvi qiymətləndirmə statistik təhlil və standart prosedurlardan istifadə etməklə çoxlu sayda obyektlərin (əmlak qrupunun) müəyyən tarixə olan dəyərinin sistemik

qiymətləndirilməsidir. Kütləvi qiymətləndirmə adi qaydada öz aralarında fərqləndirilən çoxsaylı obyektlərin qiymətləndirilməsi ilə əlaqədardır. Standart prosedurların hazırlanması, statistik təhlillərin əldə olunması və tətbiqi kütləvi qiymətləndirmənin predmetini təşkil edir.

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

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

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

İqtisadi ədəbiyyatda vergitutma, sığorta məqsədi ilə qiymətləndirmə və əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi kütləvi qiymətləndirməyə aid edilir. Kütləvi qiymətləndirmənin vergitutma məqsədləri üçün üstünlüyü şübhəsizdir. Bu da, dövlətin vergi siyasətinin qarşısında duran vəzifələrlə şərtlənir. Məlum olduğu kimi, vergi siyasətində ədalətliliyin ilkin şərti hamıya bərabər yanaşmanın təmin edilməsidir. Əgər bir vergi ödəyicisi ona digərindən fərqli yanaşmalar tətbiq edildiyini düşünürsə, bu verginin vicdanla ödənilməsinin motivləşdirilməsinə imkan verməz. Ona görə də vergiqoyma zamanı dəyərin standart qaydada müəyyən edilməsinə üstünlük verilir.

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

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

Qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq istənilən əmlak obyektini fərdiləşdirmək (özünəməxsusluğunu qeyd etməklə) və

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

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

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

a) mütləq qiymətləndirmə;

b) könüllü qiymətləndirmə.

Əmlakın mütləq və ya könüllü qiymətləndirilməsinə dair hüquqi əsaslar 1998-ci ildə qəbul edilmiş Azərbaycan Respublikasının “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanununda müfəssəl şəkildə göstərilir. Eyni zamanda, digər qanunvericilik aktlarında da (Azərbaycan Respublikasının Mülki, Vergi, Torpaq məəcəllələrində; bank, maliyyə, sığorta və s. haqqında bir sıra qanunlarda), əmlakın qiymətləndirilməsinin məcburiliyi və ya könüllülüüyü halları xüsusi olaraq göstərilir. Müstəqil Azərbaycan Respublikasının iqtisadi həyatının inkişafı və tənzimləşməsinə xidmət edən hər cür hüquqi-normativ aktın prinsiplərinə, habelə sivil bazar münasibətlərinin beynəlxalq ənənələrinə müvafiq olaraq obyektlərin ardıcılıqla nəzərdən keçirilməsi bu fəaliyyət növünün hüquqi tənzimlənməsi üçün önəmli sayıla bilər.

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

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

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

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

- Obyektin dövlət və ya bələdiyyə ehtiyacları üçün sahibindən alınması və ya müxtəlif razılaşmalarla götürülməsi;
- əmlakın milliləşdirilməsi;
- ipoteka kreditləşməsi zərurəti yarandıqda;
- əmlak vergisinin hesablanması prosesində onun düzgün ödənilməsinə təmin etmək məqsədi ilə baş vermiş müəyyən şübhə və mübahisələrin araşdırılması zərurəti yarandıqda;
- qiymətləndirmə obyektinin icbari sığortası ilə bağlı olaraq sığorta hadisəsinin baş verməsi hallarında mövcud itki və dəymiş ziyanların dəyərinin müəyyən edilməsində;
- ər və arvad arasında boşanma halları olduqda tərəflərin razılığı ilə əmlakın bölgüsü zərurəti yarandıqda;
- səhmdar cəmiyyətlərinə üzv olmaq, üzvlükdən çıxmaq, habelə tərəflərin razılığı və Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq vaxtaşırı səhmlərin dəyərinin qiymətləndirilməsinə ehtiyac yaranır;
- yuxarıda qeyd olunan bütün hallarla bərabər məhkəmənin qərarı ilə əmlakın qiymətləndirilməsi və ya təkrar qiymətləndirilməsinə zərurət yaranı bilər.

Könüllü qiymətləndirmə bazarı daha geniş və əhatəlidir. Əmlakın alqı-satqısı, bölgüsü, birləşdirilməsi, bağışlanması, yeni firma və şirkətlərin yaranması əmlak bazarının fasiləsiz olaraq hərəkətini, hər bir əmlakın dövriyyəsinə şərtləndirən gerçəkliklərdən biridir. Sahibkarın öz əmlakından istifadə müstəqilliyi qa-

nunvericiliklə təmin edldiyi kimi, həmin əmlakın yuxarıda sadalanan proseslərə qatılması üçün sahibkar onu qiymətləndirmək hüququna malikdir. Deməli, bu zaman könüllü olaraq əmlak sahibi digər bir sahibkara (peşəkar qiymətləndirici özü də intellektual sahibkarlar sırasına aid edilə bilər) müraciət etməli olur. Tərəflər arasında müvafiq müqavilələr imzalanır və heç kəsdən asılı olmayan həmin əmlakın dəyərinin saxtalaşdırılmasında heç bir marağı olmayan müstəqil qiymətləndirici sahibkarın sifarişinə əsasən onun əmlakının real dəyərinin müəyyən edilməsi prosesinə qatılır.

Azərbaycan Respublikası üzrə aparılan müşahidələr göstərir ki, məcburi (mütləq) və könüllü qiymətləndirməyə cəlb edilən obyektlərin xüsusi çəkisi ikincinin genişlənməsi yönündə getdikcə dəyişir. Məsələn, Azərbaycan Respublikasında 1998-ci ildə bütün əmlak növü üzrə mütləq qiymətləndirmə 95% (əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi hesabına), könüllü qiymətləndirmə isə cəmi 5% olmuşdursa, bu göstərici 2006-cı ildə müvafiq qaydada 65% və 35% təşkil etmişdir. Bunun da, başlıca səbəbi Azərbaycan Respublikasında sahibkarlığın inkişafı üçün əlverişli şəraitin yaradılması ilə izah oluna bilər. Çünki əmlakın könüllü qiymətləndirilməsinə çəkilən xərc daha yüksək mənfəət gətirməyə imkan vermirsə, əsl sahibkar bu işə getməkdə maraqlı olmaz. Öz növbəsində hər bir vicdanlı qiymətləndirici sahibkar üçün əlverişli olmayan iqtisadi gedişləri ona məsləhət bilməz. Digər tərəfdən, əsl qiymətləndiricilərin məşğulluğunun yüksək olduğu və onlara tələbatın artdığı indiki şəraitdə qiymətləndiricinin öz mənafeyi naminə sahibkara qeyri-səmimi məsləhət verməsi ehtimalı da, tam azalmış olur. Ona görə də, əsas məsələ könüllü qiymətləndirmənin hansı hallarda keçirilməsidir. Bunlardan aşağıdakıları göstərmək lazımdır:

- yeni biznesin investisiya layihəsinin, yaxud mövcud olan biznesin yeni istiqamətlərindən birinin investisiya layihəsinin qiymətləndirilməsi;
- şirkətin cari idarə edilməsi səmərəliliyinin yüksəldilməsi (daxili istifadə məqsədilə) üçün qiymətləndirilməsi;
- biznesin (müəssisənin) və ya onun bir hissəsinin alınması, satılması məqsədilə qiymətləndirilməsi;
- qiymətli kağızların əlavə emissiya və girov qoyulması məqsədilə qiymətləndirilməsi;

- biznesin strukturunun yeniləşdirilməsi məqsədilə qiymətləndirmə;
- əmlakı girov qoyaraq kredit götürülməsi məqsədilə qiymətləndirmə;
- obyektin sığorta olunması məqsədilə qiymətləndirmə;
- vergiqoyma məqsədilə qiymətləndirmə;
- borc öhdəliyinin qiymətləndirilməsi;
- itginin və ya itirilmiş gəlirin qiymətləndirilməsi;
- biznesin və onun müəyyən hissəsinin könüllü olaraq ləğv edilən hissəsinin qiymətləndirilməsi;
- müəssisənin ayrı-ayrı əmlakının və ya əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi;
- əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi məqsədilə qiymətləndirmə;

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

1.3. Qiymətləndirmədə istifadə olunan ilkin baza göstəriciləri

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

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

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

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

- mövcud əmlak bazarının keçmiş və gələcək vəziyyətinin öyrənilməsi və onun təhlili;

- sifarişinin (mülkiyyətçinin) təqdim etdiyi sənədlərin nəzərdən keçirilməsi və düzgünlüyünün mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq müəyyən edilməsi;

- qiymətləndirilən obyektin qiymətinə təsir göstərən amillər ətrafında mülahizələrin təhlili;

- prosesə başlayarkən mümkün və məqsədəuyğun olan qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları, habelə məlumat mənbələrinin seçilməsi və s.

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

Hesablama tərkibli göstəricilərdən istifadə edilməsi isə prosesin icra olunması baxımından ikinci mərhələ kimi qəbul olunmalıdır. Bu mərhələ çox ciddi dəqiqlik tələb edir. Müxtəlif üsullarla əldə edilən məlumatların riyazi düsturlar vasitəsi ilə bir neçə variantda hesablanması lazım gəlir. Bəzən bu proses qiymətləndirmənin nəticələrinin qiymətləndirici eksperti təmin etməsi anına qədər davam etdirilir. Əlbəttə, eyni obyektə müxtəlif qiymətləndiricilərin müəyyən etdikləri qiymətlərin biri-birindən fərqlənməsi halları da inkar edilə bilməz. Çünki əmlakın qiymətinə təsir göstərən bir sıra amillər vardır və həmin amillərin nəzərə

alınıb-alınmaması və ya hansı səviyyədə tətbiq edilməsi çox zaman qiymətləndiricinin şəxsi mülahizəsindən asılı olur. Əlbəttə, peşəkarlıq hər zaman və hər an özünü daha aydın tərənnüm etdirir. Elə ona görə də, dünya təcrübəsi və beynəlxalq qiymətləndirmə standartları baxımından qiymətləndirmə fəaliyyəti obyektiv və subyektiv əsaslara malik olur. **Obyektiv əsas** – daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan yanaşmalar, qiymətləndirmədə konkret tətbiq olunan metodlar, habelə qiymətləndirmə prosesində onlardan hər hansı birinin daha düzgün seçilməsinin əsaslandırılmasıdır. **Subyektiv əsas** – hər bir qiymətləndiricinin səriştəsi, yerli şəraitlə izah olunan yaradıcı münasibətləri və qiymətləndirmə fəaliyyəti prosesində qazandığı mütərəqqi təcrübədir. Bəzən əmlakın qiymətləndirilməsinə dair hesabatı təhlil edərkən qiymətləndiricinin arzuladığı qiyməti əldə etmək, yaxud istifadə etdiyi metodları əsaslandırmaq istəyi və cəhdləri barədə nəticə çıxartmaq mümkün olmur. Bu baxımdan, qiymətləndirmə fəaliyyətinin həm nəzəri və həm də praktiki cəhətdən, həm də anlaşılıqlı şəkildə mənimsənilməsinə daim böyük ehtiyac duyulur. Çünki bu gün qiymətləndirilən hər hansı obyektin dəyəri xeyli müddətdən sonra (6 ay ərzində) müqayisə yanaşması vasitəsilə digər obyektin qiymətləndirilməsi üçün əsas götürülə bilər.

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

İstehlak üçün yaradılan və əldə edilən bütün məhsullar (mallar, işlər, xidmətlər) hər hansı əmlak növünün meydana

gəlməsinin əsasını qoyur. Yəni, istər ərzaq və istərsə də, qeyri-ərzaq məhsullarının, eləcə də, tikinti materiallarının qiymətləri ilə əmlak qrupunun qiymətləri arasında sərhədsizliyin reallıqları amili inkaredilməz bir prosesdir. Bu da qiymət və qiymətləndirmə amillərinin əlaqəsinə gətirib çıxarır. Bu əlaqələr iqtisadi tərəqqi və yeniləşmələr şəraitində daha da təkmilləşir. Lakin qiymətin əmələgəlməsi və qiymətləndirmə elminin özünəməxsus olan hüquqi, iqtisadi, sosial və siyasi qanunauyğunluqları vardır.

Qiymət və qiymətləndirmə məfhumları özünəməxsus mənaya malik olmaqla, hər ikisi bu və ya digər məhsulun, eləcə də müxtəlif əmlak növlərinin dəyərinin üzə çıxarılması prosesində iştirak edirlər. Burada qiymət yekun nəticə, qiymətləndirmə isə proses rolunu oynayır. Bu prosesdə qiymət amili müxtəlif əşyaların dəyəri formasında özünü biruzə edir.

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

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

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

Ötən əsrin 80-ci illərindən başlayaraq sosialist sistemli dövlətləri böhranlar, milli zəmində münaqişələr bürüməyə başladı. Nəticədə sosialist ideologiyasının hərəkətverici qüvvəsi olan Sovetlər İttifaqı və bu sistemə aid digər dövlətlərin süqutu prosesi gerçəklilyə çevrildi. Belə bir tarixi şəraitdə ölkəmiz müstəqilliyini elan etdi, demokratik, hüquqi və dünyəvi dövlət quruculuğunu hüquqi sənədlər və normativ aktlarla təsbit etdi. Azad sahibkarlıq, mülkiyyətin müxtəlif növlərinin formalaşması və inkişafına bərabər şəraitin yaradılması, onların eyni səviyyədə müdafiəsinə təminat verilməsi, əmlak bazarının inkişafı və genişlənməsi – bütün bunlar dövlətin iqtisadi strategiyasının əsas xəttini təşkil etməyə başladı.

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

Qeyd etmək lazımdır ki, müstəqilliyin əldə edilməsindən ötən ilk 5 il ərzində bazar iqtisadiyyatının formalaşması və tənzimlənməsinin normativ bazasının yaradılması üçün əhəmiyyətli işlərin görülməsi dünyanın diqqətini cəlb etməyə başladı. Həmin illərdə ölkədə sahibkarlığın və əmlak bazarının inkişafı məqsədilə qəbul edilən “Mülkiyyət haqqında”, “Mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında”, “İnvestisiya fəaliyyəti haqqında”, “Sahibkarlıq fəaliyyəti haqqında”, “Xarici investisiyaların qorunması

haqqında”, “İcarə haqqında”, “Lizinq haqqında”, “Torpaq bazarı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunları, ölkə başçısının müvafiq fərman və sərəncamları, habelə hökumətin qərarları və sərəncamları ilə Azərbaycanda əmlak bazarının inkişafının təməli qoyuldu. “Mülkiyyət haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu iqtisadiyyatın dövlətsizləşdirilməsi və azad sahibkarlığın inkişafı üçün tədbirlərin həyata keçirilməsinə hüquqi təminat verdi. Qanunla əmlak üzərində xüsusi mülkiyyət hüququ tanındı. Dövlətlə təsərrüfat subyektlərinin münasibətlərində dövlətsizləşdirmə siyasətinin həyata keçirilməsi sivil dünya ənənələri əsasında formalaşmağa və inkişaf etməyə başladı. İqtisadi islahatlara rəvac vermək, dövlət mülkiyyətinin transformasiyasının hüquqi, təşkilati-struktur və iqtisadi əsaslarını təmin etmək, çoxukladlı iqtisadiyyatın formalaşması prosesində kortəbiiliyin qarşısını almaq məqsədi ilə 1993-cü ildə “Dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi haqqında” Qanun qəbul edildi. 1995-ci ilin sentyabrında “Azərbaycan Respublikasında 1995-1998-ci illərdə dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsinin Dövlət Proqramı” təsdiq edildi.

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

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

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

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

Hazırda Azərbaycanın əmlak bazarı daha sivil formaya yönəlir, onun zəruri infrastrukturu yaradılır. Ona görə də, konkret

əmlak növünün dəyərinin düzgün müəyyənləşdirilməsi get-gedə daha böyük əhəmiyyət kəsb etməyə başlayır.

Əmlakın qiymətləndirilməsi hazırda respublika iqtisadiyyatının ən mühüm problemlərindən biri olaraq diqqəti cəlb edir. Əmlakın düzgün qiymətləndirilməsi cəmiyyətdə normal bazar münasibətləri amillərindən biri olduğuna görə bu cəhət təbii bir hal kimi qəbul olunmaqdadır. 90-cı illərin ortalarından etibarən iqtisadi problemlərin həll edilməsi yönünün dəyişməsi və qiymətin əmələgəlməsi məsələləri üzrə müvafiq mütəxəssislərin mövcudluğu ölkədə peşəkar elmi fəaliyyət növlərindən biri olan qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafına təkan vermiş, elmi potensial mərhələ-mərhələ formalaşmağa başlamışdır. Əlbəttə, qiymətləndirmə fəaliyyətinin təşəkkülü və inkişafı sahəsində müvafiq qanunvericilik bazasına istinad edərək atılan ilk addımlar cəmiyyətin sosial-iqtisadi inkişafında əhəmiyyətli rol oynamışdır. Bu sahədə sonrakı müvəffəqiyyətlərin o zaman qəbul edilən iqtisadi qərarların düzgünlüyündən, əmlakın qiymətləndirilməsinin normativ bazasının inkişafı və təkmilləşdirilməsindən, qiymətləndirmə fəaliyyətinin məqsədyönlülüyündən, bir sıra digər iqtisadi amil və göstəricilərdən asılı olmasından xəbər verməyə bilməz.

1.5. Qiymətləndirmədə zəruri olan mühit və bazar amilləri

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

İstənilən sahibkarlıq fəaliyyəti növünün inkişafına mövcud şəraitin təsirinin öyrənilməsi mühüm nəzəri və praktiki əhəmiyyətə

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

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

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

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

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

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

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

İnkişaf etmiş daşınmaz və daşınar əmlak bazarında fəaliyyət göstərmək üçün artıq Azərbaycanda peşələrin bütöv spektri: rieltorlar, qiymətləndiricilər, sığortaçılar, agentlər və s. mövcud-

dur. Qiymətləndirmə prosesinin xüsusiyyətləri bazar xarakterli olduğuna görə, başqa peşələrdən fərqli olaraq, qiymətləndirici, bazarı dərinədən öyrənməlidir. Bu o deməkdir ki, qiymətləndirmə təkcə obyektin yaradılması, yaxud alınmasına çəkilən xərclərin müəyyənləşdirilməsi ilə məhdudlaşmır. Onun nəticələri, həm də mütləq qaydada bazar amilləri məcmusunu: vaxt amilini, risk amilini, daşınmaz əmlak bazarının vəziyyətini, bazar konyunkturasını, qiymətləndirilən obyektin iqtisadi xüsusiyyətlərini əks etdirməlidir. Həmin amillərin qısa şərhini nəzərdən keçirmək məqsəda uyğundur.

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

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

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

Maddi nemətlərin istehsalı və bölgüsü sahəsində mövcud maraqlar qiymətləndirmənin formalaşması, onun münəfiqə və

mübahisələrin tezliklə və ədalətlə həllinin əsas vasitələrindən birinə çevrilməsi mümkünlüyünü sübut etmişdir. Qiymətləndirmə ən sadə mübadilə və bölgü münasibətlərindən başlayaraq hər cür dünyəvi iqtisadi əlaqələrin qurulması prosesində mütləq əminlik yaradan və müxtəlif mənafehlərin balanslı inkişafını təmin edən iqtisadi kateqoriyaya çevrilmişdir. Bir sıra siyasi, iqtisadi və regional mübahisələrin həllində, şəxsi və dövlət maraqlarının düzgün təmin edilməsində mühüm ölçü meyarı olaraq hadisələrin, proseslərin, hər cür maddiyyətin dəyərləndirilməsi zərurəti meydana çıxır ki, bu zaman da mövcud dünya ənənələrinə istinad olunaraq qiymətləndirmənin imkanlarından istifadə edilir.

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

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

əmlakın qalıq dəyərindən, vergitutmada inventar dəyərindən, əmlakın girov qoyulmasında, sığortasında, alqı-satqısında bazar (müqavilə) qiymətlərindən istifadə edilir. Bu dəyər göstəriciləri isə çox vaxt bazarda mövcud olan qiymətlərdən əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənir. Məsələn, 2000-ci ildə müstəqil qiymətləndiricilər mühüm bir tibb mərkəzini qiymətləndirərkən müəyyən etmişlər ki, onun əsas fondlarının mühasibat uçotunda əks olunan balans dəyəri 200 milyon manatdır. Ancaq qiymətləndiricilər həmin obyektə 3,3 milyard manat dəyərində qiymətləndirmişlər. Bu cür faktlar çörəkbişirmə zavodlarında, inşaat komplekslərində və s. sahələrdə kifayət qədər aşkar edilmişdir.

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

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

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

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

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

və borcların da aid olduğunu diqqətə gətirir. Kommons, həmçinin dəyərin səviyyəsinə cəmiyyətin inamının, insanların etimad, nigarançılıq və qorxu psixologiyası ilə əhatə olunmuş davranışlarının da təsir etdiyini bildirir. Bütün bunların əsas səbəbi isə sahibkarlığa marağın təsiri və hər cür varidatın təhlükəsizliyinə məsuliyyət hissi ilə izah oluna bilər.

1.6. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri və subyektləri

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

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

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

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

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

- ayrı-ayrı material (əşya) obyektləri;

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

Bəzi qiymətləndirmə obyektlərini daha ətraflı nəzərdən keçirək.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyəti

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

sında mənzil fondunun özəlləşdirilməsi haqqında”, “İcarə haqqında”, “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında”, “Torpaq bazarı haqqında”, “Girov haqqında”, “Müflisləşmə və iflas haqqında”, “Dövlət satınalmaları haqqında”, “Rəqabət haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunlarının və digər normativ hüquqi aktların qəbul edilməsi bunun bariz nümunəsidir.

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

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

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

Qəbul edilmiş qanunlar və onların icrası mexanizminin yaradılması ölkədə sivil əmlak bazarının formalaşmasına və inkişafına,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Qiymətləndirmədə bazar riski və investisiya alətlərinin şərh

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

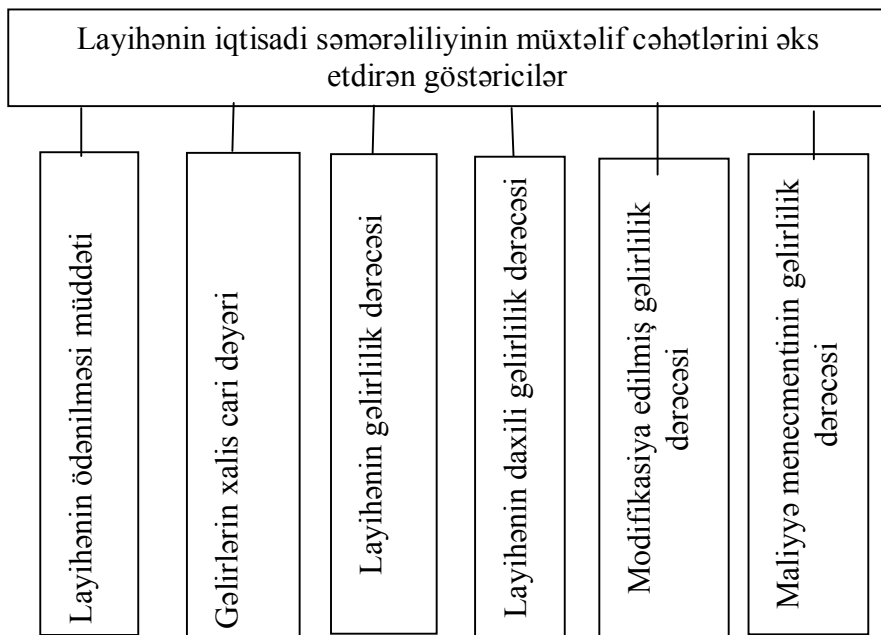
Müşahidələr və tədqiqatlar göstərir ki, həm qeyri-sistematik və həm də ölkəvi risklərin aşağı salınmasının qəbul edilmiş üsulları vardır. Lakin bu da ayrı-ayrı ölkələrdə milli qanunvericiliyin xüsusiyyətləri ilə bağlı olur. Bu, ilk növbədə hökumət zəmanətlərindən (respublika və ya yerli səviyyədə), etibarlı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

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

Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodundan fərqli olaraq, pul

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

Sxem 1.1.



Sxemdə əks etdirilən göstəricilərin bir qədər açıqlanması məqsədəuyğun bilinir.

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

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

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

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

Nəhayət, layihələrin iqtisadi səmərəliliyinin müəyyən edilməsinə xidmət edən altıncı göstərici maliyyə menecmentinin gəlirlilik dərəcəsinin hesablanması göstəricisidir. Bu göstəricinin

əsas mahiyyəti, mövcud layihədən əldə edilən gəlirlərin müxtəlif faydalılığın əldə edilməsi mümkün olan digər layihələr arasında düşünülmüş qaydada və daha səmərəli bölgüsünün təmin edilməsindən ibarətdir. Bu zaman ilk növbədə, dəqiq araşdırmalar nəticəsində həm dövrü və həm də orta gəlirlilik dərəcəsi müəyyən olunur. Daha sonra, bunun əsasında gəlirlər üzrə ümumi yığımın məbləğinin kəmiyyəti müxtəlif dərəcələrdən istifadə etməklə müəyyən edilir. Məsələnin bu cür həlli gəlirlər və xərclər axını üzrə düzəlişlərin aparılmasını zəruri edir. Bu, əsas və zəruri reallıqlara lazım olan qaydada nail olunmasına kömək edə bilər.

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

1.9. Qiymətləndirmə fəaliyyətində istifadə olunan yanaşmalar və metodlar

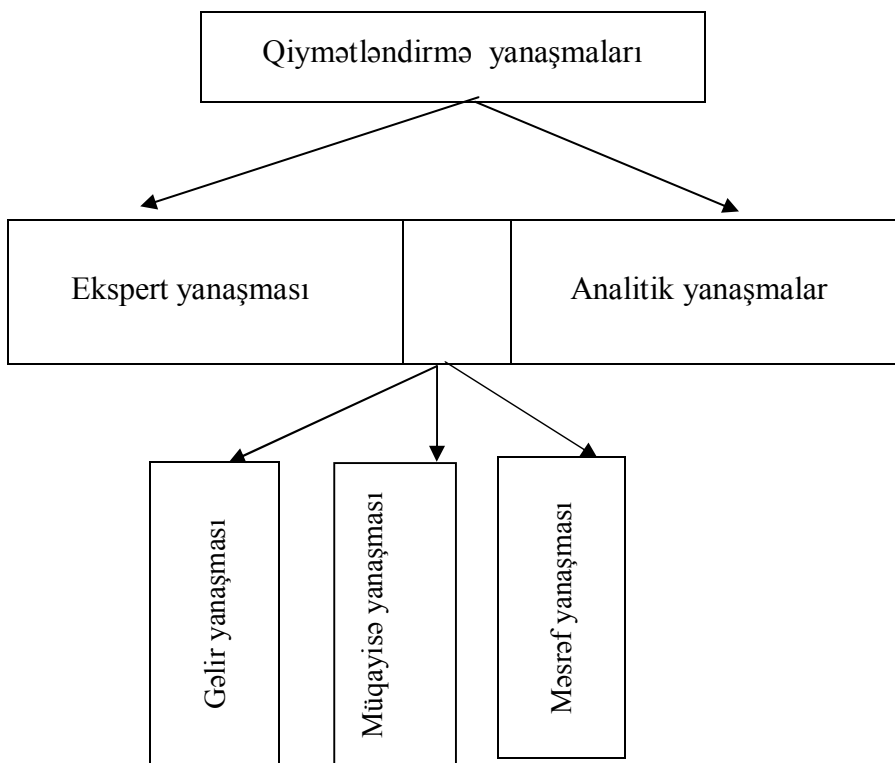
Qiymətləndirmə obyektinin müəyyən edilən dəyərini reallığı, əmlak bazarının mövcud səviyyəsini əks etdirə bilməsi imkanları bir tərəfdən qiymətləndiricinin peşəkarlığı ilə bağlıdırsa, digər tərəfdən isə tətbiq edilən yanaşmalardan, onlara münasibətlərin düzgün seçilməsindən, metodların dəqiq müəyyən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

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

Qiymətləndirmə standartlarına müvafiq olaraq, əmlakın dəyərini müəyyən edilməsində üç yanaşma, yəni məsrəf, gəlir və müqayisə yanaşmaları mövcuddur. Bunlara analitik yanaşmalar deyilir. Lakin iqtisadi ədəbiyyatda ayrıca olaraq ekspert

yanaşmasının da özünəməxsus zəruriliyi və gərəkliliyi şərh olunur. Həmin yanaşmaların praktiki olaraq quruluşu və qarşılıqlı əlaqələri aşağıdakı kimidir:

Sxem 1.2



Ekspert yanaşmasının əsl mahiyyəti standartlarda göstərilən yanaşmalara qiymətləndiricinin münasibətindən, konkret qiymətləndirmə obyektini üzrə onlardan hər hansı birinin seçilməsi və tətbiqi reallıqlarından ibarətdir. Çünki qiymətləndiricinin gəldiyi son qənaət qiymətləndirmə obyektinin xassəsindən, bazarın mövcud vəziyyətindən və xüsusilə qiymətləndirmənin məqsədindən, eləcə də, yanaşmanın (yanaşmaların) düzgün seçilməsindən daha çox asılı olur. Qiymətləndirmə üzrə göstərilən xidmətlər və dünya təcrübəsi göstərir ki, sağlam düşüncəli qiymətləndirici hər hansı

yanaşmanı, onun tərkibinə daxil olan metodları seçir və tətbiq edir. Gözlənilən nəticə alınmadıqda qiymətləndirici onu etiraf etməklə digər yanaşmalara (metodlara) müraciət etməli, bazarı dəqiq əks etdirən, tərəfləri tam təmin edən real nəticəni axtarıb tapmalıdır.

Çünki bu yanaşmalar obyektin taleyini müxtəlif nöqtəyindən nəzərdən xarakterizə edə bilirlər. Yəni, məsrəf yanaşması qiymətləndirmə obyektinin dəyərini yalnız keçmişə və cari dövrə (hadisələrə) əsaslanaraq, alıcının və satıcının baxışları ilə səciyyələndirilsə, gəlir yanaşması isə gələcək hadisələrə, əsasən də potensial alıcının görə və duya bildiyi perspektivə istinad edir. Müqayisə (bazar) yanaşması öz növbəsində mövcud şəraitdə oxşar obyektlərin satış dəyərinə söykənərək, alıcı ilə satıcı arasındakı danışıqlar nəticəsində əldə olunan razılaşmalara əsaslanır. Bir sözlə desək, qiymətləndirmə yanaşmaları qiymətləndirmə prosesində ilkin informasiyaların tərkibini müəyyən edən və onun əsasında obyektin qiymətləndirilməsi həyata keçirilən məqbul fəndlərin və proseduraların məcmuudur.

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

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

də rəsmi real dəyərini əks etdirə bilməyəcəkdir. Deməli, bu halda məsrəf yanaşmasının tətbiqindən söhbət gedə bilməz.

Qeyd edək ki, bu zaman gəlir yanaşmasında gözlənilən pul axınlarının modernləşdirilməsi variantına müraciət etmək olar. Bu variantın əsas mahiyyəti isə, müəyyən ərazidə həmin rəsmə baxış üçün biletlərin satışından, yaxud da dünyanın tanınmış rəsm qalareyaları tərəfindən həmin əsərin icarəyə götürülməsi və digər mənbələrdən daxil olan pul vəsaitlərinin proqnozlaşdırılmasından ibarət olacaqdır. Lakin deyilən mənbələrin reallığı ehtimalı barədə düşünməyə ehtiyac yaranır. Yəni rəsmi baxışına maraq necə olacaq, bu tədbirə biletlər nə qədər və neçəyə satılacaq, əldə olunan vəsait xərcləri ödəyəcəkmi, əlavə gəlir nə qədər olacaq, yaxud da, əsər beynəlxalq rəsm qalereyası tərəfindən icarəyə götürülməyi, nə zaman və hansı şərtlə götürülməsi kimi sualları da nəzərdən qaçıрмаq olmaz.

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

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

Əvvəldə qeyd olunduğu kimi, ənənəvi yanaşmalarla bərabər ekspert yanaşması adlanan fərdi yanaşmalar da mövcuddur. Yəni, ekspert əmlakı qiymətləndirərkən özünün fərdi yanaşmalarından da istifadə edə bilər. Qiymətləndirici eyni zamanda müxtəlif metodlardan istifadə etməklə əmlakın qiymətini müəyyən edir. Qeyd etmək lazımdır ki, bu yanaşma və metodların düzgün tətbiqi

qiymətləndiricinin peşəkarlığından və səriştəsindən asılı olub, əmlakın dəyərinin düzgün müəyyənləşməsinə xidmət edir. Əlbəttə, bu yanaşmaların hər birinin üstün və çatışmayan cəhətləri mövcuddur. Mütləq üstünlüklər və qüsurlar barədə hər bir yanaşmaya, eləcə də, onların daxili metodlarına aid olan mövzularda geniş bəhs ediləcəkdir. Qiymətləndirmə yanaşmalarının tətbiqi bazarın bəzi seqmentlərinin inkişafından, əmlakın spesifikasından və s. asılı olaraq istənilən halda mümkün olmur. Bu zaman əsas və həm də, son söz qiymətləndiricininidir. Çünki səlahiyyətlə yanaşı mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq məsuliyyət də ona aiddir. Qiymətləndirmə təcrübəsində, qiymətləndirmə fəaliyyətində istifadə olunan yanaşmalar və metodlar təfəsilatı ilə VIII-XI fəsillərdə verilmişdir.

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

<i>Agent</i>	<i>Qiymətləndirmə standartları</i>
<i>Akkreditiv</i>	<i>Qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri</i>
<i>Bazar konyunkturasi</i>	<i>Likvidlik</i>
<i>Balans dəyəri</i>	<i>İpoteka kreditləşməsi</i>
<i>Əmlak</i>	<i>Müflisləşmə</i>
<i>Daşınmaz əmlak</i>	<i>Səhmdar cəmiyyəti</i>
<i>Daşınar əmlak</i>	<i>Sahibkarlıq mühiti</i>
<i>Əmlak bazarında tələb</i>	<i>Sosial mühit</i>
<i>Qiymətləndirici</i>	<i>Təşkilatı mühit</i>
<i>Qiymətləndirmə</i>	<i>Fərdi qiymətləndirmə</i>
<i>Qiymətləndirmə metodu</i>	<i>Vaxt amili</i>
<i>Qiymətləndirmə fəaliyyəti</i>	<i>Risk</i>
<i>Qiymətləndirmə tarixi</i>	<i>Risk amili</i>
<i>Qiymətləndirmə haqqında hesabat</i>	

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

- 1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu (25 iyun 1998-ci il № 510-I Q)*
- 2. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi (Azərbaycan Respublikasının 28 dekabr 1999-cu il tarixli Qanunu ilə təsdiq edilmişdir)*
- 3. Qiymətləndirmə barədə metodiki vəsait. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Bakı. 2000.*
- 4. A.B.Верхозина, Правовое регулирование оценочной деятельности, Москва 2003.*

5. *Основы оценочной деятельности. Ф.Б. Риполь-Сарагоси. Приор. Москва 2001.*

6. *Е.Бем-Баверк. Основы теорий ценности хозяйственных ценностей. Австрийская школа в политической экономии.- М.: Экономика, 1992.*

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

Özünüyoqlama sualları

1. *"Qiymət" və "qiymətləndirmə" anlayışlarının fərqi nədən ibarətdir?*

2. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əlamətləri hansılardır?*

3. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin zəruriliyini şərtləndirən amillər hansılardır?*

4. *Qiymətləndirmə fəaliyyəti hansı mühit amilləri ilə əlaqədardır?*

5. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri nədir?*

6. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri kimdir?*

7. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hansı növləri təsnifləşdirilir?*

8. *Mütləq (məcburi) və könüllü qiymətləndirmə nədir?*

9. *Bazar riski nədir, onun neçə növü vardır?*

10. *Bazar riskinin növləri necə hesablanır?*

11. *İnfilyasiya nədir, o qiymətləndirmədə nəzərə alınır mı?*

12. *Dünya təcrübəsində qiymətləndirmədə tətbiq olunan yanaşmalar hansılardır?*

13. *Qiymətləndirmədə ekspert yanaşması hansı hallarda tətbiq olunur?*

II FƏSİL

QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİ VƏ DƏYƏR

2.1. Qiymətləndirmədə dəyər anlayışı və onun səciyyəvi xüsusiyyətləri

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

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

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

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

Birinci bölgüyə daşınmaz əmlakın bazar dəyəri və mövcud istifadə şəraitində bazar dəyəri aid edilir.

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

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

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

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

Bu da inkar edilməyən bir həqiqətdir ki, hər bir əmlak müəyyən dəyərə malikdir. Bu dəyər əmlakın müxtəlif xüsusiyyətlərindən irəli gəlir. Əmlakın dəyərini şərtləndirən əsas amil onun inşasına, yaradılmasına çəkilən xərclərlə bağlıdır. Digər tərəfdən isə, əmlak, xüsusilə daşınmaz əmlak və əsas fondlar gəlir gətirmə xassəsinə malikdir. Beləliklə, əmlakın dəyəri təkə onun inşasının dəyəri ilə bağlı olmayıb, həm də gətirə biləcəyi gəlirin pulla ifadəsidir. Deməli, əmlakın dəyəri həm onun inşasının dəyəri, həm də gözlənilən gəlirliliklə müqayisə oluna bilər.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində dəyər sahibkarın öz aktivlərini satmaq istədiyi, alıcının isə ödəməyə hazır olduğu qiyməti ifadə edir. Buradan belə nəticə çıxır ki, binanın alıcısı yoxdursa, onun

bazar qiyməti tikilməsinə çəkilən xərclərin həcmindən dəfələrlə aşağıdır. Hər hansı təcrübəli investor tərəfindən müvafiq investisiyanın qoyulması haqqında qərarın qəbul edilməsi üçün mühüm məqamlardan biri də, dəyərin düzgün müəyyən edilməsidir. Investor sərmayə qoymazdan əvvəl mümkün olan sərmayə obyektlərini nəzərdən keçirir. Bu zaman o, əldə edəcəyi gəlirin maksimum olmasını və qoyduğu sərmayənin təminatlılığını arzulayır.

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

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

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

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

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

Daşınmaz əmlakın dəyərini bazara təsir göstərən fundamental amillər yaradır. Qiymətləndirici qiymətləndirmənin məqsə-

dindən, nəzərə alınan amillərin sayından və tərkibindən asılı olaraq müxtəlif dəyər göstəricilərini hesablayır. Dəyər ancaq o əşyalara məxsus ola bilər ki, onlar dəyəri yaratmaq və onun səviyyəsinə təsir etmək xassələrinə malik olsunlar. Bunlardan birincisi faydalılıq (yararlılıq) xassəsidir.

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

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

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

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

2.2. Qiymətləndirmə dəyərinin tipləri və növləri

Əmlakın növündən, habelə müxtəlif tələblər və funksiyalardan asılı olaraq dəyərin müxtəlif növləri mövcuddur. Onlardan

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

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

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

Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına görə ən səmərəli istifadə “əmlakdan fiziki cəhətdən mümkün, məqsədəuyğun, hüquqi cəhətdən qanuni, maliyyə baxımından həyata keçirilən tərzdə istifadə olunması nəticəsində qiymətləndirilən əmlakın dəyərinin maksimum həddə çatdırılması” kimi müəyyənləşdirilir. Sivil əmlak bazarında bu şərtlərə əməl olunmaması iqtisadi baxımdan ən böyük itki sayılır. Bunu da təbii qəbul etmək olar. Çünki bir tərəfdən amortizasiya ayırmaları buradakı istehsalın və ya xidmətin maya dəyərini artırır, digər tərəfdən mənəvi köhnəlmə obyektədən gözlənilən gəlirlərin zaman-zaman aşağı düşməsinə səbəb olur.

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

aparılarkən bu obyektin qiymətləndirilməsinə istifadə dəyəri mövqeyindən yanaşmaq lazım gəlir.

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

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

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

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

Qeyd etmək olar ki, klassik iqtisadiyyatda “hər bir məhsulun (əmlakin işin, xidmətin) dəyərinin alıcının həmin anda ona verməyə hazır olduğu pulun kəmiyyəti ilə ölçülməsi” prinsipinə üstünlük verilir. İqtisadi fəaliyyətin ayrı-ayrı sahələrində dəyər növlərinin fərqli cəhətlərinin öyrənilməsi sübut edir ki, bu sahə-

dəki rəngarənglik əmlak növlərinin və qiymətləndirmə məqsədlərinin müxtəlifliyindən irəli gəlir. Eyni zamanda, yaşadığımız dövrdə əmlaka aid olan bir sıra dəyər növlərinin tətbiqinə də rast gəlirik. Bunlardan bəziləri öz mahiyyətini dəyişsə də, əksəriyyətinin öyrənilməsinə və mənimsənilməsinə böyük ehtiyac vardır.

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

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

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

Girov dəyəri – kredit almaq məqsədi ilə girov qoyulan qiymətləndirmə obyektinin dəyəridir. Alman kredit daşınmaz əmlak (məsələn yaşayış evi) əldə etmək məqsədi güdürsə, bu zaman ona ipoteka dəyəri (kredit) deyirlər. Girov dəyəri ayrı-ayrı əbədiyyatlarda bazar dəyərindən fərqləndirilərək ayrıca bir dəyər anlayışı kimi verilir. Bu da, təbii qəbul edilməlidir. Çünki girov dəyəri bazar dəyərindən fərqlənə (aşağı və ya yuxarı) bilər. Təcrübədə əmlakın girov dəyəri çox vaxt onun bazar dəyərindən aşağı müəyyən edilir. Bu halda, bank riski azaltmaq məqsədilə qaytarılmamış kreditin ödənilməsinə təmin etmək üçün (əgər kredit götürən müflisləşərsə) girovu bazar qiymətindən aşağı satmaq ehtimalını nəzərdə tutur. Deməli, bu halda əmlakın açıq bazarda satılmasından asılı olmayaraq onun satış qiyməti bazar qiymətindən fərqlənə bilər. Bu nisbət dünya təcrübəsində qəbul edilir. Lakin bəzi özəl banklar tərəfindən bu amildən ziddiyyətli

şəkildə istifadə edilir. Daha doğrusu, ölkəmizdə mövcud olan qanunvericiliyin tələblərindən kənarlaşaraq, verilən kreditə görə tələb olunan girovu onlar özləri qiymətləndirirlər. Hansı ki, bu funksiyanı prosesdə heç bir marağı olmayan müstəqil qiymətləndirici yerinə yetirməlidir.

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

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

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

Gəlir metodu tətbiq edildikdə isə, investisiya dəyəri modernləşdirilmiş obyektin qalıq istismar müddəti ərzində mövcud istifadə xarakteri və digər şərtlərin sabit qalması çərçivəsində ən yüksək gəlirliliyi təmin etməsi əsasında müəyyənləşdirilir. Daha doğrusu, konkret investora və ya investora qrupunun investisiya qoyduqları əmlakın dəyəridir. İnvestisiya dəyəri investisiya layihəsinin həyata keçirilməsi və ya gəlir gətirən obyektin qiymətləndirilməsi zamanı müəyyən edilir. Başqa sözlə, investisiya dəyəri - daşınmaz əmlakın konkret investora üçün, onun investisiyaya qoyduğu kapitalın geri qaytarılması üzrə tələbləri nəzərə alınmaqla hesablanmış dəyərlilik kəmiyyətidir. O, nəzərdən keçirilən obyektin yaxşılaşdırılması imkanları deyil, obyektin fərz edilən təkmilləşdirilmiş haldakı qiymətidir. Bu baxımdan, investisiya dəyərinin qiymətləndirilməsi bir qədər mürəkkəbliyi ilə fərqlənir.

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

Aşınmış obyektin modernləşdirilməsi əsaslı təmir, o cümlədən təxirə salınmış əsaslı təmirə müşayiət olduğu üçün bütün

hallarda tam investisiya dəyəri hesablanır. Investisiya qoyuluşunun səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi “İnvestisiya layihələrinin səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi və maliyyələşdirilmək üçün seçilməsi üzrə metodiki tövsiyələr”ə uyğun həyata keçirilir.

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

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

İnvestisiya layihələri əsaslandırılarkən başlıca olaraq investisiya dəyərindən, habelə investisiya qoyuluşunun müəyyən məqsədləri çərçivəsində daşınmaz əmlakın konkret investor üçün dəyərindən istifadə olunur. Tipik alıcı və tipik satıcının niyyətləri ilə müəyyənləşdirilən bazar dəyərindən fərqli olaraq, investisiya dəyəri, konkret investor tərəfindən investisiyalara qarşı irəli sürülən fərdi tələblərdən asılıdır. Investisiya dəyərinin bazar dəyərindən fərqlənməsinin bir sıra səbəbləri vardır. Əsas səbəblər kimi gələcək gəlirlərin qiymətləndirilməsində risk dərəcəsi, vergi siyasəti barədə təsəvvürlərdə olan fərqlər, obyektin investora məxsus digər obyektlərə birləşdirilməsi imkanları, ehtimalları və s. göstərilə bilər.

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

İnvestisiya dəyərinin hesablanması investorun müxtəlif elementlərin məcmusunun, məsələn, iqtisadi dəyişikliklərin meyllə-

rinin qiymətləndirilməsi, qalıq dəyərinin qiymətləndirilməsi, maliyyə məqsədlərinin və risklərin təhlili əsasında müəyyənləşdirədiyi daxili meyarlara müvafiq olaraq, müəyyən dövr ərzində diskontlaşdırılmış xərclərin və mənfəətin subyektiv qiymətləndirilməsi şəklini ala bilər.

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

Likvid dəyər (məcburi satış zamanı dəyər). Bəzən hər hansı qiymətləndirmə obyektini ona oxşar digər obyektin ekspozisiya müddətinə nisbətən daha qısa vaxt ərzində satılmalı olur. Bu zaman əmlakın satıldığı qiymətə likvid dəyəri deyilir. Likvid dəyəri bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi şəraitində adekvat marketingin keçirilməsi üçün vaxtın məhdudluğu səbəbindən mülkiyyətin satılmasından real əldə oluna biləcək pulun məbləğidir. Yəni, likvid dəyərinə təsir edən və onu bazar dəyərindən fərqləndirən yeganə amil “satışın məcburiliyi” və yaxud da pul təcili möhtaclıq amilidir. Bu isə, daşınmaz əmlakın satılmasının qeyri-bazar şərtləri üçün səciyyəvidir. Əmlakın ekspozisiya müddəti artdıqca, onun likvid dəyəri də arta bilər. Lakin bütün hallarda qiymətləndirilən obyektin likvid dəyəri onun bazar dəyərindən aşağı olur. Bu dəyər bir sıra bazar şərtlərinin (vaxtın məhdudluğu, qiymətləndirmə obyektinin sahibinin dəyişməsinin könüllülüyü və s.) pozulması kimi iqtisadi amillərin təsiri altında formalaşır. Analoji vəziyyət müflisləşmiş müəssisələrin əmlakının satılması zamanı yaranır. Satış şərtlərindən asılı olaraq **planauyğun və məcburi likvid dəyərləri** fərqləndirilir. Bu baxımdan da onların qısa şərhinin verilməsi zərurəti yaranır.

Planauyğun likvid dəyər satıcıya əmlakının satılmasından əldə edəcəyi gəliri mümkün qədər çoxaltmaq, onun likvidliyini artırmaq üçün tədbirlər kompleksini həyata keçirmək məqsədilə, həm də kifayət qədər vaxtın verilməsi şərti ilə və əmlakın açıq

satış nəticəsində alınması ehtimalının reallığı kimi müəyyənləşdirilir.

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

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

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

Əvəzətmə dəyəri barədə kitabın başqa bölmələrində geniş izahatlar verilir. Qısa da olsa qəbul etməliyik ki, əvəzətmə dəyəri dedikdə, qiymətləndirilən obyektin qiymətləndirmə tarixinə bazar qiyməti ilə oxşarının yaradılmasına çəkiləsi xərclərin məbləği (qiymətləndirilən obyektin köhnəlməsi uçota alınmaqla) nəzərdə tutulur. Qiymətləndirmə təcrübəsinə əsasən oxşar obyekt məfhumu dəqiq münasibət tələb edir. Analoq kimi qəbul olunan belə əmlak qiymətləndirmə obyektinə tam, həm də keyfiyyət və kəmiyyət baxımından oxşar olmaqla müasir materiallardan istifadə üzrə yeni texnologiyaya əsaslanmalıdır. Əvəzətmə dəyəri əsasən, sığorta məqsədi ilə müəyyən edilir. Bəzən də, obyektin təkrar istehsal dəyərinin müəyyən edilməsi mümkün olmadıqda baş verən itkilərin hesablanması məcburiyyəti də bu dəyərə müraciət olunmasını tələb edir.

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

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

Əmlak sığorta edilərkən öyrənilməsi zəruri olan amillərdən biri də əmlakın dəyərinin (sığorta dəyərinin) dəqiq hesablanmasıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, sığorta dəyərinin hansı metodlar və yanaşmalar üzrə müəyyən edilməsi istiqamətində fikir ayrılıqları hələ də mövcuddur. Lakin hər bir ölkənin qanunvericilik qaydalarından, regionun xüsusiyyətlərindən, əmlakın növündən asılı olaraq qiymətləndirici özünün düzgün seçimini etməlidir.

Təkrar istehsal dəyəri – oxşar tikinti obyektindəki tikintinin oxşar materiallar və eyni texnologiya üzrə aparılmasını nəzərdə tutur. Qiymətləndirilən obyektin əvəzetmə dəyərində olduğu kimi, təkrar istehsal dəyərinin hesablanması da sığorta

məqsədlərindən və baş verən itkilərin hesablanması tələblərindən irəli gəlir.

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

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

Mövcud istifadə olunma şəraitində dəyər (istehlak dəyəri). Tələb və təklifdən, rəqabət amillərindən asılı olaraq qiymətləndirmə obyektinin dəyəri vaxtaşırı arta və ya azala bilər. Dünya təcrübəsində təsdiq edilmişdir ki, əmlakın dəyəri şəraitdən,

istifadə olunma təyinatından, texnologiyanın yeniləşməsindən, ölkənin bütünlüklə investisiya cəlbediciliyindən və sairədən daha çox asılı olur.

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

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

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

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

2.3. Qiymətləndirmə dəyərində təsir edən amillər

İstənilən əmlak növünün dəyəri bir sıra amillərin təsiri altında formalaşır. Texnoloji və texniki normalar, habelə tələb olunan qaydaların pozulması, yaxud onlardan kənarlaşmalar daşınmaz əmlakın dəyərini azaldır, son nəticədə onun satışına mənfi təsir göstərir. Qiymətləndirici dəyərə təsir göstərən amilləri məcmu

halında nəzərə almalı və əmlakın dəyəri barədə əsaslandırılmış nəticə çıxarmalıdır. Bu da, hər bir qiymətləndirmə dəyərində münasibətlərin olduqca dəqiqliyini və incəliyini tələb edir.

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

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

Əmlakın dəyərində təsir göstərən mühüm amillərdən biri əmlakın olduğu yer və arxitektura xüsusiyyətləridir. Bu amil, əsasən daşınmaz əmlak obyektlərinə aiddir. Qiymətləndirici daşınmaz əmlakın yerləşdiyi sahəyə müvafiq olaraq onun tikinti normalarına uyğunluğunu müəyyən etməlidir. Məlum olduğu kimi, hər bir ölkədə şəhərlərin mərkəzi hissəsi torpaq sahəsinin məhdudluğu ilə xarakterizə olunur. Bir sıra şəhərlərdə bu daha kəskin nəzərə çarpır. Ona görə də, təyinatından asılı olmayaraq belə ərazilərdə yerləşən müxtəlif daşınmaz əmlak obyektləri yüksək dəyərə malik olurlar. Xüsusilə gəlir gətirən obyektlərin, o cümlədən mağazaların dəyərində onların yerləşdikləri küçələrin, hətta bir neçə metr məsafənin də əhəmiyyətli təsiri vardır.

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

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

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

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

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

Daşınmaz əmlakın sahibləri və istifadəçiləri əmlakdan daha dolğun istifadə etmək və əldə etdikləri gəlirləri artırmaq məqsədi ilə orada avadanlıqlar quraşdırırlar. Bəzən quraşdırılmış avadanlıqlar binanın nəinki dəyərini artırır, əksinə ona xələl gətirən bir vasitəyə çevrilir. Binanın köməkçi avadanlığının ayrıca qiymətləndirilməsi zərurəti olmasa da qiymətləndirici öz hesabatında onun mövcudluğunu qeyd etməlidir. Sözsüz ki, bu avadanlığın vəziyyəti və işinin səmərəliliyi dəyərə təsir göstərəcəkdir. Bu zaman mütləq olaraq sənaye və kommersiya avadanlıqları və maşınlar ayrıca qiymətləndirilir. Qiymətləndirmə obyektinin təmiri çoxlu vəsait tələb edərsə, alıcı bu xərclərin razılışma qiymətində nəzərə alınmasına ısrarlı olur.

Daşınmaz əmlakın bütün növləri seysmik davamlılıq tələblərinə cavab verməlidir. Bu işi aparmaq üçün qiymətləndirici xüsusi biliyə malik şəxs – ekspert dəvət edə bilər. Qiymətləndirici öz hesabatında bu tədqiqatların aparılıb-aparılmadığını, əgər

aparılıbsa, onu icra edən şəxs barədə məlumatları qeyd etməlidir. Beləliklə də, qiymətləndirici öz səlahiyyətləri daxilində məsuliyyətlərin ünvanlaşdırılmasına nail olur.

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

2.4. Bazar dəyəri və onun qiymətləndirmə bazası kimi üstünlükləri

Qiymətləndirmə fəaliyyətində tətbiq olunan bütün dəyərlərin özünəməxsus yeri və rolu vardır. Bunlardan biri də, tipik satıcı ilə tipik alıcı arasında sövdələşmə zamanı razılaşdırılması daha çox ehtimal olunan bazar dəyəridir. Bu anlayış bazar dəyərinin konkret tarixdə bazarda yaranan vəziyyət əsasında hesablanması və bazar şəraiti dəyişdikdə bazar dəyərinin də dəyişəcəyi faktını əks etdirir. Alıcıya və satıcıya kənarından heç bir təsir göstərilmiş, lakin qiymətləndirici tərəfindən hər iki tərəf satılan daşınmaz əmlak obyektinin mahiyyəti və xüsusiyyətləri barədə kifayət qədər məlumatlandırılır.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına görə bazar dəyəri dedikdə, adekvat marketinq tədqiqatı keçirildikdən sonra könüllü alıcı ilə könüllü satıcı arasında bağlanılan kommersion sazişi

nəticəsində daşınmaz əmlakın əldən-ələ keçməsi üçün razılaşıdırıla bilən hesablama kəmiyyəti başa düşülür.

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

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

Təcrübə göstərir ki, nəinki ayrı-ayrı ərazilərdə, müxtəlif şəhər və qəsəbələrdə, hətta eyni yaşayış massivində yerləşdiyi konkret ərazidən asılı olaraq eyni vaxtda tikilmiş obyektlərin bazar qiymətləri fərqli olur. Belə bir şəraitdə daşınmaz əmlakın müvafiq əmsallar əsasında yenidən qiymətləndirilməsinin bütün inzibati ərazi vahidlərində bazar qiymətini əks etdirəcəyi imkanları heç də inandırıcı ola bilməz. Eyni əmlaka müxtəlif məqsədlər üçün (girovqoyma, özəlləşdirmə, vergiyə cəlb etmə, sığorta olunma) müxtəlif qiymətlərin müəyyən olunması aktual və həm də real problemlərdən biridir. Bu müxtəlifliyi aradan qaldırmaq məqsədilə əmlakın hansı məqsəd üçün qiymətləndirilməsindən asılı olmayaraq vahid bazar qiymətinin müəyyən edilməsi təmin olunmalıdır. Bunu ölkədə mövcud olan mühasibat uçotunun, qiymətləndirmə və vergitutma nəticələrinin vahid dəyər standartları sistemindən asılılığı da tələb edir. Yəni əmlak hər zaman və ölkənin hər yerində özünün ədalətli dəyərini taparsa, bu nəinki iqtisadiyyatın daha sabit inkişafına, hətta bütün sosial problemlərin tezliklə həllinə kömək edər. Əgər dövlət əmlakı mövcud qaydada deyil, bazar qiyməti ilə qiymətləndirilərək özəlləşdirilərsə, bu daha yüksək məbləğdə vəsaitlərin əldə olunmasına gətirib çıxarar.

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

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

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

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

Təsadüfi deyildir ki, Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsində bazar qiymətinin müəyyənləşdirilməsi, onun şərtləri və qaydası ilə bağlı məsələlər ayrıca maddədə (14-cü maddə) nəzərdə tutulmuşdur. Həmin maddənin tələblərinə görə vergitutma məqsədləri üçün malların (işlərin, xidmətlərin) qiyməti kimi tərəflərin əməliyyatda (əqddə) təsbit etdikləri qiymət qəbul edilir. Əks hal sübuta yetirilmirsə, bu qiymət bazar qiyməti kimi qəbul edilir.

Aşağıdakı hallarda vergilər bazar qiyməti nəzərə alınmaqla hesablanır:

- barter (mal mübadiləsi), idxal-ixrac əməliyyatları aparıldıqda;
- təsərrüfat əqdləri qarşılıqlı surətdə asılı olan şəxslər arasında həyata keçirildikdə;

- 30 gün ərzində vergi ödəyicilərinin eyni xüsusiyyətli və ya eynicinsli mallara (işə, xidmətə) tətbiq etdikləri qiymətlərin səviyyəsi 30 faizdən çox (aşağı və yuxarı) dəyişdikdə.

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

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

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

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

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

Təkrar satış qiymətinə əsasən

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

Dəyərin müəyyənləşdirilməsi üsuluna əsasən

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

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

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

2.5. İntentar dəyərin hesablanması

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

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

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

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

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

- Binanın ilkin balans dəyəri əsas götürülərək aşınma ayırmaları çıxılır, həcm vahidinin dəyəri təyin edilərək, mənzilin həcminə vurulur.
- «Tikildiyi vaxtdan asılı olaraq əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında» Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1993-cü il 29 yanvar tarixli 57 sayılı, 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 sayılı və 1996-cı il 2 avqust tarixli 99 sayılı qərarlarında bina və qurğular üçün nəzərdə tutulmuş əmsallar analogi olaraq, yaşayış binalarına da aid edilməklə tətbiq edilir.

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

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

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

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

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

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

<i>Adekvat</i>	<i>Likvid dəyər</i>
<i>Bazar dəyəri</i>	<i>Planauyğun likvid dəyər</i>
<i>Bazar qiyməti</i>	<i>Məcburi satışın dəyəri</i>
<i>Barter</i>	<i>Məhdud bazar şəraitində dəyər</i>
<i>Reklam</i>	<i>Mövcud istifadə olunma şəra- itində dəyər (istehlak dəyəri)</i>
<i>Dəyər</i>	<i>Qırıntıların dəyəri</i>
<i>Satıcı bazarı</i>	<i>Əvəzetmə dəyəri</i>
<i>Özəlləşdirmə</i>	<i>Ətraf mühitin amilləri</i>
<i>İnvestisiya dəyəri</i>	<i>Qalıq əvəzetmə dəyəri</i>
<i>İstifadə dəyəri</i>	<i>Sığorta dəyəri</i>
<i>Mübadilə dəyəri</i>	<i>Tam bərpa dəyəri</i>
<i>Uculləşdirmə dəyəri</i>	<i>Təkrar istehsal dəyəri</i>
<i>Qurğular</i>	<i>Util dəyəri</i>
<i>Qalıq dəyəri</i>	<i>Vergiyə cəlb olunan dəyər</i>
<i>Maya dəyəri</i>	<i>Normativ dəyər</i>
<i>Hərrac</i>	<i>Torpağın icarəsi</i>
<i>Girov dəyəri</i>	

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

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

2. А.В.Верхозина. Правовое регулирование оценочной деятельности. Москва: 2003.

3. Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.

4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997.

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

6. «Sahibkarlığın inkişafının əsas prioritetləri və qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsinin aktual məsələləri» mövzusunda II beynəlxalq konqressin materialları. 2003.

Özünüoxlama sualları

1. Xərc, dəyər və qiymət anlayışlarının fərqi şərhlə edin.

2. Qiymətləndirmə dəyərinin hansı tipləri mövcuddur?

3. Qiymətləndirmə dəyərinin hansı növləri mövcuddur?

4. Qiymətləndirmə dəyərinə təsir edən amillər hansılardır?

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

6. Binaların inventar dəyərinin hesablanması metodikasının mərhələləri hansılardır?

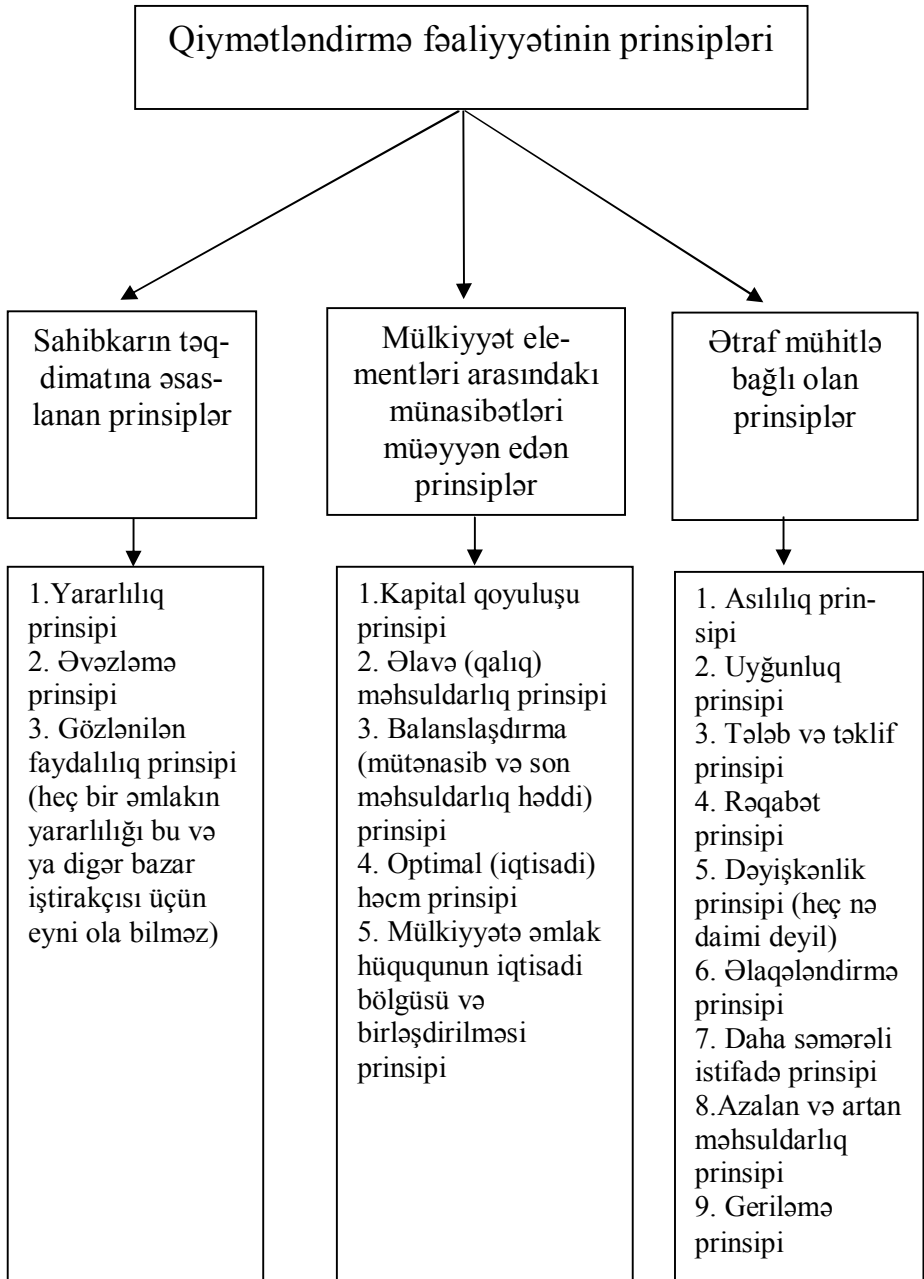
III FƏSİL

QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN PRİNSİPLƏRİ

3.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə əsas prinsiplər və onların təsnifatı

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

Obyektin qiymətləndirilməsində istənilən prinsipə istinad etmək olar. Lakin bu zaman həmin prinsiplərin ümumi işə təsirinin əhəmiyyəti nəzərə alınmalı, ümumi nəticəyə daha müsbət təsir göstərə bilən variantlar seçilməlidir. Məsələyə bu cür yanaşılması isə konkret şəraitdən, qiymətləndirilən obyektin növündən və təyinatından asılı olaraq tətbiq edilməlidir. Çünki elə prinsiplər vardır ki, onların tətbiqi mülkiyyət növləri üzrə (dövlət, bələdiyyə, xüsusi) əmlak sahiblərinin maraqlarına qeyri-bərabər formada təsir göstərə və yaxud xələl gətirər. Ona görə də həmin prinsiplərə istinad edilməsinə, münasibətlərin düşünülmüş şəkildə qurulmasına böyük ehtiyac vardır.



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

3.2. Sahibkarın təqdimatına əsaslanan prinsiplər

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

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

Gözlənilmə (gözlənilən faydalılıq) prinsipi əmlakın faydalılığına onun gəlir gətirmə müddəti yönündən yanaşılması

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

3.3. Mülkiyyət elementləri arasındakı münasibətləri müəyyən edən prinsiplər

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

Kapital qoyuluşu prinsipi. Məlum olduğu kimi, obyektin bazar dəyəri məqsədli sürətdə həyata keçirilən və obyektin dəyərini formalaşdıran yeni vəsait qoyuluşu amilinin təsiri ilə artır. Əlavə tədbirlər düzgün həyata keçirildikdə həmin qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyərinin artımı əlavə vəsait qoyuluşunun kəmiyyətindən yüksək olur. Məsələn, əgər yeraltı avtomobil dayanacağına sahibi əlavə vəsait sərf edərək ticarət yönümlü xidmətə şərait yaratmışdırsa, bütövlükdə obyektin yeni dəyəri onun bazar dəyərinin artırılmasına sərf edilən xərcin həcmindən artıq olacaqdır. Eyni zamanda, istehsal müəssisələrinin ətrafının yaşıllaşdırılması, hasara alınması, hətta boyanması da onun

qiymətinin dəyişməsinə səbəb olar. Bütün bunlar istifadəçi üçün önəmli şəraitin yaradılması və onların zövqünün tutulmasına xidmət edir. Ona görə də, bilavasitə qiymətləndirmə obyektinin istismarı ilə əlaqədar olan prinsiplərin nəzərdən keçirilməsinə də ehtiyac vardır.

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

Əlavə (qalıq) məhsuldarlıq prinsipi. Məlum olduğu kimi, bazar münasibətləri şəraitində dörd istehsal amili (əmək, kapital, torpaq və idarəetmə) mövcuddur. Sahibkar da bu istehsal amillərinin zəruriliyi ilə hesablaşmalıdır. Yəni, hər bir istehsal amili kompensasiya edilməlidir. Real həyatda bu proses əməyin - əmək haqqı ilə, kapitalın dividendlərlə (faizlərlə), torpağın renta (vergilər, icarə haqları və s.) ilə, idarəetmənin mənfəət və ya mükafatlandırma ilə kompensasiya edilməsi kimi baş verir. Əslində əlavə məhsuldarlıq ən əvvəl torpağa, daha sonra isə əməyə, kapitala və idarəetməyə aid olan xalis gəlirlə müəyyən edilir. Ona görə ki, torpaq daşınmazdır, kapital, əmək, idarəetmə isə ona bağlı və yaxud ondan asılıdır. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, obyektin dəyəri onun yerləşdiyi yerdən asılıdır. Burada əhalinin sıxlığı, xammal bazasına, magistral nəqliyyat qovşaqlarına yaxınlığı, mədəni xidmət üçün mənzərəli yerlərin seçilməsi və s. nəzərdə tutulur. Bütün bunları nəzərə alaraq qiymətləndiricilər deyirlər: “Torpağın qiymətləndirilməsində üç mühüm amil mövcuddur – yerləşdiyi yer, yerləşdiyi yer, bir də yerləşdiyi yer” .

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

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

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

Əmlak üzərində mülkiyyət hüququnun iqtisadi bölgüsü və birləşdirilməsi deyərəkən əmlakın yerləşdiyi məkandan, istifadə hüququnun müddətindən, xarakterindən, növündən, habelə əmlaka sahiblikdən könüllü (məsələn, girov qoymaq) imtina etmək və ya məcburi qaydada (məhkəmənin qərarı ilə) məhrum olunmaq və s. nəzərdə tutulur. Eyni zamanda bunu mülkiyyət hüququ paketinin bölüşdürülməsi göstəriciləri də adlandırmaq olar. Həmin göstəricilər investorların və əmlak sahiblərinin maraq dairələrinin

təsiri altında formalaşır. Şübhəsiz ki, əgər maraq varsa, bütün hallarda bu maraqlar əmlakın dəyərini yüksəltməsinə təsir göstərir. Praktiki həyatda investorun marağı ilə mülkiyyətçinin marağının toqquşmasının əmlakın dəyərinə müsbət təsiri danılmazdır.

3.4. Ətraf mühitlə bağlı olan prinsiplər

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

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

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

Uyğunluq prinsipinin təsirini yaşayış binası tikilən yerdə daha yaxşı müşahidə etmək olar. Məsələn, köhnə tikililər arasında müasir binalar kompleksi tikilirsə, onun qiyməti yeni binalar kompleksində aparılan obyektlər ilə müqayisədə xeyli azala bilər. Belə tikinti həm də, ətrafdakı yerləşən evlərin dəyərini azalmasına səbəb olur. Yeni rayonda tikilən bina ətraf görünüşün cəlbediciliyi hesabına öz dəyərini artırma bilər. Bahalı olmayan rayonda və köhnə

tikililər arasında hər hansı daşınmaz əmlaka çoxlu vəsait qoyularsa bu obyektin dəyərindən aşağı qiymətləndirilməsi labüddür.

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

Təcrübə göstərir ki, tələb təklifə nisbətən qiymətlərin səviyyəsinə daha güclü təsir göstərir. Bu da onun daha tez-tez dəyişkənliyi xarakteri ilə izah oluna bilər. Yəni, təklif bazarda mövcud qiymətlərlə satılan və ya satışda olan obyektlərin (əmlakın) miqdarını, tələb isə alıcıların (müşətilərin) almaq istədikləri qiymətlə ehtiyac duyulan obyektin (əmlakın) miqdarını əks etdirir. Ona görə də, sivil əmlak bazarında investolar bu amili daha dəqiq və müntəzəm izləyir, proqnozları öz biznes fəaliyyətlərində nəzərə almağa cəhd göstərilir.

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

Dəyişkənlik prinsipi. Heç nəyin daimi olmadığını iddia edənlər yanılırlar. Çünki bütün sosial və təbii şərait dəyişir və istənilən əmlak üzərində bu dəyişikliyin təsiri hiss edilir. Əmlak bazarında da hadisələrin və proseslərin gedişi istər-istəməz vaxtaşırı olaraq dəyişir. Hər bir obyektin həyat silsiləsi özünün yaranma, inkişaf etmə, sabitləşmə və nəhayət tədricən tənəzzül mərhələlərindən ibarətdir. Bundan başqa konkret biznes istiqamətinin özündə də tərəqqi və durğunluqlar dövrü mövcud

olaraq onlar tədricən bir-birini əvəz edirlər. Bunun başlıca səbəbini isə bir-biri ilə üzvi surətdə bağlı olan sosial-iqtisadi, ictimai-siyasi, habelə konkret texnoloji məna daşıyan amillərlə izah etmək olar. Bu da, əmlak bazarına münasibətin, bazar şəraitinin və son nəticədə isə əmlakın qiymətinin dəyişməsinə gətirib çıxarır.

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

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

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

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

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

<i>Asılılıq prinsipi</i>	<i>Sahibkarlıq fəaliyyəti</i>
<i>Balanslaşdırma</i>	<i>Optimal həcm prinsipi</i>
<i>Əvəzləmə prinsipi</i>	<i>Rəqabət</i>
<i>Dividend</i>	<i>Firma</i>
<i>Gözlənilmə prinsipi</i>	<i>Uyğunluq prinsipi</i>
<i>Faydalılıq prinsipi</i>	<i>Rəqabət prinsipi</i>
<i>Yaxşılaşdırmalar</i>	<i>Yararlılıq prinsipi</i>
<i>Yaxşılaşdırmanın dəyəri</i>	

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

- 1. Qiymətləndirmə və mühasibat uçotu. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Adiloğlu. Bakı: 2001.*
- 2. РОО; Оценка недвижимости и бизнеса. Материалы первой международной конференции. Москва: 1994*
- 3. Рынок и оценка недвижимости в России. Б.Д. Новиков ЭКЗАМЕН. Москва: 2000*
- 4. Смирнов С.А., Андреев Г.И., Витчинка В.В., Тихомиров В.А. Оценка интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2002*
- 5. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама 2003.*
- 6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имущественный подход.- М.: Дело*
- 7. Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.*
- 8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997*

Özünüyoxlama sualları

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

IV FƏSİL

QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN TƏNZİMLƏNMƏSİ

4.1. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazası

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

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

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

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin formalaşması ölkədə intellektual sahibkarlıq fəaliyyətinin inkişafı ilə bilavasitə bağlı olduğundan sahibkarlıq fəaliyyətinin mahiyyətinin izah edilməsinə, onun qısaca da olsa, şərhinin verilməsinə ehtiyac vardır. Sahibkarlıq fəaliyyəti dövlətin iqtisadi və sosial qüdrətinin, əhəlinin yüksək

həyat səviyyəsinin mühüm vasitəsidir. Bu fəaliyyət ən müxtəlif forma və növlərə malik olmaqla bazar iqtisadiyyatı şəraitində insanların həyat tərzinin ayrılmaz tərkib hissəsinə çevrilir. Eyni zamanda dövlət öz iqtisadi (investisiya, gömrük, vergi və s.) siyasəti ilə sahibkarlıq növlərinin inkişafına şərait yaradır.

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

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

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

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi formalarını aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- qiymətləndirmə fəaliyyətinin ümumi prinsiplərinin müəyyənləşdirilməsi;

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

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

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

Beləliklə, dövlət və bələdiyyə qurumlarına məxsus olan əmlak üzərində təsərrüfat idarəçiliyi hüququ olan şəxs (hüquqi və ya fiziki şəxs) yalnız həmin əmlak mülkiyyətçisinin rəsmi razılıq verdiyi halda girov qoya bilər. Özgənin əmlakını (əşyasını) icarəyə vermək hüququnun və onun üzərində digər hüququn mülkiyyətçinin və ya təsərrüfat idarəçiliyi hüququ olan şəxsin razılığı olmadan özgəninkiləşdirilməsi qanunla və ya müqavilə ilə qadağan edilmişdirsə, bu cür razılıq verilmədən həmin hüquqların girov qoyulmasına yol verilmir. Şübhəsiz ki, bu kimi halların mülkiyyət sahiblərinin nəzərinə çatdırılması işində digər təbliğat üsulları ilə yanaşı, qiymətləndiricilər də biganə olmamalıdırlar. Bu şərtlərin təmin edilməsi məqsədilə də girov müqaviləsində girovun predimeti və onun qiyməti, girovla təmin edilən öhdəliyin maliyyəti, həcmi və icra müddəti göstərilməlidir. Bu sahibkarlığın inkişafı istiqamətində gələcəkdə gözlənilən mübahisə və münacişlərin qarşısının alınmasına mühüm zəmanət verən amillərdən biridir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əhəmiyyəti nəzərə alınaraq, onun hüquqi statusunun müəyyən edilməsi, bu sahədə yaranan təşkilati, iqtisadi və hüquqi münasibətlərin tənzimlənməsi məqsədi ilə 25 iyun 1998-ci il tarixdə “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu qəbul edildi. Bu

qanun MDB məkanında qiymətləndirmə fəaliyyətinin qaydalarını və onunla məşğul olan hüquqi və fiziki şəxslərin hərəkətlərini müəyyənləşdirən ilk qanunlardan biri olmuşdur. Qanun əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində fəaliyyətin ümumi prinsiplərini, qiymətləndirmə sahəsində əsas anlayışların (qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektləri, qiymətləndirmə obyektləri) mahiyyət və məzmununu müəyyənləşdirir, habelə onunla bağlı yaranan təşkilati, iqtisadi və hüquqi münasibətləri tənzimləyir.

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

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

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

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

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun ən başlıca əhəmiyyəti, qiymətləndirmə fəaliyyətinə müstəqil və peşəkar bir fəaliyyət olaraq kompleks baxışın təmin edilməsidir. Yəni, bu qanunla əmlakın qiymətinin “müəyyən edilməsi”, onun mexaniki müəyyən edilməsi yolundan bazar münasibətləri şəraitində əmlakın düzgün və obyektiv şəkildə qiymətləndirilməsi yoluna keçidin əsası qoyuldu, əmlak bazarının qiymətləndirmə fəaliyyətinə olan ehtiyacının ödənilməsi üçün hüquqi şərait

yarandı. Bununla da, qiymətləndirmə fəaliyyətinin müstəqil, intellektual fəaliyyət növü olaraq normativ hüquqi bazasının formalaşması, digər fəaliyyət növləri ilə qarşılıqlı əlaqəsinin və fərqli cəhətlərinin müəyyən edilməsi istiqamətində əsas addım atılmış oldu.

Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyətini tənzimləyən qanunvericilik “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununa istinad edir. Ötən illər ərzində icra hakimiyyəti orqanları tərəfindən normativ bazanın möhkəmləndirilməsi istiqamətində ardıcıl iş aparılmış və bir sıra qanun qüvvəli aktlar qəbul edilmişdir. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun tətbiq edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1998-ci il 28 sentyabr tarixli 774 sayılı fərmanı, Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 20 aprel tarixli 90 s sayılı sərəncamı, Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyun tarixli 107 sayılı qərarı və s. sənədlər bu qəbildəndir. Qanunun icrası ilə bağlı bu hüquqi sənədlərin qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafına təsiri olduqca böyükdür. Belə ki, 2000-ci il 20 aprel tarixli 90s sayılı sərəncamda qiymətləndirmə standartlarının və normalarının hazırlanmasının təşkili və əlaqələndirilməsi, layihələrin ekspertiza edilməsi və digər əlaqədar işlərin aparılması üçün təşkilati məsələlərin görülməsi nəzərdə tutulurdu. Sərəncamda qeyd olunan müddəaları həyata keçirən işçi qrup təklif və tövsiyələri, beynəlxalq təcrübəni qısa zamanda ümumiləşdirdi və görülməli işlərin nəticəsi olaraq Nazirlər Kabineti tərəfindən “Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları”nın təsdiq edilməsi barədə qərar qəbul edildi. Qərara görə qiymətləndirmə standartları və normalarının hazırlanması ilə bağlı xərclərin dövlət büdcəsinin vəsaiti hesabına maliyyələşdirilməsi müəyyən edilmişdir. Bu da əsasən 50-yə qədər qiymətləndirmə standartları və normalarının işlənməsi və təsdiq edilməsi zərurətindən irəli gəlmişdir. Qərarla peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması barədə Azərbaycan Respublikasının Təhsil Nazirliyinə də müvafiq tapşırıqlar verilmişdir.

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

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

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

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

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

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

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

7) Müsadirə edilmiş, sahibsiz qalmış, vərəsəlik hüququ əsasında dövlət mülkiyyətinə keçən əmlakın və dəfinələrin uçotu, qiymətləndirilməsi və saxlanması, istifadəsi və satışı barədə Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2002-ci il 18 aprel tarixli 69 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir). Azərbaycan Respublikasının Prezidenti və Nazirlər Kabineti tərəfindən qəbul edilən müvafiq fərmanlar, sərəncamlar və qərarlara uyğun olaraq müvafiq əmlak növlərini (o cümlədən torpağı) idarə edilməsi səlahiyyəti almış icra hakimiyyəti və yerli özünüidarə orqanları Azərbaycan Respublikasının qiymətləndirmə haqqında qanunvericiliyinin tələblərini rəhbər tutaraq əmlak bazarının daha ahəngdar inkişafına nail olunmasını təmin edən müvafiq təlimatlar və tövsiyələr hazırladılar. Beləliklə, müstəqil qiymətləndiricilərin tərtib etdikləri hesabatlara əsaslanaraq qiymətə və ya icarə haqqının miqdarına dair təkliflərin verilməsi formasına görə açıq

fəaliyyət göstərən auksionlar şəklində hərracların keçirilməsi zamanı daşınmaz əmlakın (eləcə də torpaq sahəsinin) ilkin dəyərini və ya icarə haqqının başlanğıc məbləğini, onların yüksəldilmə kəmiyyətini (buna bəzən auksion addımı da deyirlər), verilməli olan miqdarını və hərracın keçirilməsinə dair bildirişlərin dərc ediləcəyi kütləvi informasiya vasitələrinin müəyyən edilməsi yönündə təcrübələrə nail olundu.

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

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

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

üzrə tənzimləmə və özünütənzimləmə prosesinə, onun daha da təkmilləşməsinə əlverişli mühit yarandı.

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

Eyni zamanda onu da qeyd etmək lazımdır ki, lisenziyalaşdırma sisteminin ləğvi qiymətləndirmə haqqında qanunvericilikdə müəyyən çatışmazlıqları üzə çıxarmış, hazırda qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi və qiymətləndirici olmaq sahəsində yeni tənzimləmə vasitələrinin müəyyən edilməsi zərurətini yaratmışdır. Qanunvericilikdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinə dair hesabatlara çox ciddi əhəmiyyət verilməsi, həmin nəticələrin mühasibat və statistika uçotu sənədlərində və hesabatlarında düzəlişlər etmək üçün əsas kimi təsbit edilməsi və yalnız məhkəmə qaydasında ləğv edilə bilməsi bu fəaliyyət növü sahəsində peşəkarlığın təmin edilməsi baxımından tənzimləmənin zəruriliyini sübut edir.

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

Hazırda qiymətləndirmə fəaliyyətinin zəruri normativ sənədlərlə təminatlılığı və onun qənaətləndiriciliyinə heç bir şübhə ola

bilməz. Bununla yanaşı, mövcud normativ aktların bəzən tam gücü ilə işləməməsi halları da özünü göstərir. Qarşıda duran vacib məsələlərdən biri də, belə halları doğuran səbəblərin araşdırılmasından və mənəələrin aradan qaldırılmasından, çəkilmiş zəhmətin, görülmüş böyük işlərin nəticəsi olan hüquqi bazanın işləmə mexanizminin bir qədər də təkmilləşdirilməsinə nail olmaqdan ibarətdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanun qəbul edilənə qədər ayrı-ayrı istiqamətdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi çox ziddiyətli olmaqla, həm də ictimaiyyətdə bu yönümdə psixoloji hazırlıq olduqca məhdud idi. Qiymətləndirmənin hüquqi və iqtisadi tənzimləmədə rolu və yeri, qiymətləndiricinin hüquqi statusu, əmlakın “bazar” və ya qeyri-bazar dəyəri anlayışları barədə vahid təsəvvür mövcud deyildi. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunun müddəalarından görünür ki, ölkənin qanunverici orqanı həmin qanunu qəbul edərəkən qiymətləndirmə obyektlərinin qəbul dəyərinin müəyyənləşdirilməsi sahəsində fəaliyyətin bütün elementlərinin tənzimlənməsi üçün müvafiq hüquqi istinad bazasının yaradılması işini əsas bir vəzifə olaraq qarşıya qoymuşdur. Lakin qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə nəzarətin təşkili istiqamətində müvafiq səlahiyyətli orqanın yaradılması bu qanunun bütün müddəalarının tam gücü ilə işləməsinə kömək edərdi. Çünki belə orqanlar dünyanın əksər aparıcı ölkələrində mövcuddur.

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

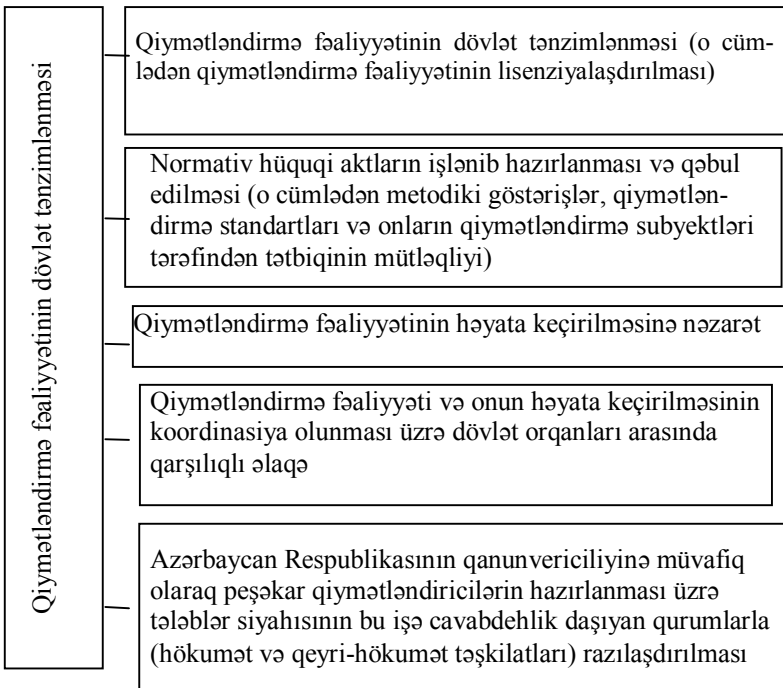
Bütün bu problemlərin aradan qaldırılması əmlak bazarının daha vüsətlə inkişafına, əhəlinin qiymətləndiriciyə və onun xidmətlərinə etimadının və inamının artmasına səbəb ola bilər.

4.2. Qiymətləndirmə fəaliyyətində tənzimləmə və özünütənzimləmə

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

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

Sxem 4.1.



Ölkədə demokratikləşmə proseslərinin gücləndiyi, xüsusilə də azad sahibkarlıq fəaliyyəti üçün geniş imkanlar açıldığı bir şəraitdə qeyri-hökumət təşkilatlarının, onların ictimai birliklərinin rolu son dərəcə artır. Bu təşkilatlar öz sıralarında iqtisadi münasibətlərin iştirakçılarının müxtəlif qruplarını birləşdirərək, onların iradəsinin ifadə olunmasında, maraqlarının müdafiəsində, peşəkarlıq normalarının hazırlanmasında və onlara riayət olunmasına nəzarətdə, mütəxəssislərin ixtisas səviyyəsinin yüksəldilməsində əhəmiyyətli fəaliyyət göstərirlər.

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

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

məqsədi ilə daşınmaz əmlakın torpağın, biznesin və s. qiymətləndirilməsi üzrə qısamüddətli kurslar da təşkil edilir. Xarici ölkələrdə geniş yayılmış bu təcrübənin öyrənilməsi və analoji qurumların respublikamızda da yaradılması məqsədəuyğundur.

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

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

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

yətinin çoxsaylı problemlərini araşdırır və müxtəlif bülletenlər, kitablar nəşr edir, üzvlərini zəruri informasiya ilə təmin edir, ölkənin ayrı-ayrı bölgələrində qiymətləndirmə fəaliyyətinə olan tələbatın ödənilməsi üçün müxtəlif tədbirlər həyata keçirir, beynəlxalq qiymətləndirmə təcrübəsini öyrənir və yayır.

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

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

26 dekabr 2002-ci ildə “İqtisadi fəaliyyət sahələrində intellektual sahibkarlığın inkişaf istiqamətləri” mövzusunda keçirilən elmi-praktiki konfransda müstəqil intellektual sahibkarlıq fəaliyyəti olan qiymətləndirmənin perspektiv inkişafını təmin edəcək irimiqyaslı sosial-iqtisadi proqramların ayrı-ayrı mərhələlərindən bəhs olunmuşdur.

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

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

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

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

ilə sıx əməkdaşlıq edir.

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

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

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

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

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

- səriştəsizliyin və qeyri-səmimiliyin qarşısını almaqla, qiymətləndirmə sifarişçisi qismində çıxış edən dövlətə, hüquqi və

fiziki şəxslərə xidmət göstərilməsinin müəyyən səviyyəsini təmin etmək, əmlakın qiymətləndirilməsi xidmətlərindən istifadə edən istehlakçıların hüquqlarını müdafiə etmək.

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

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

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

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

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

sində beynəlxalq təcrübə, habelə MDB ölkələrinin milli standartları dərinədən öyrənilir və təhlil edilir.

4.3. Qiymətləndirmənin aparılması mərhələləri, onun qayda və şərtləri

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

1) qiymətləndirilən əmlaka (obyektə) baxışın keçirilməsi (hazırlıq mərhələsi);

2) qiymətləndirilən əmlakın (obyektin) sənədləri ilə tanışlıq (informasiyanın toplanması mərhələsi);

3) əldə edilən məlumatlar əsasında qiymətləndirmənin həyata keçirilməsi;

4) qiymətləndirmənin nəticələrinin qiymətləndiricinin hesabatında əks etdirilməsi.

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

Respublikası Qanunun 6-cı maddəsi ilə təsbit olunmuşdur. Müvafiq maddədə göstərilir ki, qiymətləndirici tərəfindən obyektin qiymətləndirilməsi üçün əsas sifarişçi ilə bağladığı müqavilədir.

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

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

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

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

müqavilə bağlayır və müqavilənin şərtlərini (qiymətləndirmə işinin həyata keçirilməsi müddəti, ödəniləcək haqqın məbləği və s.) sərbəst şəkildə müəyyən edirlər.

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

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

Qiymətləndirilən obyektə bilavasitə təmas olmadan, ona əyani şəkildə baxış keçirilmədən dəqiq və obyektiv qiymətləndirməyə nail olmaq mümkün deyildir. Bununla da, qiymətləndirici

qiymətləndirilən obyektin növünü, yararlılıq vəziyyətini müəyyən edir, onun yerləşdiyi yeri və s. nəzərə almaq imkanı əldə edir.

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

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

Əlavə informasiya bazası nəşr olunan cari mənbələr, internet, statistik məcmuələr, qiymətləndiricilərin və rieltorların xüsusi məlumat bazaları, Azərbaycan Respublikasının qanunvericilik məcmuələri sayılır. Bəzən çatışmayan və olduqca zəruri olan informasiyaların müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarından, dövlət tabeli şirkətlərdən və hətta vaxtilə əmlakın taleyi ilə bağlı olan

kənar təşkilatlardan da əldə edilməsi qiymətləndirmənin reallığına kömək edə bilər.

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

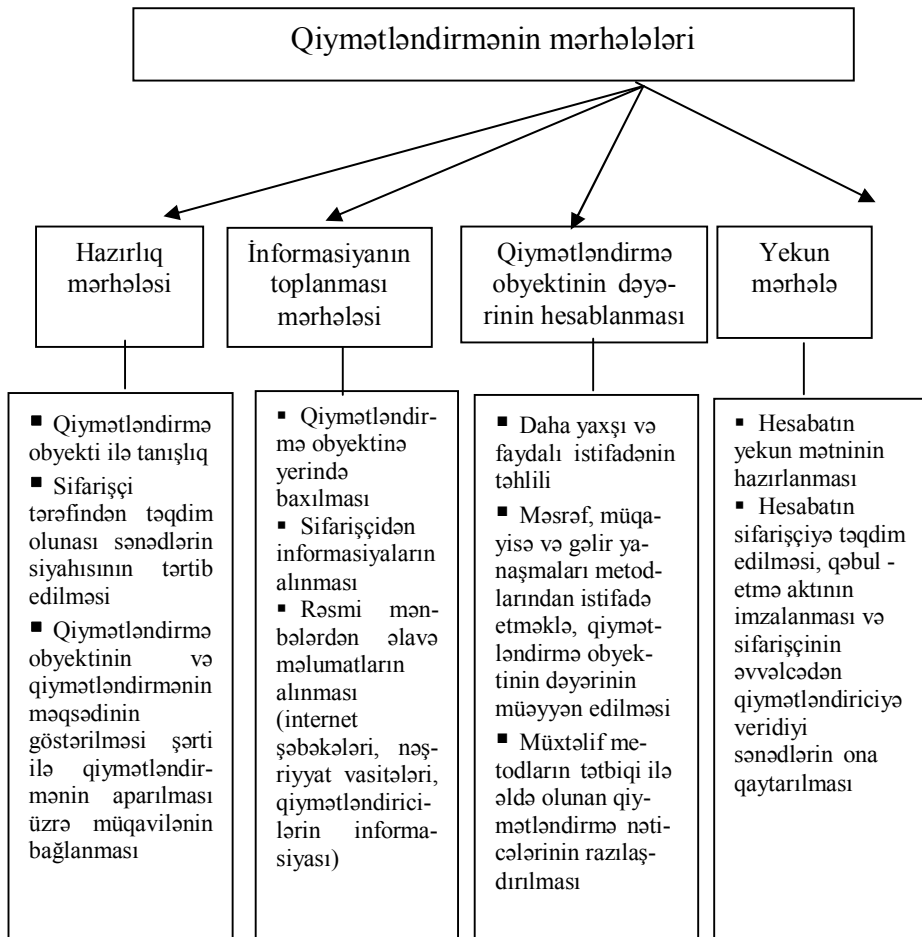
Dördüncü mərhələ qiymətləndirmə fəaliyyətinin nəticələrinə dair hesabatların tərtib olunmasıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, sonuncu mərhələyəqədərki bütün fəaliyyəti ərzində qiymətləndirici sərbəstdir. Onun fəaliyyəti əvvəlki mərhələlərdə hüquqi cəhətdən tənzimlənməmişdir. O, obyektə də, sənədləri də istədiyi formada müşahidə edir və araşdırır. Qiymətləndiricinin müstəqilliyi “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 17-ci maddəsində təsbit olunmuşdur. Orada göstərilir ki, sifarişçinin və digər maraqlı şəxslərin qiymətləndiricinin fəaliyyətinə müdaxilə etməsinə yol verilmir. Bu heç də o demək

deyildir ki, o, istədiyi kimi hərəkət edə bilər. Qiymətləndirici qanunla icazə verilən hüquqları (9-cu maddə), vəzifələri (10-cu maddə) və qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün hazırlanmış standartlar və normalar çərçivəsində fəaliyyət göstərir. Lakin burada qiymətləndiricinin məsuliyyətinin hərtərəfli açıqlanması, onun qanunvericiliklə əhatə edilməsi məsələsi tam açıqlanmamışdır. Sonrakı digər qanunlarda da, dövlət nəzarəti zamanı hüquqi və fiziki şəxslərin məsuliyyətinin konkretləşdirilməsi variantına rast gəlinmir. Ona görə, müasir Azərbaycan iqtisadiyyatında ən azı əmlakın qiymətləndirilməsi müqaviləsi üzrə qiymətləndiricinin məsuliyyətinin sığortalanması işinin təşkilinə böyük ehtiyac vardır.

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

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

Sxem 4.2



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

Beynəlxalq təcrübədə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi iki mərhələdə aparılır. Birinci mərhələdə mütəxəssis oxşar obyektlərin regional və yerli bazardakı vəziyyətini tədqiq edir. Tədqiqat nəticəsində müəyyən vaxt ərzində hüquqi, fiziki, maliyyə və s. məhdudiyyətlər daxilində istehlakçıların verdikləri üstünlüklərin ümumi xarakteri çərçivəsində daşınmaz əmlakdan ən yaxşı istifadə barədə rəy verilir. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlakdan istifadənin ən yaxşı variantı müəyyən müddət ərzində ən yüksək ümumi gəlirin təmin edilməsindən ibarətdir. Qiymətləndirmə obyektindən istifadənin əlverişli variantı müəyyən edildikdən sonra qiymətləndirmənin növbəti mərhələsi başlayır. Beləliklə, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi qiymətləndirilən obyektlər barədə informasiyaların toplanması, obyektlərin eyniləşdirilməsi, qiymətləndirmənin məqsədinin müəyyən edilməsi və qiymətləndirmə tarixinin qoyulması proseslərini əhatə edir.

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

Sahibkarlıq

Lisenziya

Borc öhdəlikləri

Qiymətli kağızlar

Mülkiyyət

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

1. *Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. B.: 2002*
2. *“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu 25 iyun 1998-ci il, № 510 – İQ*
3. *“Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu 16 may 2000-ci il, № 878-İQ.*

4. *Azərbaycan Respublikasının Mülki-Prosesual Məcəlləsi (Azərbaycan Respublikasının 28 dekabr 1999-cu tarixli 780 - IQ nömrəli Qanunu ilə təsdiq edilmişdir)*

5. *“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin Fərmanı 28 sentyabr 1998 – ci il, № 774*

6. *“Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin ikinci Dövlət Proqramı” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000 – ci il 10 avqust tarixli, 383 №-li Fərmanı.*

7. *“Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında Əsasnamə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli 659 №-li Fərmanı.*

8. *“Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyun tarixli, 107 №-li Qərarı.*

9. *Müasir əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı. II elmi-praktik beynəlxalq konfransın materialları. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. İİN, ADİU, ASK. Bakı: 2001.*

10. *Правовое регулирование оценочной деятельности. Верховина А.В. М.: 2003.*

Özünüyoxlama sualları

1. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi formaları hansılardır?*

2. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazasını təşkil edən qanun və qərarların səciyyəsinə verin.*

3. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hansı mərhələləri fərqləndirilir?*

4. *Qiymətləndirmənin nəticələri üzrə hesabatə hansı tələblər qoyulur?*

5. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlanılmasını şərtləndirən əsaslar nədən ibarətdir?*

6. *Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsində qeyri-hökumət təşkilatlarının əsas funksiyə və vəzifələri.*

V FƏSİL

QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI VƏ NORMALARI

5.1. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin dövlət tərəfindən tənzimlənməsi alətlərindən biri də qiymətləndirmə standartlarıdır. Bu standartlar sifarişçilərə göstərilən xidmətlərin keyfiyyətinin yüksəldilməsində, qiymətləndirmə prosedurlarının sadələşdirilməsində, qiymətləndirmə ilə əlaqədar anlayışların, hüquqi normativ sənədlərin müddəalarının birmənalı təfsirində, mümkün mübahisələrin qarşısının alınmasında böyük rol oynayır. Hazırda Azərbaycanın əmlak bazarında beynəlxalq və milli qiymətləndirmə standartlarından istifadə olunmaqdadır.

Əvvəlcə beynəlxalq qiymətləndirmə standartları haqqında bəzi məlumatları nəzərdən keçirək. Bu standartlar Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə (International Valuation Standards Committee - İVSC) tərəfindən hazırlanır. Təşkilat 1981-ci ildə Kral İnstitutu (Böyük Britaniya) tərəfindən sertifikat verilmiş qiymətləndiricilərin təşəbbüsü ilə yaradılmışdır. Həmin təşkilat 50-dən çox ölkənin peşəkar qiymətləndiricilər birliklərini birləşdirir. Azərbaycan Respublikasını təşkilatda Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti təmsil edir.

Komitənin başlıca vəzifələri mühasibat uçotu və digər maliyyə hesabatlarında istifadə üçün dürüst ifadə olunmuş standartların və praktiki tövsiyələrin hazırlanması, onların ölkələrdə və milli təşkilatlarda yayılması, qəbul və tətbiq edilməsinə kömək göstərilməsindən ibarətdir. Komitənin fəaliyyət dairəsinə həmçinin ayrı-ayrı dövlətlərdən və təşkilatlardan daxil olmuş rəy və təkliflər əsasında standartlara düzəlişlər edilməsi, standartların şərh, qruplaşdırılması və tətbiqi sahəsində meydana çıxan ziddiyyətli məqamların aşkar edilməsi ilə bağlı məsələlərin həlli də daxildir.

Qeyd olunmalıdır ki, təşkilatın hazırladığı qiymətləndirmə standartları və normaları tövsiyə xarakteri daşıyır və məhz buna görə də, onun qarşısında duran başlıca vəzifə müxtəlif ölkələrin

milli qiymətləndirmə standartlarını əlaqələndirmək və mümkün qədər yaxınlaşdırmaqdır. Bu standartlar siyasi sərhədlərdən asılı olmayan, bazar iqtisadiyyatı prinsiplərini əks etdirən vahid möhkəm özülə əsaslanır.

Səciyyəvidir ki, beynəlxalq qiymətləndirmə standartları zamanın tələblərinə uyğun olaraq daim təkmilləşdirilir. Belə ki, 1 iyul 2000-ci ildə İVSC Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının həcmcə əvvəlki standartlardan 2 dəfə böyük olan yeni redaksiyasını (BQS-2000), 26 iyun 2001-ci ildə isə həmin standartların müddəalarını daha da inkişaf etdirən və aydınlaşdıran, qiymətləndirmə xidmətləri sahəsində baş verən dəyişiklikləri nəzərə alan yeni redaksiyanı - BQS-2001 qəbul etmişdir. BQS-2001-ə əmlakın maliyyə hesabatlarının tərtibi məqsədilə qiymətləndirilməsi üzrə tövsiyələr də əlavə olmuşdur.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları qiymətləndirmənin ümumi anlayışlarını və prinsiplərini ifadə edən giriş hissəsindən, bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsinə həsr olunmuş I bölmədən və bazar dəyərindən fərqli, qiymətləndirmə bazası kimi qəbul olunan, digər dəyər növlərini əks etdirən II bölmədən ibarətdir.

BQS-2001-ə standartların tətbiq olunmasına dair 2 tövsiyə daxil edilmişdir. Birinci tövsiyədə qiymətləndirmə standartlarından maliyyə hesabatlarının tərtibi üçün istifadə olunmasının xüsusiyyətləri, ikincidə isə, onlardan girov əsasında kredit verilməsi məqsədi üçün istifadənin xüsusiyyətləri nəzərdən keçirilir.

BQS-2001-ə daşınmaz əmlakın icarə hüquqlarının, maşın və avadanlığın, qeyri-maddi aktivlərin, biznesin qiymətləndirilməsi, habelə qiymətləndirmə zamanı ətraf mühitin zərərli maddələrlə çirkləndirilməsinin nəzərə alınması məsələlərinə dair 7 metodiki göstəriş də daxil edilmişdir.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının şərhində inkişaf etməkdə olan əmlak bazarında qiymətləndirmənin aparılması xüsusiyyətləri, ictimai (dövlət) bölməsinin aktivlərinin qiymətləndirilməsinin fərqli cəhətləri, habelə aktivlərin Bank Nəzarəti üzrə Bazel Komitəsinin (Basel Committee of Banking Supervision) tələblərinə uyğun qiymətləndirilməsi məsələlərinə baxılır. Standart istifadə olunan anlayışların açıqlanması verilən lüğətlə təchiz edilmişdir.

İVSC-nin qiymətləndirmə standartlarının hazırlanması

sahəsində uzunmüddətli fəaliyyəti beynəlxalq səviyyədə standartlaşmanın milli standartların yaradılması prosesindən xeyli fərqlənməsi barədə nəticə çıxarmağa əsas verir.

5.2. İnkişaf etmiş ölkələrin milli qiymətləndirmə standartları

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

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

5.2.1. ABŞ-ın qiymətləndirmə standartları

ABŞ-da qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi ilə məşğul olan ictimai təşkilat qiymətləndiricilərin aparıcı qurumları (Qiymətləndirmə İnstitutu, Amerika Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti, Qiymətləndirmə Magistrlərinin Milli Assosiasiyası) tərəfindən 1987-ci ildə yaradılmış və indiyə qədər fəaliyyət göstərən Qiymətləndirmə Fondudur. Hazırda 50-dən çox təşkilat həmin Fondun sponsoru, yaxud Məşvərət Şurasının üzvüdür.

Fond peşəkar qiymətləndiricilər birliklərinin (təşkilatlarının) təmsil olunduğu Mürəbbilər Şurası tərəfindən idarə olunur. Bu qurum Qiymətləndirmə Standartları üzrə Şuranın və Qiymətləndiricilərin İxtisas Səviyyəsi üzrə Şuranın üzvlərini təyin edir, fondun fəaliyyətinin maliyyə təminatı məsələləri ilə məşğul olur.

ABŞ qiymətləndiricilərinin mütləq qaydada riayət etdikləri Peşəkar Qiymətləndirmə Fəaliyyətinin Vahid Standartları (PQFVS) Qiymətləndirmə Standartları üzrə Şura tərəfindən hazırlanmış və təsdiq olunmuşdur. Şuranın tərkibi 5 nəfər yüksək ixtisaslı qiymətləndiricidən ibarətdir. Qiymətləndirmə Standartlarında təklif olunan əlavələr və dəyişikliklər bu qurumun ayda bir

dəfə keçirilən iclaslarında açıq müzakirəyə çıxarılır və təsdiq olunur.

Şuranın fəaliyyətinə Qiymətləndirmə fondunun nəzdində yaradılan, qiymətləndirmə xidmətlərindən istifadə edən 32 təşkilatın və hökumət agentliklərinin təmsil olduğu Məşvərət Şurası tərəfindən nəzarət olunur.

PQFVS-də qiymətləndirmə apararkən, qiymətləndirmə haqqında hesabatları yoxlayarkən, məsləhət xidmətlərini göstərən zaman qiymətləndiricilərin riayət etməli olduğu şərtlər, qiymətləndirmənin aparılması, yoxlamaların keçirilməsi və məsləhət xidmətlərinin göstərilməsi üsulları öz əksini tapmışdır.

Standart 1 və 2 qiymətləndirmə prosesini və daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi barədə hesabatın tərtibi proseslərini tənzimləyir;

Standart 3 qiymətləndirmənin aparılması barədə hesabatların yoxlanılması normalarını və onların əsasında hesabatların tərtibi qaydalarını müəyyənləşdirir;

Standart 4 və 5 qiymətləndiricinin daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə məsləhət fəaliyyətinin inkişafına və ümumiləşdirilməsinə yönəldilmişdir;

Standart 6 daşınmaz və daşınar əmlakın vergitutma məqsədləri üçün kütləvi qiymətləndirilməsi üzrə işlərin aparılması və nəticələrinin elan olunması meyarlarını açıqlayır.

Standart 7 və 8 şəxsi əmlakın; Standart 9 və 10 biznesin qiymətləndirilməsinin inkişafı və ümumiləşdirilməsi normalarını müəyyənləşdirir.

Göstərilən standartlara izahedici şərhlər və əlavələr edilmişdir. Bu şərhlərdə qiymətləndirmə standartları ilə bağlı olan qaydaların, əsasnamələrin, qərarların Qiymətləndirmə Standartları üzrə Komissiya (ASB) tərəfindən təfsiri əks olunmuşdur.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin ən mühüm tələblərindən biri qiymətləndiricinin etik öhdəliklər qəbul etməsidir. Buna görə də, Standartlara 4 bölmədən (davranış, menecment, konfidensiallıq, hesabatın aparılması) ibarət olan, qiymətləndiricidən obyektivlik, fikir sərbəstliyi, etik normalara uyğun davranış tələb edən «Etika haqqında Əsasnamə», həmçinin qiymətləndiricinin verdiyi rəyə görə birbaşa məsuliyyətini müəyyənləşdirən «Səriştəlilik haqqında Əsasnamə» və müəyyən məhdud şərtlər daxilində yol verilə bilən

kənarlaşmaları müəyyənləşdirən «Kənarlaşmalar haqqında Əsasnamə» daxil edilmişdir.

5.2.2. Avropa ölkələrinin qiymətləndirmə standartları

Əsas Fondların Qiymətləndiricilərinin Avropa Qrupu (TEGOVO) Qərbi Avropa ölkələri qiymətləndiricilərinin milli təşkilatlarının assosiasiyası kimi 1977-ci ildə yaradılmışdır. EVROVAL təşkilatı ilə birləşdikdən sonra bu təşkilat «Qiymətləndiricilər Assosiasiyalarının Avropa Qrupu» (The European Group of Valuers Associations - TEGOVA) adlanır. Təşkilatın yaradılmasının başlıca məqsədlərindən biri Avropa Birliyi ölkələrində ümumi qiymətləndirmə standartlarını işləyib hazırlamaqdır. TEGOVA Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə ilə sıx əməkdaşlıq edir.

Avropa Qiymətləndirmə Standartlarının əsas xüsusiyyətlərindən biri Avropa ölkələrinin qanunvericiliyinə uyğun olan mühasibat hesabatlarının tərtibi üçün yerinə yetirilən qiymətləndirməyə istinad etməsidir. Eyni zamanda, bu standartların qiymətləndirmənin digər məqsədlərinə də şamil olunmasının mümkünlüyü göstərilir. Həmin standartlar təşkilat üzvləri üçün tövsiyə xarakterlidir və qiymətləndirmənin yerinə yetirilməsi üçün istiqamət göstəricisi rolunu oynayır.

Avropa Qiymətləndirmə Standartlarının («Mavi kitab» adlandırılır) sonuncu redaksiyası 2000-ci ildə qəbul olunmuşdur. Bu sənəd 9 standartdan və 13 metodiki tövsiyədən ibarətdir.

Standart 1, 2 və 3-də göstərilən standartların Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına uyğunluğu, qiymətləndiricinin ixtisası, səviyyəsi və peşə etikası ilə bağlı məsələlər nəzərdən keçirilir.

Standart 4-də qiymətləndirmənin əsas prinsipləri və qiymətləndirmə haqqında hesabatın tərtib olunmasına əsas yanaşmalar müəyyənləşdirilir. Bu standartda qiymətləndirmənin əsas məqsədləri; qiymətləndirmə bazasının seçilməsi qaydaları, bazar dəyəri, icarə hüquqlarının bazar dəyəri, Avropa İttifaqının qanunvericiliyinə uyğun olan bazar dəyəri, ədalətli dəyər, mövcud istifadənin dəyəri, alternativ istifadənin dəyəri, köhnəlmə nəzərə alınmaqla əvəz olunma dəyəri anlayışları göstərilmişdir.

Standart 5 maliyyə hesabatlarının tərtibi üçün əmlakın qiymətləndirilməsi məsələlərinə həsr olunmuşdur. Burada aktivlərin təsnifatı və onun əsasında seçilən qiymətləndirmə bazası, qiymətləndirmənin metodologiyası məsələlərinə, habelə torpağın, binaların, xüsusiləşdirilmiş obyektlərin qiymətləndirilməsinin fərqli məqamlarına baxılır.

Standart 6 daşınmaz və daşınar əmlakın girov məqsədləri, habelə ipoteka kreditləşməsi üçün qiymətləndirilməsi haqqındadır. Bu standartda girov dəyəri, öhdəliklərin xüsusi dəyəri anlayışları izah olunur, qiymətləndirici qarşısında müstəqillik, məsuliyyətlik, xüsusi biliklərin olması tələbləri qoyulur. Standartda qiymətləndirmə prosesində zərərli maddələrin mövcudluğunun, əmlakın məcburən satılması amillərinin, obyektə alternativ istifadənin mümkünlüyünün nəzərə alınması zəruriliyi göstərilir.

Standart 7 əmlakın gələcək dövrdə ehtimal edilən dəyərinin müəyyən edilməsi ilə əlaqədardır. Bu standartda investisiya dəyəri anlayışı açıqlanır.

Standart 8 investisiya və sığorta şirkətlərinin, pensiya fondlarının qiymətli kağızlarına investisiya qoyuluşları məsələsi barədədir. Standartda bazar dəyərinin Avropa İttifaqının direktivlərinə uyğun olaraq müəyyənləşdirilməsi, habelə qiymətləndirmə metodologiyası, qiymətləndiricinin ixtisas səviyyəsi ilə bağlı məsələlərə aydınlıq gətirilir.

Standart 9 qiymətləndirmənin nəticələrinin təqdimatı, qiymətləndirmə sertifikatının formaları məsələlərini izah edir.

Nəzərdən keçirdiyimiz sənədə aşağıdakı 13 metodoloji tövsiyə də daxil edilmişdir:

1. dəyərə təsir göstərən amillər;
2. xüsusiləşdirilmiş obyektlərin qiymətləndirilməsi;
3. maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;
4. investisiyalar üçün nəzərdə tutulan aktivlərin qiymətləndirilməsi;
5. kənd təsərrüfatı obyektlərinin qiymətləndirilməsi;
6. tarixi obyektlərin qiymətləndirilməsi;
7. biznesin qiymətləndirilməsi;
8. qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi;
9. daşınmaz əmlak indekslərinin qiymətləndirilməsi;
10. beynəlxalq qiymətləndirmələr;

11. müştərək müəssisələrin və məhdud məsuliyyətli cəmiyyətlərin qiymətləndirilməsi;
12. dəyərin torpaq və tikililər arasında bölgüsü;
13. müxtəlif ölkələrdə qiymətləndirmənin xüsusiyyətləri.

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

5.2.3. Rusiya Federasiyasının qiymətləndirmə standartları

Rusiya Federasiyasının qiymətləndirmə standartlarının hüquqi əsasları «Standartlaşdırma haqqında» Federal Qanuna müəyyənəşdirilmişdir. Bu qanuna müvafiq olaraq, qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində standartlaşdırma sisteminin əsas vəzifələri aşağıdakılardır:

- əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin bütün iştirakçıları arasında qarşılıqlı anlaşmanın və əlaqənin təmin olunması;
- qiymətləndirmə xidmətlərinin göstərilməsi üçün normativ bazanın formalaşdırılması;
- qiymətləndirmə metodlarına, qiymətləndirmə barədə hesabatların məzmununu və formasına vahid tələblərin qoyulması;
- qiymətləndirmə üçün istifadə olunan texniki-iqtisadi informasiyanın təsnifləşdirilməsi və kodlaşdırılması sisteminin yaradılması və tətbiqi;
- anlayışların, qiymətləndirmə xidmətlərinin təsnifatının, qiymətləndirmə metodlarının beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması;
- standartlaşdırma vasitələri və metodlarının köməyi ilə Rusiya Federasiyasının qanunvericiliyinə əməl olunmasına təsir göstərilməsi.

«Qiymətləndirmə fəaliyyəti subyektləri tərəfindən məcburi qaydada tətbiq olunan qiymətləndirmə standartları» Rusiya Federasiyası Hökumətinin 6 iyul 2001-ci il tarixli 519 saylı qərarı ilə təsdiq edilmişdir. Göstərilən standartlarda qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin əsas növlərinin açıqlanması, qiymətləndirməyə yanaşmalar və qiymətləndirmə metodları müəyyənəşdirilir. Burada həmçinin qiymətləndirilən obyektin bazar dəyərindən

fərqlənən dəyər növlərinin də izahı verilir. Bu növlərə aşağıdakılar aid olunmuşdur:

- satış bazarları məhdud olan qiymətləndirmə obyektinin dəyəri;

- qiymətləndirilən obyektin əvəzolunma dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin bərpa dəyəri;
- mövcud istifadə davam etdirildikdə obyektin dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin investisiya dəyəri;
- obyektin vergitutma məqsədləri üçün dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin utilləşdirilmə dəyəri;
- qiymətləndirilən obyektin likvid dəyəri.

Standartlarda qiymətləndirməyə xərc, müqayisə və gəlirlilik mövqelərindən yanaşmanın izahı verilməklə bərabər, qiymətləndiricinin bu yanaşmalar çərçivəsində qiymətləndirmə metodlarını sərbəst seçmək hüququ təsbit olunmuşdur.

Standartların üçüncü bölməsində qiymətləndirmənin keçirilməsinə əsas tələblər, onun mərhələləri, məlumatların toplanması və işlənməsi qaydaları müəyyənləşdirilir. Bu qaydalara əsasən qiymətləndirici «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Rusiya Federasiyasının Qanununun, habelə qiymətləndirmə standartlarının tələbləri barədə sifarişçiyə məlumat verməli və bunlar qiymətləndirmə aparılması haqqında bağlanmış müqavilədə əks olunmalıdır.

Standartların 20-ci maddəsində qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin yekun kəmiyyətinin alqı-satqı əməliyyatlarının aparılması üçün 6 ay ərzində qüvvədə olması müəyyənləşdirilmişdir.

Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitədə (İVSC) Rusiya Federasiyasını Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti (RQC) təmsil edir.

Yeri gəlmişkən qeyd edək ki, Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti də MDB Qiymətləndiricilər Birliyi Şurasının ən fəal üzvlərindən biri kimi bu istiqamətdə baş verən proseslərdən kənar qalmır, mütəmadi olaraq əməkdaşlığını davam etdirir.

Əmlakın qiymətləndirilməsi və xidmətlərin sertifikatlaşdırılması prosesi üçün RQC tərəfindən 30-dan artıq standart və normativ sənəd hazırlanmışdır. RQC-nin standartlarına aşağıdakılar daxildir:

- Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin normativ sənədlər sistemi ;
- Əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin təsnifatı;
- Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin Bəyannaməsi;
- Peşə Etikasını Məcəlləsi;
- Qiymətləndirmənin ümumi anlayışları və prinsipləri;
- Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi;
- Bazar dəyərindən fərqli qiymətləndirmə bazaları;
- Maliyyə hesabatlarının və əlaqədar sənədlərin tərtib olunması üçün qiymətləndirmə;
- Ssuda təminatının, girov və borc öhdəlikləri təminatlarının qiymətləndirilməsi;
- Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə peşəkar fəaliyyət standartları;
- İstehsal vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi;
- Fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi;
- Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi;
- Əqli mülkiyyət obyektlərinin qiymətləndirilməsi;
- Mineral xammalın qiymətləndirilməsi;
- Meşə ehtiyatlarının və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi;
- Qiymətləndirmə prosesində ətraf mühit amillərinin nəzərə alınması.

5.3. Azərbaycanın milli qiymətləndirmə standartları

Əmlak bazarını sivil dünya ənənələrinə uyğun olaraq inkişaf etdirmək məqsədi ilə bir sıra vəzifələrin həyata keçirilməsinə ehtiyac vardır. Bunlardan biri də milli qiymətləndirmə standartları və normalarının hazırlanmasından ibarətdir.

Milli standartların beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması qaçılmaz bir prosesdir. Ölkəmizdə milli qiymətləndirmə standartlarının hazırlandığı bir zamanda, bu faktın unudulması iqtisadiyyatımız üçün olduqca böyük itkilərə gətirib çıxara bilər. Belə ki, ölkədə aparılmış qiymətləndirmə işlərinin xaricdə qəbul edilməsi məhz onların beynəlxalq təcrübəyə uyğun aparılmasından

çox asılıdır. Bu bir həqiqətdir ki, hazırda beynəlxalq miqyas çərçivəsində integrasiya prosesləri gedir və bu proses həyatın bütün sferalarını əhatə etməkdədir. Ölkədə aparılan qiymətləndirmə işlərinin beynəlxalq standartların tələblərinə cavab verməsi ölkə iqtisadiyyatına xarici investisiyaların cəlb edilməsinə və bütövlükdə iqtisadiyyatın inkişafına şərait yaradan amillərdən biridir.

Azərbaycanda qiymətləndirmə standartlarının hazırlanması çox mürəkkəb prosesdir. Bunun üçün həm beynəlxalq və Avropa qiymətləndirmə standartları, həm də, inkişaf etmiş iqtisadiyyatlı ölkələrinin (o cümlədən MDB dövlətlərinin) bu sahədəki fəaliyyətləri dərindən öyrənilməli, standartları hazırlayanların maariflənmələri təmin edilməlidir.

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

«Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq hazırlanmış «Qaydalar» üç hissədən ibarətdir: «Qiymətləndirmə Standartları», «Qiymətləndirmə Normaları» və «Peşəkar Qiymətləndiricilərin hazırlanması».

Birinci hissə - «Qiymətləndirmə Standartları»nda əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədi, vəzifələri və qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi zamanı qiymətləndiricilər qarşısında qoyulan tələblər və vəzifələr, bəzi anlayışların təyinatı, qiymətləndirmənin aparılması üçün istifadə olunan məlumatların keyfiyyətinə və qiymətləndirmə haqqında hesabatın məzmununa tələblər, müvafiq standartlara riayət olunmasına nəzarət və məsuliyyət formaları öz əksini tapmışdır.

Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin qərarı ilə işlənib hazırlanmış milli qiymətləndirmə standartlarının tərkibi aşağıdakı kimidir:

1.1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi.

- 1.1.1. müxtəlif təyinatlı torpaqların qiymətləndirilməsi;
- 1.1.2. çoxillik əkmələrin qiymətləndirilməsi;
- 1.1.3. qeyri-yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsi;
- 1.1.4. sair daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi;

1.2. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi.

- 1.2.1. nəqliyyat vasitələrinin qiymətləndirilməsi;
- 1.2.2. maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;
- 1.2.3. gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi;
- 1.2.4. heyvan, bitki və mikroorqanizmlərin qiymətləndirilməsi;
- 1.2.5. sair daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi;

1.3. Fəaliyyət göstərən müəssisələrin qiymətləndirilməsi

- 1.3.1. istehsal sferası müəssisələrinin qiymətləndirilməsi;
- 1.3.2. qeyri-istehsal sferası müəssisələrinin qiymətləndirilməsi;

1.4. Qeyri-maddi obyektlərin qiymətləndirilməsi.

- 1.4.1. əmlak və sair hüquqların qiymətləndirilməsi;
- 1.4.2. əqli mülkiyyətin qiymətləndirilməsi;
- 1.4.3. qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi.

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

- normativ sənədlər sistemi;
- qiymətləndiricilərin Peşə Etikası Məcəlləsi;
- qiymətləndirmənin ümumi anlayışları və prinsipləri;
- bazar dəyərinin qiymətləndirmə bazası;
- maliyyə hesabatları və əlaqəli sənədlərin qiymətləndirilməsi;
- ssuda təminatı, girov və borc öhdəlikləri təminatlarının qiymətləndirilməsi;
- əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin təsnifləşdirilməsi;
- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində peşəkar fəaliyyət standartları;
- istehsal vasitələri, maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;

- fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsi bazası;

- meşə resursları və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi;
- gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi.

Nəzərdə tutulur ki, bu standartlar beynəlxalq standartlara və normalara uyğun olaraq hazırlanmalıdır.

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

İkinci hissə - «Qiymətləndirmə normaları»nda qiymətləndirmə sahəsində fəaliyyətin vəzifələri, əsas məqsədləri və prinsipləri, normativ sənədlər sisteminin tərkibi və strukturu, normaların hazırlanması, təsdiqi, onlara yenidən baxılması, dəyişikliklər edilməsi, ləğvi və riayət olunmasına nəzarətin əsas qaydaları müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirmə normaları mövcud qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq hazırlanmalı və aşağıdakıları əhatə etməlidir:

- normativ sənədlər sisteminin anlayışları;
- əlavə normativ sənədlər sisteminin tərkibi;
- qiymətləndiricinin Peşə Etikası Məcəlləsi;
- bazar dəyəri qiymətləndirmə normalarının istifadə bazası

kimi;

- bazar dəyərindən fərqli olan qiymətləndirmə bazalarının məqsədləri;

- maliyyə hesabatları və əlaqəli sənədlərin qiymətləndirilməsi;
- ssuda təminatı, girov və borc öhdəlikləri təminatlarının qiymətləndirilməsi;

• daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində peşəkar fəaliyyət normaları;

• istehsal vasitələri, maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;

• fəaliyyət göstərən müəssisənin qiymətləndirilməsi normaları;

• əqli mülkiyyətin qiymətləndirilməsi normaları;

• qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi;

• mineral xammalın qiymətləndirilməsi;

• meşə ehtiyatları və meşə torpaqlarının qiymətləndirilməsi;

• ətraf mühitin qiymətləndirilməsi prosesinin uçota alınması;

• gəmilərin və üzən qurğuların qiymətləndirilməsi.

Üçüncü hissə - «Peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması»nda qiymətləndiricilərin hazırlanması məsələləri nəzərdən keçirilir, bazarın tələbi nəzərə alınmaqla, daha çox ehtiyac olan qiymətləndirici ixtisaslarının siyahısı verilir. Bu ixtisaslar aşağıdakılardır:

• daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi;

• maşın və avadanlığın qiymətləndirilməsi;

• əqli mülkiyyətin qiymətləndirilməsi;

• zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi;

• biznesin qiymətləndirilməsi;

• qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi.

Əmlak qiymətləndiriciləri həm ölkə daxilində, həm də təhsil alması üçün xarici ölkələrə göndərilməsi yolu ilə hazırlana bilər. Eyni zamanda, lazım gəldikdə, xarici ölkələrdən bu sahədə geniş təcrübəsi olan mütəxəssislər dəvət etməklə, kursların təşkil edilməsi yolu ilə də qiymətləndirici kadrlar hazırlana bilər.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin dövlət tərəfindən tənzimlənməsi çərçivəsində qiymətləndiricilərin tarif xüsusiyyətləri Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiə Nazirliyinin 30 yanvar 2003-cü il tarixli, «Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin Vahid Tarif İxtisas Sorğu Kitabçasının (VTİSK) (hissə 80) təsdiq edilməsi barədə» qərarı ilə müəyyənləşdirmişdir.

Bu sənəddə qiymətləndiricilərin əmək funksiyaları, bilməli olduqları normativ hüquqi, metodoloji sənədlərin, vərdişlərin

siyahısı verilmişdir. Sənədə əsasən qiymətləndiricilərin ödəniş dərəcələri 15 qrupa bölünür və hər dərəcə üçün tələblər müəyyənləşdirilir.

Ən aşağı (8-ci dərəcə) qiymətləndirici ixtisasına yiyələnmək istəyənlərin qiymətləndirmə sahəsində ali və ya orta ixtisas təhsili olmalı, yaxud onlar əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində əlavə təhsil və ixtisas kursunu bitirməlidirlər.

9-13-cü dərəcələr «Peşəkar Qiymətləndirici» statusu verir. «Peşəkar Qiymətləndirici» statusunun 9-10-cu dərəcələrinin alınması üçün qiymətləndirici vəzifəsində azı 3 il, 11-12-ci dərəcələrinin alınması üçün peşəkar qiymətləndirici vəzifəsində azı 3 il, 13-cü (baş peşəkar qiymətləndirici) dərəcəsinin alınması üçün isə aparıcı peşəkar qiymətləndirici vəzifəsində azı 5 il iş stajı tələb olunur.

14-15-ci qiymətləndirici ekspert dərəcələrinin verilməsi üçün qiymətləndirmə sahəsində ali təhsil və peşəkar qiymətləndirici vəzifəsində 3 ildən az olmayan iş stajı tələb edilir.

5.4. Beynəlxalq maliyyə hesabatları standartları və qiymətləndirmə standartlarının qarşılıqlı əlaqəsi

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin bilavasitə, əsaslandığı normativ sənədlərdən biri qiymətləndirmə standartlarıdır, digəri isə maliyyə hesabatlarının qəbul edilməsi reallıqlarından irəli gəlir. Çünki bunların hər ikisi biri-biri ilə üzvü surətdə əlaqədardır. Eyni zamanda, zərurət kimi qəbul olunan bu gerçəkliyin həyata keçirilməsi həmin normativ sənədlərin eyni adlı beynəlxalq sənədlərlə əlaqələndirilməsini və tənzimlənməsini də tələb edir. Qeyd etmək lazımdır ki, bu istiqamətdə ölkəmizdə müvafiq tədbirlər görülür. Azərbaycanda Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartlarına (BMHS) keçid mühasibat uçotunda beynəlxalq standartlara uyğun islahat aparılmasına dair Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 18 iyul 2005-ci il tarixli qərarı ilə təsdiq edilmiş Proqram çərçivəsində həyata keçirilir. Təşəkkül tapmış hüquqi münasibətlər, sosial-iqtisadi şərait, habelə ölkənin dünya birliyində rolu və nüfuzu investisiya layihələrinin düzgün dəyərləndirilməsinə və uçotun təşkilinə həlledici təsir göstərir.

Beləliklə, müstəqil sahibkarlıq prinsiplərinə əsaslanan bazar iqtisadiyyatı şəraitində uçot və hesabatların beynəlxalq standartlar əsasında qurulması, onlara istinad edərək, maddi və mənəvi dəyərlərin müəyyən edilməsi böyük əhəmiyyətə malikdir. Dünya təcrübəsində qiymətləndirmənin, auditin və mühasibat uçotunun müxtəlif modellərinin formalaşması bu deyilənləri bir daha təsdiqləyir.

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

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

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

1	“Azərenerji” Açıq Səhmdar Cəmiyyəti
2	“ Bakı Elektrik Şəbəkə” Açıq Tipli Səhmdar Cəmiyyəti
3	“Azercell” Birgə Müəssisə
4	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkəti
5	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkətinin “Heydər Əliyev adına Bakı Neft Emalı” zavodu
6	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkətinin “Azneftyağ Neft Emalı” zavodu
7	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Kəmərləri İdarəsi
8	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkətinin “Marketinq və İqtisadi Əməliyyat İdarəsi”
9	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Neft Şirkətinin “Azneft” istehsalat birliyi
10	Azərbaycan Respublikasının Dövlət Dəmir Yolu İdarəsi
11	Bakı Metropoliteni
12	“Azərbaycan Hava Yolları” Dövlət Konserni
13	“Azərbaycan Hava Yolları” Dövlət Konserninin “Milli Aviasiya Şirkəti”
14	Dövlət Xəzər Dəniz Gəmiçiliyi
15	“Azəriqaz” Qapalı Səhmdar Cəmiyyəti
16	“Azəriqaznəql” İstehsalat Birliyi
17	“Azərsu” Açıq Səhmdar Cəmiyyəti
18	Azərbaycan Respublikasının Rabitə və İnformasiya Texnologiyaları Nazirliyinin “Aztelekom” İstehsalat Birliyi
19	“Azərkimya” Dövlət Şirkəti
20	“Azərkimya” Dövlət Şirkətinin “Etilen-Propilen” zavodu

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

Ölkə rəhbərliyi tərəfindən müəyyən olunan bu kimi mütərəqqi addımları, əmlak bazarının formalaşması və beynəlxalq standartlara müraciət edilməsi üzrə qarşıya qoyulan vəzifələr silsiləsində görmək olar. Həmin meyllər hələ 1990-cı illərin ortalarından özünü göstərməyə başlamışdır. 1998-ci ildə “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun tətbiqi ilə əlaqədar olaraq ölkə rəhbərliyi tərəfindən aidiyyətli icra hakimiyyəti orqanlarına müvafiq tapşırıqlar verildi. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi,

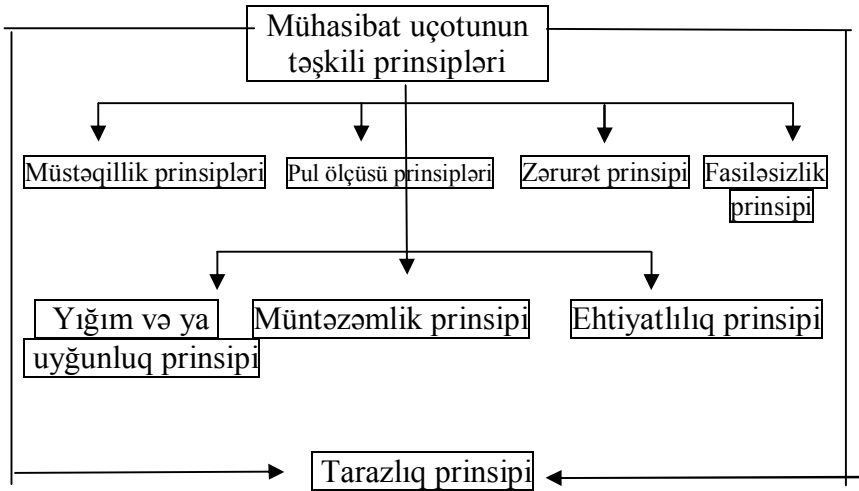
Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 20 aprel 2000-ci il, 90s nömrəli sərəncamı ilə qiymətləndirmə standartları və normalarının işlənib hazırlanması tədbirləri müəyyən edildi. 27 iyun 2000-ci il tarixli 107 sayılı qərarı ilə Azərbaycan Hökuməti qiymətləndirmə standartları və normaları, habelə peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması qaydalarını təsdiqlədi.

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

BMHS-nin və BQS-nin tətbiqi ilə tərtib olunan maliyyə hesabatı xüsusi prinsiplər üzərində qurulur və müəyyən məqsədlər üçün nəzərdə tutulur. İqtisadiyyatın dinamik inkişafı uzun illərdən bəri sınaqdan çıxmış beynəlxalq standartlara düzgün əməl olunmasını tələb edir. Beynəlxalq ölçülərə nəzərən aparılan qiymətləndirmə və uçot siyasətinin təşkili həmin sahələrin bir sıra aparıcı prinsiplərinə əsaslanmalıdır. Bunlara misal olaraq dolğunluq, düzgünlük, ehtiyatlılıq, məzmunun formadan üstünlüyü, ziddiyyətsizlik və səmərəlilik kimi prinsipləri göstərmək olar. Onların hər birinin özünəməxsus tətbiqi xüsusiyyətləri vardır.

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

Sxem 5.1



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

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

Klassik bazar ölkələrinin təcrübəsi sübut edir ki, əmlak bazarı bazar iqtisadiyyatının lokomotivi, sözün əsl mənasında onun qan damarıdır. Onu da qeyd etmək olar ki, əmlak həmin funksiyanı yalnız onun düzgün dəyərləndirilməsi şəraitində yerinə yetirə bilər. Bu da aydındır ki, respublikamızın bütün müəssisələrində əsas fondların uçotu onun ilkin balans dəyəri üzrə aparılır. İllər ötdükcə, əsas fondların fiziki və mənəvi cəhətdən köhnəlməsi də təbii hesab edilir. Digər tərəfdən, mövcud normativ-hüquqi sənədlərə istinad edən maliyyə və uçot institutlarında, cəmiyyətin müxtəlif təbəqələrində əmlakın uçotu aparılarkən müxtəlif dəyər növlərindən istifadə olunduğu da inkar edilməyən həqiqətlərdəndir. Bu dəyər müxtəlifliyi əmlakın özəlləşdirilməsində, vergitutma və sığorta olunmasında, girov qoyuluşunda, onların birləşdirilməsində, bölünməsində, məhkəmə icraatlarının yerinə yetirilməsində özünü göstərir. Dünya təcrübəsində obyektin dəyərinin müəyyən edilməsi məqsədindən və təyinatından asılı olmayaraq, onun qiymətləndirilməsində bazar dəyəri tətbiq edilir. Bir sıra MDB ölkələrində, o cümlədən, Qazaxıstanda, Belorusda, Rusiyada və s. əmlakın, eləcə də əsas fondların qiymətləndirilməsi bütün əməliyyatlar üzrə bazar dəyəri yanaşmaları əsasında aparılır ki, bu da hökumətin xüsusi qərarları ilə tənzimlənir.

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

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

Əsas vəsaitlərin gözlə görünməyən aktivlər kimi tanınan başqa bir növü də vardır. Məsələn, firmanın yaxşı adı (firmanın qudvilli və ya qiyməti). Hər bir firmanın qudvilli, onun istehsal etdiyi malları və ya göstərdiyi xidmətləri ilə müştərilərin tələbatının təmin edilməsi dərəcəsinə nəzərən xarakterizə olunur. Müştərilərin həmin firma ilə işgüzar münasibətləri davam etdirmək istəyi də bu amillərdən irəli gəlir. Şirkətin alqı-satqısı zamanı qudvill öz dəyər ifadəsini taparaq, onun qiymətinin yüksəldilməsinə də öz müsbət təsirini göstərir.

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

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

Əmlakın qiymətləndirilməsi prinsiplərini, habelə, qiymətləndirmənin məqsəd və vəzifələrini nəzərə alaraq konkret obyektin qiymətləndirilməsinə yanaşmalar da fərqləndirilir. Bu da, təkcə qiymətləndirmə üzrə beynəlxalq standartların deyil, həm də, ölkəmizdə mövcud olan qanunvericilik aktlarının tələblərinə müvafiq gəlir. Həmin tələblər ölkənin sosial-iqtisadi inkişaf konsepsiyasının müddəalarından irəli gəlir. Məsələn, hər hansı obyektin qiymətləndirilməsi zamanı onun girovqoyma dəyəri ilə vergiyə cəlbətmə dəyəri üzrə yanaşmalar eyni ola bilməz. Ölkəmizdə fəaliyyət göstərən peşəkar qiymətləndiricilər də bunu təbii hesab edirlər. Bu zaman həm də, uçotun BMHS-na istinadən aparılmasının təşkili də böyük maraq doğurur. Lakin həmin istiqamətlər

üzrə qiymətləndirmə işində bir sıra qüsurların olduğu da etiraf edilməlidir. Bu işdə mövcud olan, bir sıra neqativ hallar əmlak vergisi hesabına büdcə gəlirlərinin təminatına, sivil ipoteka bazasının inkişafına, bütünlüklə ahəngdar əmlak bazarının formalaşmasına mənfi təsir göstərir.

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

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

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

maya dəyərinin kəmiyyəti ilə bazar dəyərinin kəmiyyəti arasında ən kiçik olan kəmiyyət üzrə qiymətləndirməyə icazə verir. Beynəlxalq təcrübədə qısamüddətli və uzunmüddətli maliyyə qoyuluşlarının fərqləndirilməsi uçotda öz əksini tapmışdır. Belə ki, qısamüddətli qoyuluşlar uçotda bazar dəyəri üzrə və ya ən aşağı kəmiyyət üzrə əks oluna bilər, yaxud bazar dəyəri üzrə əks olunub sonra nəticə şirkətin mənfəətinə və ya zərərinə aid edilə bilər. Uzunmüddətli vəsait qoyuluşlarına gəlincə, onların maliyyə dəyəri azaldıqda balans dəyəri də azalır, bu isə maliyyə nəticəsinə təsir göstərir. Maliyyə qoyuluşlarının dəyərinin yenidən qiymətləndirmə nəticəsində artması səhmdar kapitalının miqdarına müsbət təsir göstərir.

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

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

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

*Bərpa dəyəri
Cari aktivlər
Debitor borcları
Dövriyyədən kənar aktivlər
Hesablaşma hesabı
Qeyri-maddi aktivlər
Mineral resurs
Məhdud Məsuliyyətli Müəssisə
Müştərək müəssisə (ortaq)
Müqavilə
Müqavilə qiyməti
İnventar
İnvestisiya fəaliyyəti
Vergi dəyəri
Uçot məbləği*

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

1. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Sərəncamı 20 aprel 2000-ci il, № 90s

2. “Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyun tarixli, 107 №-li Qərar.

3. Европейские стандарты оценки (Четвертое издание). РОО, ТЕГОВА. Москва 2003

4. Международные стандарты оценки. Международный комитет по стандартам оценки, РОО. Москва: 2003

5. Международные стандарты. Москва: 2003

6. Международные стандарты учета и финансовой отчетности. Москва: 2003

7. Международные стандарты оценки 2003. М. 2004

8. Международные стандарты оценки. РОО. МКСО VI изд. Москва: 2004

9. Международные стандарты оценки. РОО. МКСО VII изд. Москва: 2005

10. Ф.Б.Рипол-Сарогоси. Основы оценочной деятельности.- М.: 2002

11. Карзаева Н.Н. Оценка и её роль в учётной и финансовой политике организации.- М.: Финансы и статистика, 2002.

12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997

Özünüyoxlama sualları

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

2. *ABŞ-nin milli qiymətləndirmə standartlarının məzmunu, tərkibi və tələblərini şərh edin.*

3. *Avropa Qiymətləndirmə Standartlarının tərkibi və quruluşunu izah edin.*

4. *Avropa Qiymətləndirmə Standartlarına daxil edilən metodiki tövsiyələri şərh edin.*

5. *Rusiya Federasiyasında standartlaşma sisteminin hüquqi bazası və vəzifələri nədən ibarətdir?*

6. *Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin (RQC) standartlarının tərkibini və digər standartlardan fərqiini şərh edin.*

7. *Azərbaycan Respublikasında hansı Qiymətləndirmə Standartları tətbiq olunur?*

8. *Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirmə standartları və normalarının işlənilməsi qaydalarını izah edin.*

9. *Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin Vahid Tarif İxtisas Sorğu Kitabçasına əsasən qiymətləndiricilərin hansı dərəcələri vardır?*

VI FƏSİL QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN INKİŞAFININ DÜNYA TƏCRÜBƏSİ

6.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə dünya təcrübəsinin qısa səciyyəsi

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

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

Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə fəaliyyətinə müstəqil fəaliyyət növü və peşə kimi yanaşma yalnız XX əsrin 50-ci illərindən başlayaraq o zaman “kapitalizm bloku” adlanan ölkələr çərçivəsində formalaşmağa başladı. Artıq 60-70-ci illərdə ABŞ, Kanada, Fransa və s. ölkələrdə qiymətləndiricilərin bəzi milli təşkilatları öz üzvlərinin peşəkar fəaliyyətinə yardım məqsədi ilə bazarın praktiki tələblərinə uyğun gələn Peşəkar Praktiki Fəaliyyət Standartları işləyib hazırladılar. Bir sıra ölkələrdə bu standartlar tam və qismən milli qanunların və digər normativ sənədlərin tərkibinə daxil edildi. Bəzi peşəkar təşkilatlar standartlar və onunla bağlı olan etik normalara əməl etməyən üzvləri məzəmmət etməyə və onların fəaliyyətinə xitam verməyə imkan verən nəzarət və icra

üsulları hazırladılar. Bu proses həmin dövlətlərin çoxunda 80-ci illərə qədər beynəlxalq səviyyəyə çıxmadan inkişaf edirdi. 80-ci illərdən həmin proseslərin gedişindən aydın oldu ki, beynəlxalq maliyyə institutlarının fəaliyyətinin genişlənməsi və inteqrasiya prosesləri keyfiyyətə yeni bir mərhələyə çatdı. Artıq vahid beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının hazırlanmasına ehtiyac yarandı. Ayrı-ayrı ölkələrdə fərqli qiymətləndirmə standartlarının tətbiqi bir sıra qüsurlara malik idi. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının hazırlanması və qəbul edilməsi, əsasən beynəlxalq əməkdaşlıqda anlaşılmaqlıqların aradan qaldırılmasına, qiymətləndirmə işlərinin tanınmasına və yanaşmalardakı səhvlərin minimuma endirilməsinə yönəlmişdir. Hər bir ölkənin sosial və iqtisadi xüsusiyyətlərini özündə əks etdirən milli standartların zəruriliyinin inkaredilməzliyi də tədricən özünü təsdiqləməyə başlayırdı.

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

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

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

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

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

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

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

“Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi”;

“Bazar dəyərindən fərqli qiymətləndirmə bazası”;

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

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

Digər standartlarda isə biznesin (müəssisənin), istehsal vasitələrinin, qeyri-maddi aktivlərin, təbii resursların qiymətlən-

dirilməsi məsələləri öz əksini tapmışdır. Komitə tərəfindən hazırlanmış və hələlik layihə şəklində olan standartlar da vardır.

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

6.2. Ayrı-ayrı ölkələrdə qiymətləndirmə fəaliyyəti

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

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

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

- müvafiq ali təhsil haqqında diploma malik olmalı;
- diplomla yanaşı beş illik praktiki iş stajı;
- ali təhsil haqqında diplomu olmayanlar daşınmaz əmlak

bazarında ən azı on illik staja malik olmalıdır.

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

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

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

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin iqtisadiyyatda rolunun artması bu sahədə lisenziyalaşdırma və standartlardan istifadəyə xüsusi diqqətin yetirilməsini tələb edir. Hazırda ABŞ-da peşəkarlığı daha çox önə çəkmək üçün lisenziyalaşdırmaya nisbətən qiymətləndirmə fəaliyyətində sertifikatlaşdırılma sisteminin tətbiqinə daha çox üstünlük verilir. Onu da qeyd etmək olar ki, ABŞ-da qiymətləndiricinin müvafiq sertifikat və lisenziya almasına tələb olunan rəsmi sənədlər üzrə ödənişlərin məbləği ən azı 1000 dollar səviyyəsində olur.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf etdiyi ölkələrdən biri də **Polşadır**. Araşdırmalar göstərir ki, Polşanın uzun müddət sosializm cəbhəsində “yaşaması” qiymətləndirmənin formalaşması və inkişafına da öz təsirini göstərmişdir. Polşada qiymətləndirmə fəaliyyəti parlamentdə dövlət ehtiyacları üçün əmlakın bazar dəyərinin məcburi qiymətləndirilməsi barədə qərar qəbul

edildikdən sonra geniş vüsət almağa başladı. Həmin qərardan sonra qiymətləndirici kadrların daha da təkmilləşdirilməsi, qabaqcıl bazar iqtisadiyyatlı ölkələrin qiymətləndirmə təcrübəsinin öyrənilməsi aktuallaşdı, qiymətləndirmə fəaliyyətinə çoxsaylı hüquqşünaslar, geoloqlar, mühəndislər, inşaatçılar və s. cəlb edildi.

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

Bu mənada da Polşada qiymətləndirici peşəsinə maraq güclü inkişaf edən sənaye potensialının tərəqqisi ilə izah oluna bilər. 1992-ci ildə hökumət tərəfindən qiymətləndirmə sahəsində lisenziyalaşdırmanın tətbiqi bu sahə üzrə bilgilər verən kurslara axını stimullaşdırdı. Çünki mövcud sistemə uyğun olaraq, qiymətləndirici olmaq istəyən hər bir şəxs, özünün bilik və təcrübəsi ilə müəyyən tələblərə cavab verməlidir. Həmin şəxslər xüsusi kurslar keçməli, sonra yazılı və şifahi imtahan verməlidir. Hazırda Polşada qiymətləndiricinin hazırlanması məqsədilə müxtəlif universitetlərdə, qiymətləndiricilərin cəmiyyətlərinin nəzdində fəaliyyət göstərən akademiyalarda kurslar təşkil olunur. Bu kurslar qiymətləndirmə üzrə imtahana hazırlıq məqsədi daşıyır. Kurslar müvafiq proqram üzrə əsasən 4 sahə (mülki hüquq, iqtisadiyyat, şəhər daşınmaz əmlakı və kənd daşınmaz əmlakı) üzrə həyata keçirilir. İmtahan prosesi 45 qiymətləndirmə nəzəriyyəçisi və peşəkarının daxil olduğu dövlət lisenziyalaşdırma komitəsinin ciddi nəzarəti altında aparılır.

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

Tədqiqatlar göstərir ki, qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı dünyanın hər bir ölkəsində özünəməxsus xüsusiyyətlərə malikdir. **Bolqarıstanda** qiymətləndirmə fəaliyyəti hökumətin bütün

müəssisə və təşkilatlarda aktivlərin bazar dəyəri ilə qiymətləndirməsi barədə qərarının qəbulundan (1991-ci il) və ölkədə özəlləşdirmə prosesinin başlanmasından sonra geniş vüsət aldı. Bu da ayrı-ayrı sahələr üzrə qiymətləndirici mütəxəssislərin hazırlanması işini sürətləndirmişdir.

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

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

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

1990-cı ildən başlayaraq iqtisadiyyatda liberallaşma və özəlləşdirmə prosesi qiymətləndirmə işində əsaslı dəyişikliklərə səbəb oldu. Elə həmin ildə Macarıstan Alqı-satqı Palatası yaradıldı. Macarıstanda fəaliyyət göstərən qiymətləndirmə və alqı-satqı üzrə səhmdar cəmiyyətlərin 21-i həmin palatanın təsisçiləridir. Hazırda Palatada 90-a yaxın səhmdar cəmiyyəti

birləşmişdir. Palata yaradıldıqdan sonra ölkədə qiymətləndirmə üzrə kursların keçirilməsi geniş vüsət aldı. Hər il daşınmaz əmlak üzrə qiymətləndirici və agentlər həmin kurslarda təhsil alır və ixtisaslarını artırılar. Palata qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində böyük və əhatəli təcrübəyə malikdir.

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

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

Rusiyada peşəkar qiymətləndiricilərə əsas tələbat ölkədə iqtisadiyyatın liberallaşdırılması siyasətinin həyata keçirildiyi dövrdən başladı. Liberallaşma prosesi geniş və çoxşaxəli bazarın yaranmasını sürətləndirdi. Nəticədə qiymətləndirici kadrlara olan tələb təklifi üstələdi. Bu sahədəki kadr boşluğunu doldurmaq, qiymətləndirmənin müasir qabaqcıl təcrübəsindən, beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarından qiymətləndirmədə istifadə etmək ehtiyacı ölkədə qiymətləndiricilərin birliklərinin yaradılmasını sürətləndirdi. 1992-ci ildən başlayaraq əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə cəmiyyətlər, fondlar, birliklər yaranmağa başladı. Ən başlıcası isə, dövlət orqanları ilə bu qurumlar arasında əlaqələr öz axarı ilə, bazar təcrübəsinə uyğun və anlaşıqlı qurulurdu. Rusiyada qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafında peşəkar qiymətləndiricilərin 1993-cü il martın 5-də yaratdıqları Rusiya Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti (RQC) çox böyük rol oynamışdır. Sıralarında üç mindən çox üzvü birləşdirən RQC yarandığı gündən peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanmasını qarşısına əsas məqsəd qoymuşdur. Bunun üçün cəmiyyət mütəmadi olaraq qiymətləndirmə kursları təşkil etmiş, çoxsaylı elmi, praktiki

kitablar, qəzet və jurnallar nəşr etdirmiş, fəaliyyətini kütləvi informasiya vasitələrində geniş şəkildə işıqlandırmışdır. Daha sonra RQC özünün təhsil müəssisəsini – Qiymətləndirmə Akademiyasını təsis etmişdir. Akademiyada ayrı-ayrı əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi üzrə müvafiq ali təhsil verilir, üç və altı aylıq ödənişli tədris kursları keçirilir, müxtəlif elmi-praktiki vasitələrlə qiymətləndiricilərin bilik və təcrübələri artırılır.

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

RQC-nin fəaliyyətinin əsas istiqamətlərindən biri də, qiymətləndirmə prosesini avtomatlaşdırmaq, qiymətləndirmə fəaliyyətinin keyfiyyətinin yaxşılaşdırılmasında müasir kompüter texnologiyasından istifadə etməkdir. Demək olar ki, artıq bu sahədə işlər uğurla gedir. Belə ki, əmlakın qiymətləndirilməsinin müxtəlif proqramları yaradılmış, əhatəli və zəngin informasiya bazası toplanmışdır. Cəmiyyət MDB ölkələri arasında səmərəli əməkdaşlığın ən önəmli tərəf müqabillərindən biri kimi tanınır. Əmlak bazarı və əmlakın qiymətləndirilməsi sahəsində Rusiya təcrübəsinin öyrənilməsi keçmiş sovet məkanında olan ölkələr üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edə bilər.

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

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

Avadanlıq

Biznes

Biznesin qiymətləndiricisi

Biznes plan

Biznes təşkilatı

Əmlakın peşəkar qiymətləndiricisi

Maliyyə hesabatları

Müəssisə

Təsbit olunmuş və ya uzunmüddətli aktivlər

Ssuda təminatı

Girov

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

1. *Fiziki şəxslərə məxsus binaların qiymətləndirilməsi toplusu / Q.M.Quliyev, S.T.Əmirov, İ.İ.Qurbanov, V.Ə.Hüseynov, O.Ə.İsgəndərov. Bakı 1999.*

2. *Оценочная деятельность в России / Под. ред. А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, Л.Б.Мамонова. Москва: 1999*

3. *Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Кцвалев А.П. Москва: Академия оценки. 1996*

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

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

Özünüyoxlama sualları

1.*Almaniyada peşəkar qiymətləndirici statusu almaq üçün hansı mərhələləri keçmək tələb olunur?*

2.*Polşada qiymətləndirmə fəaliyyətinin yaranması və inkişafı istiqamətlərini şərh edin.*

3.*Bolqarıstanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin yaranması və inkişafı istiqamətlərini izah edin.*

4.*Macarıstanda qiymətləndirmə fəaliyyətinin yaranması və inkişafı istiqamətlərində hansı fərqlər vardır?*

5.*Rusiyada qiymətləndirmə fəaliyyətinin yaranması və inkişafında hansı tarixi faktların mühüm rolu olmuşdur?*

VII FƏSİL

DAŞINMAZ ƏMLAK OBYEKTləri VƏ STANDARTLAR ÜZRƏ ONLARIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN PRAKTİKİ ASPEKTLƏRİ

7.1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə ilkın hazırlıq mərhələsi

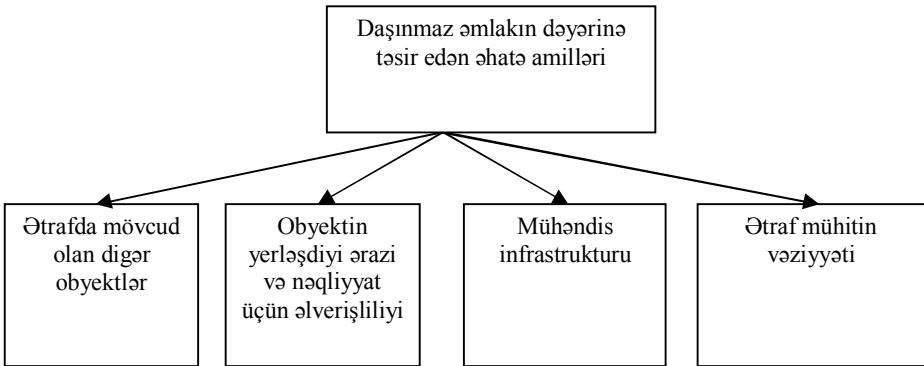
İqtisadi, texniki və digər sahələrdə tətbiq olunan standartların əsas mənası və mahiyyəti həmin normativ sənədin müvafiq sahə üzrə rəhbər tutulmasından, onun tələblərinə əməl edilməsindən ibarətdir. Beynəlxalq təcrübədən bizə bəlli olduğu kimi hər bir əmlak növünün qiymətləndirilməsinə aid olan xüsusi standartlar mövcuddur. Deməli, bu fəsildə yalnız daşınmaz əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsi üzrə qüvvədə olan standartların şərhini verməyə, onun tətbiqi aspektlərinin müəyyən edilməsinə daha çox ehtiyac vardır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə aid standartlar əsasən dövlət, xüsusi və bələdiyyə mülkiyyətində olan obyektlərin peşəkarlıqla qiymətləndirilməsinə, qiymətləndirmənin məqsədinin və dəyər növlərinin açıqlanmasına, zəruri prosedur qaydalarının, tətbiq olunan yanaşma və metodların qiymətləndirmə prosesində ardıcılığının müəyyən edilməsinə xidmət edir.

Daşınmaz əmlakın dəyəri başlıca olaraq, müştərilərin ona hansı niyyətlə yaxınlaşmasından və əmlakın həmin niyyəti təmin edə bilməsi dərəcəsiindən asılıdır. Bu və ya digər bir sıra ənənəvi amillərlə yanaşı, qiymətləndirmənin nəticələrinə daşınmaz əmlakın əhatəsi amilləri də təsir göstərir. Elə ona görə də, qiymətləndirmə standartlarında bütün amillərin təsirinə xüsusi əhəmiyyət verilir.

Qiymətləndirməyə aid ədəbiyyatda belə amillər bir sıra qruplara bölünür. Bunlara misal olaraq, daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir edən əhatə amillərini, texniki müayinə amillərini göstərmək olar. Əhatə amillərinin tərkibi aşağıdakı sxemdə (7.1) verilmişdir.

Sxem 7.1



Daşınmaz əmlak obyektinin dəyərinə onun coğrafi yerləşməsi, nəqliyyat magistrallarına yaxınlığı, rayonun yerləşdiyi “nüfuzluluq” və orada işgüzar fəallığın səviyyəsi, şəhər infrastrukturunun inkişafı, torpaq sahəsindən istifadəyə qanunla müəyyən edilmiş hüquqi qaydalar və məhdudiyyətlər də əhəmiyyətli təsir göstərir. Həmin amillərin əmlakın dəyərinə təsir dərəcələrini ardıcıl nəzərdən keçirək.

Sahədə tikililərin olması. Bu zaman əsasən daşınmaz əmlak obyektinin yerləşdiyi ərazidə və yaxınlıqdakı sahələrdə tikililərin sıxlığı araşdırılır. Məsələn, daşınmaz əmlak obyektinin yerləşdiyi ərazidə və onun ətrafındakı sahələrdə, əsasən, xüsusi sektora məxsus, 6 – 10 ar həyətyanı sahəsi olan 1 və 2 mərtəbəli yaşayış binaları mövcuddur. Sahələr arasındakı yolların eni 4 metrdir. Tikintinin keyfiyyəti o qədər də yüksək olmayan 1-2 mərtəbəli binalar üstünlük təşkil edir. Evlərin ümumi quruluşunda elit yaşayış binaları 10-15 faizdir. Lakin bu təsvirin başqa fərqli foramaları da ola bilər. Lakin qiymətləndirici bilməlidir ki, bütün bunlar qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə əhəmiyyətli təsir göstərir.

Obyektin yerləşdiyi ərazi və nəqliyyat üçün rahatlığı
Burada obyektin dəqiq ünvanı, yerləşdiyi rayonun “nüfuzluluğu”, nəqliyyat magistrallarının, şəhər nəqliyyatı üçün dayanacaqların, metro stansiyalarının mövcudluğu, şəhər infrastrukturunun inkişaf

səviyyəsi kimi göstəricilər əks olunur. Məsələn, obyekt Bayıl qəsəbəsində, dağ ətəyində, əsas yollardan, nəqliyyat magistrallarından, ticarət obyektlərindən, səhiyyə idarələrindən, məktəblərdən xeyli aralıda yerləşir. Şübhəsiz ki, bu zaman alıcının belə mənzərəyə baxışları mütləq dəyəərə təsir göstərəcəkdir.

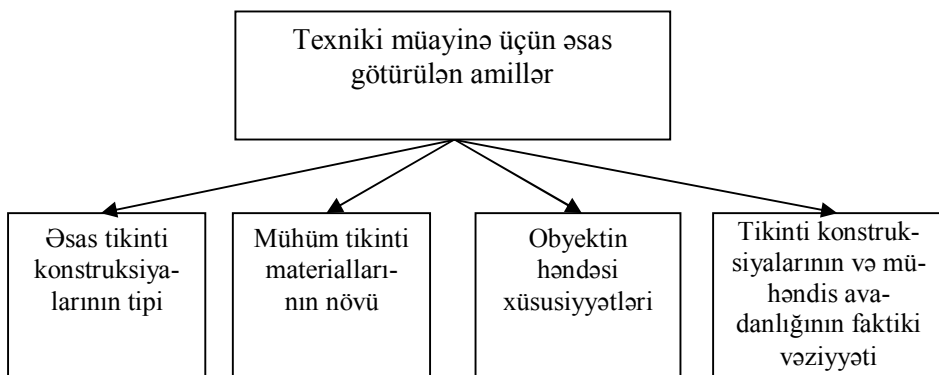
Mühəndis infrastrukturu. Burada qiymətləndirilən obyektin mühəndis-texniki şəbəkəsi - su, qaz, kanalizasiya, elektrik və telefon xətləri ilə təchiz olunması göstərilməlidir.

Ətraf mühitin vəziyyəti

Obyektin zona yerləşməsi (“yataq” rayonu, sənaye zonası, şəhərin işgüzar hissəsi, ucqar rayon və s.), yaxınlıqda zərərli tullantıları olan sənaye müəssisələrinin, çirklənmə mənbələrinin, zibilxanaların mövcudluğu yaxud olmaması göstərilir. Bu barədə məlumatlar olduqda, həmin obyektlərin radiasiya və ya radioaktivlik səviyyəsi göstərilməlidir.

Beləliklə, daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir edən bəzi amillərin strukturu və ardıcılığı aşağıdakı kimi qəbul olunur.

Sxem 7.2



Alınmış nəticələr əsasında qiymətləndirilən obyektin ərazidə yerləşməsinin müsbət, yaxud mənfi xüsusiyyətləri ümumiləşdirilir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirmə məqsədləri üçün tədqiq olunması hazırlıq işlərindən, texniki müayinədən, təhlildən və tədqiqatın nəticələrinin rəsmiləşdirilməsindən ibarətdir. Hazırlıq işlərinin tərkibinə qiymətləndirilən obyektlə ilkin tanışlıq,

qiymətləndirilən obyektə aid olan sənədli materialların toplanılması və təhlili, habelə texniki müayinənin keçirilməsi üçün işçi materialların hazırlanması daxildir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün texniki müayinənin keçirilməsinin məqsədi və əsas məzmunu obyektə aparılmış yaxşılaşdırmaların xüsusiyyətləri və faktiki vəziyyəti haqqında məlumatların toplanmasıdır.

Bir qayda olaraq texniki müayinə ayrı-ayrı konstruksiya elementləri üzrə aparılır və bunlara aşağıdakılar daxildir:

- yeraltı hissənin konstruksiyaları;
- dayaq təşkil edən əsas konstruksiyalar;
- mərtəbələr arası əlaqə elementləri;
- dam örtüyü konstruksiyaları;
- pəncərə və qapı oyuqları;
- döşəmələr;
- xarici tərtibat;
- daxili tərtibat;
- daxili mühəndis sistemləri və qurğuları.

Layihə-smeta sənədləri olduqda, obyektin faktiki konstruksiya həcmnin, istifadə olunmuş tikinti materiallarının, tikinti-quraşdırma işlərinin həcmnin layihə məlumatlarına uyğunluğu tutuşdurulmalıdır.

Layihə, yaxud icra sənədləri olmadıqda, obyektin həndəsi xüsusiyyətləri ölçmə işlərinin aparılması yolu ilə müəyyənləşdirilir.

Konstruksiya elementlərinin, mühəndis sistemlərinin və avadanlığının faktiki vəziyyəti xarici müşahidə aparılması yolu ilə müəyyənləşdirilir. Alətlərdən istifadə olunmaqla texniki diaqnostika metodları, konstruksiyaların açılması, fəvqaladə vəziyyət qrupları üzrə yoxlama hesablamalarının aparılması daşınmaz əmlakın qiymətləndirmə məqsədləri üçün tədqiq olunması işlərinə aid edilmir.

Konstruksiya elementlərinin, mühəndis sistemlərinin və qurğuların zədələri, onların kəmiyyət göstəriciləri təsvir formasında təsbit olunur.

Texniki müayinə zamanı qiymətləndirilən obyektin dəyərinə güclü təsir göstərə biləcək qüsurlar aşkar olunarsa, qiymətləndirici

texniki diaqnostika metodları ilə əlavə tədqiqatların keçirilməsi barədə qərar qəbul edilməsi haqqında sifarişçini xəbərdar etməlidir. Belə hallarda obyektin dəyəri barədə son qərar yalnız əlavə tədqiqatların nəticələri araşdırıldıqdan sonra qəbul oluna bilər.

Sənədlərin təhlili və texniki tədqiqatların nəticəsində aşağıdakı mövqelər üzrə nəticələr çıxarıla bilər:

- qiymətləndirilən obyektin cari və perspektiv istifadəsi üzrə qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş məhdudiyətlərin mövcudluğu;
- obyektədən faktiki istifadənin onun layihədə nəzərdə tutulmuş təyinatına uyğunluq dərəcəsi;
- qiymətləndirilən obyektin analoji təyinatlı daşınmaz əmlak üçün mövcud olan müasir standartlara uyğunluq dərəcəsi;
- konstruksiya elementlərinin, mühəndis sistemlərinin və avadanlığının daxili vəziyyəti və iş qabiliyyəti;
- dəyərə təsir göstərən əsas amillərin siyahısı;
- ayrı-ayrı elementlərin texniki vəziyyətinin daha dərinədən tədqiqatının keçirilməsi barədə tövsiyələr.

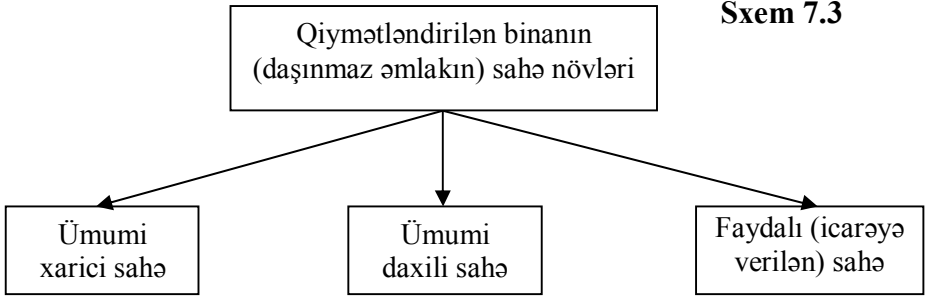
7.2. Sahələrin ölçülməsi qaydaları

Daşınmaz əmlakın tikinti parametrlərinə onun ümumi sahəsi, tikililərin sahəsi, mərtəbənin hündürlüyü, tikintinin həcmi, binanın mərtəbələrinin sayı daxildir.

Daşınmaz əmlakın tikinti parametrləri layihə sənədləri, çertyojlar, texniki pasport, vizual müşahidə, binaların və qurğuların ölçülməsi qaydaları əsasında qiymətləndiricinin tərtib etdiyi ölçmə çertyojları əsasında müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirmə məqsədləri üçün bina sahəsinin üç növü fərqləndirilir. Bu növləri aşağıdakı struktur ardıcılığı ilə nəzərdən keçirək.

Sxem 7.3



Ümumi xarici sahə aşağıdakı tələblər nəzərə alınmaqla ölçülür:

- xarici səthi və arakəsmələrin proyeksiyasını əhatə etmək üçün hər bir mərtəbə bütün səviyyələrdə ölçülməlidir;

- ölçmə işlərinə daxili divarlar, arakəsmələr, sütunlar, pilləkənlər, liftlər, eskalatorlar, ayaqyolulalar, şaquli ventilyasiya kanalları, lift mühərrikləri üçün otaqlar, mərkəzi isitmə sistemi, yaxud havanın soyudulması qurğularının yerləşdiyi otaqlar, yanacaqın saxlanıldığı otaqlar, elektrik transformatorları və aşağı gərginlikli avadanlığın yerləşdiyi otaqlar, damlı və ətrafları açıq olan sahələr, panduslar, örtülü avtomobil dayanacaqları, anbarlar, zirzəmilər daxil edilməlidir.

Ardıcıl olaraq ümumi daxili sahələr aşağıdakı tələblər nəzərə alınmaqla ölçülməlidir:

- hər bir mərtəbə binanın xarici divarlarının daxili səthləri arasında bütün səviyyələrdə, yaxud binanın xarici divarlarının ən azı 50%-ni pəncərələr tutduğu halda pəncərə şüşələrinin xətti üzrə bütün səviyyələrdə ölçülməlidir;

- ölçmə döşəmə səthindən 1,5 metr hündürlükdə aparılmalıdır.

Faydalı (icarəyə verilən) sahə ölçülərkən hesablamalarda aşağıdakılar nəzərə alınmamalıdır:

- daxili dayaq divarlarının və şaquli ventilyasiya kanallarının, elektrik naqilləri və su boruları üçün kanalların, dayaq sütunlarının (bir dayaq sütununun kəsmə səthinin sahəsi 1 kv. metrədən çox olmadıqda) sahələri;

- pilləkənlərarası sahələrin və lift şaxtalarının sahəsi;

- lift mühərrikləri, yanacaq sistemləri (istehsalatda istifadə olunanlardan başqa), transformatorlar, yuxarı və aşağı gərginlikli avadanlıq üçün otaqların sahələri;

- hava kondisionerlərinin, isitmə, yaxud soyutma qurğularının tutduğu sahələr, habelə boru kəmərləri tərəfindən tutulan və sahənin icarə məqsədləri üçün istifadə olunmasına maneçilik törədən amillər (icarəçinin xahişi yaxud sərəncamı ilə qurulan qurğulara, yaxud binada xüsusi məqsədlər üçün istifadə olunan qurğulara, məsələn kompüterlər, istehsal avadanlığı və s.).

Ofis binalarının faydalı sahəsi hesablanarkən hər bir mərtəbənin aşağıdakı ölçüləri çıxılmalıdır:

- binada avadanlığın və xidmət sistemlərinin quraşdırılması üçün nəzərdə tutulmuş, istifadəçilər tərəfindən müstəsna qaydada istifadə olunmayan sahələr;

- binadan istifadəçilərin müstəsna qaydada istifadə etmədikləri, yol keçidi üçün ictimai yerlər kimi ayrılmış sahələr (mərtəbənin bir neçə icarədar arasında bölünməsi nəticəsində yaranan əlavə ümumi sahələr hesablamaya daxil edilməlidir);

- birgə istifadə olunan hollar, eyvanlar, pilləkən qəfəsləri. Bir çox ölkələrin təcrübəsinə görə bu hissələr istifadəçilər arasında mütənasib bölünə bilər.

7.3 Qeyri-istehsal avadanlığının, maşın və mexanizmlərin bina ilə birgə qiymətləndirilməsi

Binaların qiymətləndirilməsi adətən sahibkarın həmin binadan ən yaxşı istifadəsinin kompleks xidmət sistemlərini, yəni buradakı avadanlığı, maşın və mexanizmləri də əhatə edir. Bina ilə birgə qiymətləndirilən avadanlıq, maşın və mexanizmlərin qiymətləndirilməsi istehsal, yaxud texnoloji avadanlıq, maşın və mexanizmlər kimi ayrıca qiymətləndirilən istehsal avadanlığından, maşın və mexanizmlərdən fərqlənir.

Binaya xidmət göstərən avadanlığa əsasən aşağıdakı sistemlər daxildir:

- elektrik təchizatı - əsas qidalandırıcı kabellər, transformatorlar, paylayıcı qutular, ehtiyat generatorları, qeyri-istehsal məqsədləri üçün elektrik şəbəkələri;

- qaz təchizatı – qaz stansiyaları ətrafında qaz kəmərləri, habelə, qeyri-istehsal ehtiyacları üçün istifadə olunan otaqların hüdudlarında qaz kəmərləri;
- su təchizatı – texnoloji məqsədlər üçün istifadə olunmayan və kommersiya fəaliyyəti ilə bağlı olmayan su üçün rezervuarlar, quyular, nasoslar, su təmizləyici avadanlıq, su çənləri, paylayıcı şəbəkələr, drenaj qurğuları, kanalizasiya sistemləri;
- havanın isidilməsi və sərinləşdirilməsi avadanlıqları – qeyri-istehsal məqsədləri üçün istifadə olunan sobalar və müvafiq avadanlıq, yanacaq çənləri, radiatorlar, kondisionerlər üçün avadanlıq, hava sovurucuları, sərinkeşlər və digər avadanlıq;
- liftlər və qaldırıcılar – binanın strukturunun ayrılmaz hissəsini təşkil edən və qeyri-kommersiya məqsədləri üçün istifadə olunan sərnəşin və yük liftləri, eskalatorlar, transportyorlar, qaldırıcılar və dayaqclar;
- istehsal avadanlığının, maşın və dəzgahların tərkibinə daxil olan, yaxud onların köməkçi hissəsi sayılan və ayrıca qiymətləndirilən konstruksiyalar.

Misal. Divarları tikinti daşından hörülmüş 10 mərtəbəli binada yerləşən 3 otaqlı mənzilin inşaat parametrlərinin təsvirini aşağıdakı nümunələrlə nəzərdən keçirək.

Nümunə 7.1

Qiymətləndirmə obyektinin inşaat parametrləri

N	Parametrlər	Ölçülər
1	Binanın mərtəbəliyi	10
2	Mənzilin yerləşdiyi mərtəbə	8
3	<i>Ümumi sahəsi</i>	59,0 m ²
4	Yaşayış sahəsi	44,0 m ²
5	Köməkçi sahə	15,0 m ²
6	Mətbəxin sahəsi	8,0 m ²
7	Divarların hündürlüyü	3,0 m
8	İnşaat həcmi	195,0 m ³
9	Eyvanların sayı (hər birinin sahəsi 4m x 1,2 m)	2

Burada parametrlərin bərpa dəyərinin iriləşdirilmiş göstəricilərindən (BDİG) istifadə olunması məqsəduyğundur. Təəssüf ki, son 30 il ərzində (1972-ci ildən sonra) bərpa dəyərinin iriləşdirilmiş göstəriciləri toplusu yenidən işlənilib hazırlanmamışdır.

Bərpa dəyərini resurs, yaxud elementlər metodu əsasında müəyyənləşdirmək üçün əlavə parametrlər tələb olunur:

Nümunə 7.2

N	Parametrlər	Ölçüləri (m ²)
1	Divarların sahəsi	118,0 m ²
2	Arakəsmələrin sahəsi	62,0 m ²
3	Pəncərə oyuqlarının sahəsi	18,4 m ²
4	Qapı oyuqlarının sahəsi	14,0 m ²
5	<i>Döşəmələrin sahəsi:</i>	
6	- metlxla örtülmüş	6,0 m ²
7	- linoleumla örtülmüş	9,0 m ²
8	- parketlə örtülmüş	44,0 m ²
9	<i>Divarların və arakəsmələrin sahəsi:</i>	
10	- divar kağızı yapışdırılmış	115,0 m ²
11	- rənglənmiş (əhənglənmiş)	45,0 m ²
12	Divarların kafellə örtülməsi	20,0 m ²

7.4. Qiymətləndirilən obyektin konstruksiya xüsusiyyətləri və standartlar üzrə onun müəyyən edilməsi

Binanın konstruksiyasının xüsusiyyətləri onun konstruksiya sistemi və konstruksiya elementlərinin tipləri ilə müəyyənləşdirilir.

Obyektin konstruksiya sistemi – obyektin müəyyən funksiyaları yerinə yetirilməsini təmin edən və onun deformasiyasının qarşısını alan inşaat elementlərinin və konstruksiyalarının məcmusudur.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin konstruksiya sistemlərinin üç əsas qrupu mövcuddur:

- karkas sistemi;
- karkassız sistem;
- qarışıq sistem.

Karkas sistemi – obyektin məhdudlaşdırıcı və daxili konstruksiyaları və avadanlığı üçün əsas daşıyıcı funksiyaları yerinə yetirən karkasın olmasını nəzərdə tutur. Karkasın əsas elementləri sütunlar, dirəklər, fermalardır. Karkasın elementləri dəmir-betondan, metaldan, ağacdən hazırlanır. Karkaslı konstruksiya sistemlərində divarlar əsasən məhdudlaşdırıcı funksiyaları yerinə yetirir.

Karkassız sistem – daşıyıcı və məhdudlaşdırıcı funksiyaların eyni bir konstruksiya elementi, yəni divarlar tərəfindən yerinə yetirilməsini nəzərdə tutur.

Qarışıq sistem – xarici daşıyıcı divarların və daxili karkasın olmasını nəzərdə tutur.

Bundan başqa, konstruksiya sistemlərini aşağıdakılar əsasında qruplaşdırmaq olar:

- divarların əsas materiallarına görə - kərpic, daş, ağac, dəmir-beton konstruksiyaları;
- istifadə olunan elementlərin tipinə görə - bloklu, panelli, monolit və s.

Binanın konstruksiya sistemində yana bilən və istismar müddəti az olan tikinti materiallarının mövcudluğundan asılı olaraq, yaşayış binaları və ictimai binalar 5, istehsal təyanatlı binalar isə 6 əsaslılıq (*kapitallıq*) qrupuna bölünür.

Bu cür materiallardan minimum istifadə olunmuş binalar I kapitallıq qrupuna aid edilir.

Yaşayış binalarının və ictimai binaların əsaslılıq (*kapitallıq*) qrupları üzrə bölgüsü belədir:

I əsaslılıq (*kapitallıq*) qrupu.

- özüllər – dəmir-beton, beton, butobeton, but, kərpic;
- divarlar – kərpic, təbii daş, iri bloklu, iri panelli;
- aşırımlar – dəmir-beton;
- dam örtüyü - dəmir, asbest-sement, kirəmit təbəqələr.

II əsaslılıq (*kapitallıq*) qrupu.

- özüllər – dəmir-beton, beton, butobeton, but, kərpic;
- divarlar – kərpic, təbii daş, iri bloklu, iri panelli;
- aşırımlar – qarışıq, metal və ağac doldurucular;
- dam örtüyü – dəmir, asbest-sement, kirəmit təbəqələr.

III əsaslılıq (*kapitallıq*) qrupu.

- özüllər – dəmir-beton, beton, butobeton, but, kərpic;
- divarlar – kərpic, bütün növ kərpiclərdən və yüngül daşlarla yüngülləşdirilmiş;
- aşırımlar – ağac;
- dam örtüyü – dəmir, asbest-sement, kirəmit təbəqələr.

IV əsaslılıq (*kapitallıq*) qrupu.

- özüllər – ağac yaxud daş sütunlar;
- divarlar – yonulmuş ağac, qəmbər, qarışıq (kərpicdən və ağacdən);
- aşırımlar – ağac;
- dam örtüyü – dəmir, asbest-sement, kirəmit təbəqələr.

V əsaslılıq (*kapitallıq*) qrupu.

- özüllər – ağac, sütunlar yaxud daş sütunlar;
- divarlar – şitlər, səpilmə karkas, xam material, qarışıq və palçıq;
- aşırımlar – ağac;
- dam örtüyü – dəmir, asbest-sement, kirəmit təbəqələr.

Binanın konstruksiya elementlərinin vəziyyətinin təsvirinə aşağıdakı nümunədə əks olunan parametrləri aid etmək olar.

Nümunə 7.3

Binanın konstruksiya elementlərinin adı	Binanın konstruksiya elementlərinin təsviri	Binanın konstruksiya elementlərinin texniki vəziyyəti
Özüllər	Yığma dəmir-beton	Yaxşı. Binanın zirzəmisində xırda çatlar, zirzəmi xəttinin əyilməsi var
Divarlar	Panel	Yaxşı. Panellərin işlənmə təbəqəsində zədələr, çatlar, qopuqlar var. Panellərin birləşmə yerlərində məhlulun sovrulması, xarici hissəsində xırda çatlar var
Arakəsmələr	Panel	Yaxşı. Aşırımların plitələrinə birləşmə yerlərində və qapı oyuqlarının doldurulması yerlərində çatlar var.

Dam	Daxili su axıdıcısı olan üstü dəmir-beton rulonlu	Yaxşı. Dam örtüyündə şaquli səthlə birləşmə yerlərində bir neçə zədə və qopuqlar var.
Aşırmalar	Dəmir-beton plitələr	Yaxşı
Döşəmələr	Beton	Kafi. Gediş-gəliş yerlərində sürtülmə var.
Qapı və pəncərə blokları	Ağac	Kafi. Pəncərə çərçivələri quruyub, avadanlığın bir hissəsi zədələnib və yerində yoxdur, bir neçə yerdə şüşə və su axıdıcıları sınıb
İşlənmə	Malalanma, əhəngləmə	Kafi. Xırda çatlar və qopuqlar, bir neçə yerdə mala şişmişdir. Əhəng solmuşdur.
Mühəndis avadanlığı	Elektrik təchizatı, işıqlandırma, mərkəzi kanalizasiya, mərkəzləşdirilmiş isti və soyuq su təchizatı, radio, televiziya, telefon, qaz.	Kafi

Nümunə.7.4

Otağın konstruksiya elementlərinin adı	Otağın konstruksiya elementlərinin təsviri	Otağın konstruksiya elementlərinin texniki vəziyyəti
Divarların və arakəsmələrin işlənməsi	Divar kağızı, əhəng	Əhənglənmə kafi vəziyyətdədir, solmuşdur. Divar kağızı küncələrdə, qapı oyuqlarına yaxın hissələrdə, elektrik avadanlığının quraşdırıldığı yerlərdə çirklənmişdir. Şəkli solmuşdur. Divar kağızı dəyişdirilməlidir.
Oyuqlar	Metaldan giriş qapısı. Pəncərələr ağacdən və rənglənmiş	Kafi vəziyyətdədir, rənglənməsi tələb olunur
Döşəmələr	Linoleum	Kafi vəziyyətdədir. Gediş-gəliş yerlərində, qapıların önündə sürtülmüşdür, plintuslar zədəlidir.

		Bəzi yerlərdə linoleum şişmişdir və bitişmələr aralanmışdır.
Sanitar texnikası	Metal vanna. Əl-üz yuyan yoxdur. Çini unitaz	Vanna otağı kafi vəziyyətdədir. Səthin emalı zədələnmişdir. Soyuq və isti su boruları qeyri-kafi vəziyyətdədir, dəyişdirilməsi tələb olunur. Unitaz kafi vəziyyətdədir, xırda qopuqlar var.
Mühəndis-texniki qurğular	Telefon xətti yoxdur. Qaz plitəsi var	Qaz plitəsi kafi vəziyyətdədir. İşçi səthdə və komforkalarda mexaniki zədələr var. Bu plitədən gələcəkdə istifadə olunması məsləhət görülmür.
Qızdırıcı cihazlar	Metaldan, rənglənmiş radiator	Kafi vəziyyətdədir. Bəzi yerlərdən su buraxır. Rənglənməsi tələb olunur.

Qiymətləndirmə obyektinə aşağıdakılar daxildir:

- 1976-cı ildə istismara verilmiş, C.Cabbarlı küçəsi, ev 69 A -da yerləşən, ümumi sahəsi 762 kv.m. olan bir mərtəbəli, zirzəmi, fəsadı malalanmış tikili. Qiymətləndirilmə anında ərzaq və sənaye malları dükanı kimi istifadə olunur. Tikilinin planlaşdırılması sxemi əlavə olunur.

Nümunə 7.5

Binanın vəziyyətinin təsvirinə nümunə

Konstruksiya elementi	Xüsusiyyətləri	Texniki vəziyyəti	Baxışın nəticəsi (köhnəlmə dərəcəsi)
Özüllər	Sütun altında monolit, divar altında lentvari, yığılma dəmir-beton plitələrdən və sement məhlulu əsasında bloklardan	Yaxşı	4 %
Karkas	Yığılma dəmir-betonlar, rigellər	Yaxşı	4 %
Divarlar	Sement məhlulu əsasında silikat kərpicdən əlavələrlə dəmir-beton panellərdən, bütöv	Yaxşı	4%
Arakəsmələr	Sement məhlulu əsasında silikat kərpicdən, bütöv	Yaxşı	6%

Zirzəmi üzərində aşırımlar	Yığılma dəmir-beton plitələrdən	Yaxşı	6%
1-ci mərtəbə üzərində aşırımlar	Yığılma dəmir-beton plitələrdən	Yaxşı	6%
Dam örtüyü	Aşırma ilə əlaqələndirilmiş, keramzitlə istilikdən tədric olunma, üzərində məhlul təbəqəsi və 2 qat ruberoid	Xırda təmir tələb olunur	8%
Tərtibat işləri	Otaqların adi tərtibatı	Təmir tələb olunur	20%
Daxili mühəndis avadanlığı sistemləri	Divar içində elektrik naqilləri, mərkəzləşdirilmiş qızdırılma, su və kanalizasiya sistemləri	Yaxşı	10%
Döşəmələr	Mərmər qırıntısı ilə tərtib olunmuşdur.	Yaxşı	3%
Pəncərələr	Metal (alüminium profillər)	Yaxşı	6%
Qapılar	Metal, ağac	Yaxşı	8%

Nümunə 7.6

Binanın əsas xüsusiyyətləri üzrə texniki pasport və baxışın keçirilməsi əsasında müəyyən edilən əsas parametrləri

Binanın təyinatı	İnzibati bina
İnşa olunma ili	1968
Qabarıqları	18,0 m x 12,0 m
Binanın hündürlüyü	18,80 m
Mərtəbələrin sayı	4 + yarımzirzəmi + zirzəmi
Tikilinin sahəsi	235,0 m ²
Otaqların ümumi sahəsi	1220,0 m ²
O cümlədən, əsas sahə	460,0 m ²
Köməkçi sahə	760,0 m ²
Mərtəbənin hündürlüyü	3,3 m
Divarın hündürlüyü	3,0 m
Zirzəminin hündürlüyü	2,4 m

Nümunə 7.7

Konstruksiya elementlərinin adları	İcra olunduğu materiallar
Özüllər	Dəmir-beton bloklar
Divarlar	Tikinti daşı
Arakəsmələr	Kərpic
Aşırmalar	Dəmir-beton plitələr
Dam	Çardaqlı
Dam örtüyü	Metal-plastik
Döşəmələr	Parket, linoleum, keramik plitə
Pəncərələr	Ağacdan, rənglənmiş, metal-Şüşə paketi
Qapılar	Metaldan, ağacdan, rənglənmiş
Xarici işlənmə	Yarımzirzəmi dekorativ kərpiclə üzlənmişdir
Daxili işlənmə	Malalanma, divar kağızı, rənglənmə, sanitari qovşağının kafellə üzlənməsi
Sanitar-elektrotexniki avadanlıq	Enerji xətləri, su kəməri, kanalizasiya, mərkəzi qızdırılma, telefon
Yerüstü hissənin tikinti həcmi	8222,0 m ³

Qiymətləndirilən obyektin fiziki vəziyyəti

Binanın zahiri görünüşü və daşıyıcı konstruksiyaların vəziyyəti bütövlükdə bina haqqında qənaətləndirici təəssurat yaradır. Keçirilmiş baxış nəticəsində daşıyıcı konstruksiyalarda nəzərə çarpacaq zədələr aşkar olunmamışdır. Binanın yarımzirzəməsi yaxın vaxtlarda “Ağlay” tipli dekorativ plitə ilə üzlənmişdir.

Qiymətləndirilən otağın vəziyyəti

Keçirilmiş baxışın nəticələri göstərir ki, binanın birinci mərtəbəsində yerləşən və qiymətləndirilən sahəyə daxil olan otaqları fiziki vəziyyətinə görə iki qrupa ayırmaq olar.

Birinci qrupa qiymətləndirilmə tarixinə yaxın dövrdə dekorativ təmir işləri aparılmış otaqlar daxildir. Bu otaqlar əla

vəziyyətdədir. Təmir işlərində bahalı xarici materiallardan istifadə olunmuşdur. “Alçıpan” tipli asma tavan quraşdırılmış, divarlar yüksək keyfiyyətli boya ilə rənglənmiş, dekorativ plitə ilə üzlənmiş, yüksək keyfiyyətli divar kağızı yapışdırılmışdır. Döşəmə linoleum ilə örtülmüşdür. Yeni qapılar quraşdırılmış, pəncərələrə alüminium şüşə paketləri qoyulmuşdur. Təmir edilərək yeni sanitar texnikası, su qızdırıcı avadanlıq quraşdırılmış, kafellə üzlənmiş, sanitar qovşaqları da həmin prinsiplərlə işlənmişdir. Aradan qaldırılması iqtisadi baxımdan sərfəli olan bütün qüsurlara düzəlişlər verilmişdir. Buna görə də, qiymətləndirmə zamanı həmin otaqlarda tərtibatın, döşəmənin, sanitar-texniki avadanlığın, qapı və pəncərə oyuqlarının aradan qaldırılan qüsurları sifra bərabər qəbul edilmişdir.

Birinci mərtəbənin qalan otaqları ikinci qrupa aid edilmişdir. Bu otaqların tərtibatının səviyyəsi nisbətən aşağıdır. Ümumilikdə, onların vəziyyətini “yaxşı” və “kafi” qiymətləndirmək olar, Lakin otaqların müasir tələblərə cavab verməsi üçün dekorativ təmir tələb olunur.

Qiymətləndirici tərəfindən aparılan baxış həmin otaqların vəziyyətini səciyyələndirməyə imkan verir:

Nümunə 7.8

İkinci qrupa daxil olan otaqların fiziki vəziyyəti

Konstruksiya elementlərinin adları	Mövcud fiziki vəziyyəti
Döşəmələr	Parket döşəmədə sürtülmələr və çatlar var. Giriş qapısı qarşısında və gediş-gəliş yerlərində döşənməmiş linoleumda sürtülmələr var.
Pəncərə Oyuqları	Pəncərə çərçivələrinin divara bitişdiyi yerlərdə xırda çatlar, açılma yerlərində sürtülmələr və deşiklər var. Bəzi yerlərdə mala qopmuşdur, cihazların bir hissəsi zədələnmişdir.
Qapı oyuqları	Bütün qapılar dəyişdirilmişdir.
Daxili tərtibat	Döşəmənin rəngi tutqunlaşmışdır. Divarların rəngi bəzi yerlərdə tutqunlaşmış və çirklənmişdir, xırda cızıqlar və zədələr var.

Nümunə 7.9

İnşa olunma ili	1990
Ümumi sahəsi	274 m ²
Mərtəbələrin sayı	1

İnşaat xüsusiyyətləri:

Özüllər	Butobeton, kərpicdən yarımzirzəmi
Xarici divarları	Tikinti daşı
Arakəsmələr	Boşluqlu kərpic
Aşırmalar	Ağac
Damin aşırımları	Ağac qəfəslük üzərində metal
Döşəmələr	Plitəli
Pəncərə oyuqları	İkiqat, bağlı
Qapı oyuqları	Ağac, sadə
Daxili tərtibat	Rənglənmiş DSP, reyka (ensizləşdirilmiş taxta 5x4), tavanın rənglənmiş DVP ilə örtülmüş (DVP, DSP-sıxılmış ağac ovuntusundan hazırlanmış taxta)
Xarici tərtibat	Əliflə yağlanmış reyka (ensizləşdirilmiş taxta 5x4) ilə üzənmə
Mühəndis təminatı	Elektrik təchizatı, qaz təchizatı və istilik sistemi

Texniki vəziyyəti:

Özüllər	Açılma aparılmamışdır. Yarımzirzəminin şərq tərəfinin divarındakı daşlar bayıra tərəf qabarmışdır. Vəziyyəti qənaətləndirici deyil.
Xarici divarlar və arakəsmələr	Vəziyyət qənaətbəxşdir.
Aşırmalar	Ağacın üst qatı göbələklərin təsiri altında zədələnmişdir, şalbanlar əyilmişdir. Vəziyyəti qeyri-qənaətbəxşdir.
Dam.	Bir aşırımlıdır. Layihənin düzgün həll edilməməsi nəticəsində dam örtüyünün maililiyi yolverilməz dərəcədə az olmuş, ağırlıq daşıyıcı sistemə düşən yük artmışdır. Vəziyyəti qeyri-qənaətbəxşdir.
Döşəmələr.	Vəziyyəti yaxşıdır.
Pəncərə və qapı oyuqları	Vəziyyəti qənaətbəxşdir.
Daxili və xarici tərtibat	Rəng qatı bəzi yerlərdə tutqunlaşmışdır, ayrı-ayrı hissələrdə zədələr var. Damdan daimi su sızmaları nəticəsində divar qatı bəzi yerlərdə şişmişdir. Vəziyyəti qeyri-qənaətbəxşdir.

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar
Əsas fondlar
Əsas fondların bərpa dəyəri
Əsas fondların qalıq dəyəri
Faizli icarə haqqı
İnfrastruktur
İnfrastruktur aktivləri
İcarəçi
İcarəçinin marağı
Icarədar

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

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

2. “Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin ikinci Dövlət Programı “Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin 2000 – ci il 10 avqust tarixli, 383 №-li Fərman.

3. “Özəlləşdirilən müəsisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında Əsasnamə” Azərbaycan Respublikasının Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli 659 №-li Fərman.

4. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. Э.Б.Саприцкий. Москва. 1996

5.Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Ред: Монахов Н.И, Ереценко Ю.В. Разработана институтом «Госхимпроект» и рассмотрена Отделом Сметных норм и ценообразования в строительстве Гостроя ССР. Москва. 1997

6.Оценка недвижимости Финансовая статистика. Финансы и статистика. Москва 2002

7. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве.- М.: Экономика 1996.

8. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама 2003.

9. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имуществомный подход.- М.: Дело

10. Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.

11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997

Özünüyoqlama sualları

1. Daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərən amillər hansılardır?

2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün texniki müayinənin keçirilməsi məqsədləri nədən ibarətdir?

3. Qiymətləndirmə məqsədləri üçün bina sahəsinin hansı növləri fərqləndirilir, əsas götürülür və onlar necə hesablanır?

4. Bina ilə burgə qiymətləndirilən qeyri-istehsal avadanlığı, maşın və mexanizmlərə nə daxildir?

5. Obyektin konstruksiya sistemində istifadə olunan tikinti materiallarından asılı olaraq onların əsaslılıq (kapitallıq) qruplarına bölünməsi mexanizmini şərh edin.

VIII FƏSİL

QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNDƏ XƏRC YANAŞMASI VƏ ONUN METODLARI

8.1. Xərc yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri

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

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

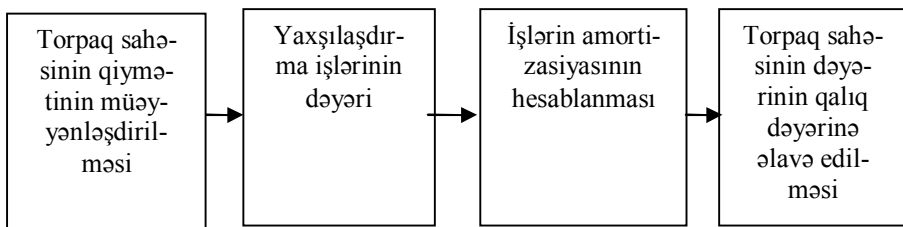
Xərc yanaşmasının əsas iki modifikasiyası var: resurs-texnoloji modellər əsasında və qiymətlər indeksinin dinamik silsiləsi əsasında (“trend yanaşması”) qiymətləndirmə. Bunlara yanaşmadaxili metodlar da deyilir.

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

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

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

Sxem 8.1

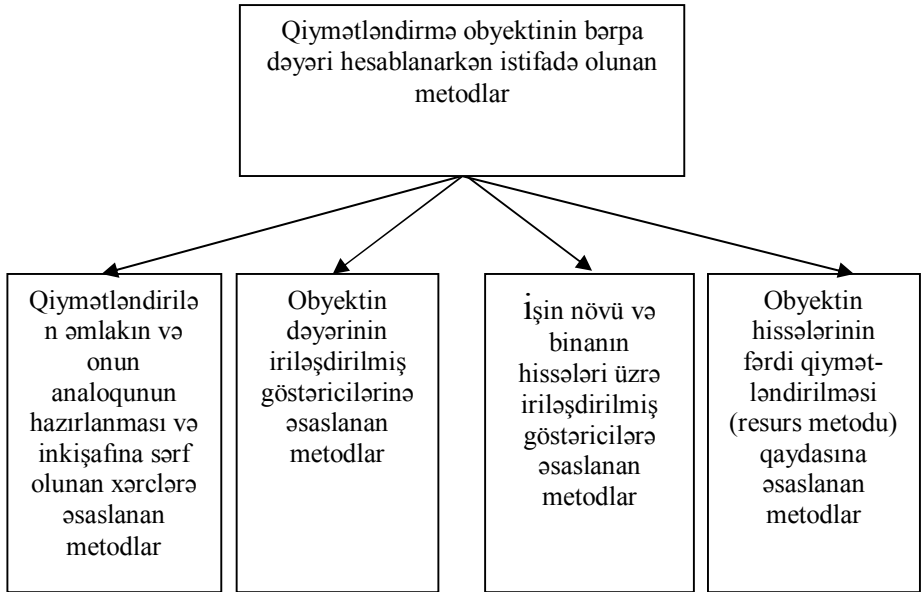


Şübhəsiz ki, torpaq sahəsinin qiymətinin müəyyənləşdirilməsinə öncə başlamaq lazım gəlir. Daha sonra müvafiq dövr ərzində qiymətləndirmə obyektinin yaxşılaşdırma işlərinin yerinə yetirilməsi dəyərinin müəyyənləşdirilməsi tələb olunur. Çünki fəaliyyətdə olan hər bir əmlakdan istifadə edildikdə, o bir tərəfdən köhnəlsə də, digər tərəfdən sahibkarın yaxşılaşdırma tədbirləri onun dəyərini artırma bilər. Bu prosesdə yerinə yetirilən işlərin dəyərinin amortizasiyasının hesablanması və çıxılması da özünəməvafiq rol oynayır. Son nəticədə isə, işlərin qalıq dəyərinə torpaq sahəsinin dəyəri əlavə edilir.

Xərc yanaşması real bazar vəziyyəti, tələb və təklif nəzərə alınmadan mövcud əmlakın fərqli qiymətləndirilməsi üzrə metodların məcmusudur. Qeyd edək ki, bir sıra ədəbiyyatlarda və ya bəzi qiymətləndirici ekspertlər tərəfindən həmin yanaşmaya metod kimi müraciət olunur. Başqa sözlə, qiymətləndirmədə tətbiq

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

Sxem 8.2



Sxemdən görüldüyü kimi, bu metodlardan birincisi qiymətləndirmə obyektinin və ya onun oxşarının hazırlanmasına və inkişafına sərf olunan real məsrəflərə istinad edərək qiymətləndirilməsidir. Digəri isə, tikintinin dəyərinin ümumiləşdirilərək iriləşdirilmiş göstəricilərə əsasən hesablanmasıdır. Üçüncü metod işin növü və ya binanın (tikintinin) hissələri üzrə iriləşdirilmiş element göstəricilərinə əsaslanaraq hesablamanın aparılmasıdır. Sonuncu metodlar isə obyektin hissələrinin fərdi qiymətləndirilməsi metodlarıdır ki, bu zaman bazis-indeks və ya resurs metodlarından istifadə olunur.

Qeyd edək ki, bu metodlardan hansının tətbiq edilməsinin xüsusi şərtlərinə də əməl olunmalıdır. Əgər qiymətləndirmə obyektinin və ya onun oxşarının ilkin dəyəri barədə məlumat (istismara verildiyi tarix) varsa, onun bərpa dəyərinin hesablanmasında birinci metoddan istifadə olunur. Bu zaman qiymətləndirmə obyektinin təkmilləşdirilməsi və yeniləşdirilməsi, habelə onun genişləndirilməsi məqsədilə kapital qoyuluşunun kəmiyyətinə dair məlumatlardan istifadə olunması da lazım gəlir. Qeyd edildiyi

kimi, məsrəf yanaşması bina və tikilinin tam bərpa dəyəri, tikinti-quraşdırma işlərinin cari qiymətləri, material və konstruksiyaların dəyəri, ticarət əlavələri və nəqliyyat tarifləri nəzərə alınmaqla tikililərin ilkin görkəminə (əvvəlki layihə üzrə) uyğun tam bərpası üçün lazımi vəsaitlərin dəyərini özündə əks etdirir. Daha doğrusu, bu metoddan istifadə edərkən qiymətləndirici tikintinin smeta dəyərində bütün xərc maddələri üzrə məsrəflərin, eləcə də əlavə kapital qoyuluşu məsrəflərinin nəzərə alındığına tam əmin olmalıdır.

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

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

Bəzən bir neçə il əvvəl inşa edilmiş oxşar binalardan birində kiçik zirzəminin tikilməsi əlavə xərc tələb etmişdirsə də, ola bilsin ki, bu zirzəmi mövcud alıcı üçün arzuolunan deyil. Beləliklə, artırılmış indekslər, heç də həmişə obyektin real bərpa dəyərini

düzgün əks etdirə bilmir. Ona görə də, bəzən obyektin dəyərini məsrəf yanaşması ilə müəyyənləşdirmək üçün 1984-cü ilin Qiymətlər Toplusundan istifadə olunur. Buna istinad edərək, qiymətləndirilən obyektin tikintisinə dair smeta sənədləri hazırlanır. Daha sonra alınan dəyəri ilkin səviyyəyə (1991-ci ilin qiymətləri) gətirərək, ilkin smeta dəyərini bazar metodlarına və iqtisadiyyatın yeni idarəetmə üsullarına keçidlə əlaqələndirilməsi işi aparılır. Eyni zamanda o, inflyasiyanın təsiri ilə əlaqədar materialların, tikinti - quraşdırma işlərinin başlanma dinamikasını əks etdirən uyğun əmsala vurulmaqla, qiymətləndirmə tarixinə obyektin məsrəf yanaşması ilə hesablanmış dəyəri müəyyən edilir.

Təcrübə göstərir ki, obyektin bərpa dəyərini Bərpa Artım İndeksləri Toplusu (BAİT) üzrə daha tez müəyyənləşdirmək olar. Tələb olunan şərtlər təmin edildikdə, qiymətləndirici üçün həmin topludan istifadə edilməsi daha önəmli olur. Bu topludan, qiymətləndirilən obyektin oxşarı və müqayisə vahidi seçilir (1 m² yaşayış sahəsi, 1m³ həcm, 1 dayanacaq və s.), onun əsasında hesablanan ilkin dəyər qiymətləndirmə tarixinin cari dəyərinə keçirilir. Beləliklə, daha sonra qiymətləndirici tərəfindən araşdırmalar aparılaraq, obyektin ümumi həcmində (%-lə) xüsusi çəkiyə malik, ayrı-ayrı konstruktiv tikinti elementləri (özül, divarlar, örtüklər, dam və s.) üzrə bina və tikililərin fiziki aşınması hesablanılır.

Peşəkar qiymətləndiricilər əmlakın bərpa dəyərini hesablanması işi ilə məşğul olarkən “tərəzi”nin digər tərəfi kimi həmin obyektin smeta dəyərini də nəzərdən qaçırmırlar. Bu qayda ilə qiymətləndirici, qiymətləndirilən bina və tikililərin qiymətləndirmə anındakı bərpa dəyərini obyektin orta fiziki aşınma əmsalı nəzərə alınmaqla, onun smeta dəyəri kimi hesablamış olur. Başqa sözlə desək, bu qayda ilə bərpa dəyərini müəyyən edilməsi aşınmanın nəzərə alınması kimi başa düşülə bilər. Şübhəsiz ki, bu da qiymətləndirmə obyektinin mövcud real dəyərini əldə edilməsinə kömək edər. Məsrəf yanaşmasının ən mürəkkəb cəhəti məcmu köhnəlmələrin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Bu məsələnin şərhini köhnəlmədən bəhs edən mövzularda tam izahını tapmışdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, məsrəf yanaşması üzrə aparılan qiymətləndirmə konkret obyekt dairəsində müştərinin gələcək

arzuları ilə bağlı sualları cavablandırma bilmir. Doğrudur, bu yanaşma yalnız mövcud olan aktivlərə şamil edildiyinə görə, bir qədər mücərrədliyə malik olmaqla qəbul edilən sayılır. Lakin qiymətləndirilən obyektin gələcəyinin (perspektivinin) nəzərə alınması, daha çox əmək tutumluluğu, habelə qiymətləndirilən obyektin gəlirliliyi barədə təsəvvürün yaranmaması baxımından digər yanaşmalara nisbətən qeyri-mükəmməl hesab olunur.

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

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

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

Digər tərəfdən xərc mövqeyindən yanaşma bütün yekun köhnəlmənin kəmiyyətini çıxmaqla obyektin yeni bərpa dəyərinin

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

Xərc mövqeyindən yanaşma yeni obyektin inşası xərclərinin mövcud obyektlərin alınmasına gəlirlilik, yaxud müqayisə metodu ilə müəyyənləşdirilmiş xərclərdən xeyli az olmasını göstərsə, bu fakt investoru yeni tikinti variantını seçməyə sövq edə bilər. Beləliklə, məlumatlandırılmış investorun hərəkətlərinə müəyyən dərəcədə təsir göstərdiyinə görə xərc yanaşması ilə əldə olunmuş nəticələri nəzərə almamaq olmaz.

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

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

Modernləşdirmə, yaxud bərpa dəyəri müəyyənləşdirilərkən istifadə olunmuş materialların dəyəri, əmək məsrəfləri, işlərin texniki təşkili üzrə xərclər, inzibati xərclər nəzərə alınmalıdır. Hesablama prosesini sadələşdirmək üçün iri şəhərlərdə bərpa dəyəri 1m² sahənin bərpasının dəyəri kimi müəyyənləşdirilir. Modernləşdirmənin dəyəri inşaat materiallarından və texnologiyalardan istifadə olunmaqla inşa edilmiş oxşar obyektin dəyəri əsasında müəyyənləşdirilir.

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

Xərc mövqeyindən yanaşma metodu tipik alıcının daşınmaz əmlak obyektinə görə eyni dəyərli torpaq sahəsi alıb, onun üzərində analoji faydalılıığı olan bina və qurğuların inşa edilməsinə sərf edəcəyi vəsaitdən artıq qiymət ödəməyə razılaşmayacağı barədə müddəaya əsaslanır. Müqayisə və gəlir mövqeyindən yanaşma metodları ilə müvafiq obyektin dəyərini müəyyən etmək imkanlarının bəzən məhdudluğundan, Azərbaycanda xərc yanaşması daha geniş yayılmışdır. Təcrübə göstərir ki, satışların müqayisəsi, yaxud gəlirin kapitalaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilməsi çətin olan bir sıra daşınmaz əmlak qrupları mövcuddur. Belə qiymətləndirmə obyektlərinə əsasən sosial təyinatlı binaları (məktəb, xəstəxana, poçt binalarını və s.) aid etmək olar. Bu cür obyektlərlə müqayisə olunan obyektlərin satışı barədə məlumat tapmaq çox çətindir. Bu onunla bağlıdır ki, həmin obyektlərin dövrüyyəsi gəlir əldə etmək məqsədini güdmür.

Ümumi iqtisadi tənəzzül nəticəsində bazar fəallığının zəifləməsi dövründə satış kəskin aşağı düşür. Daşınmaz əmlakdan əldə olunan gəlirlər də kəskin azalır. Belə şəraitdə ilkin məlumatların kifayət qədər yaxud adekvat olmaması nəticəsində,

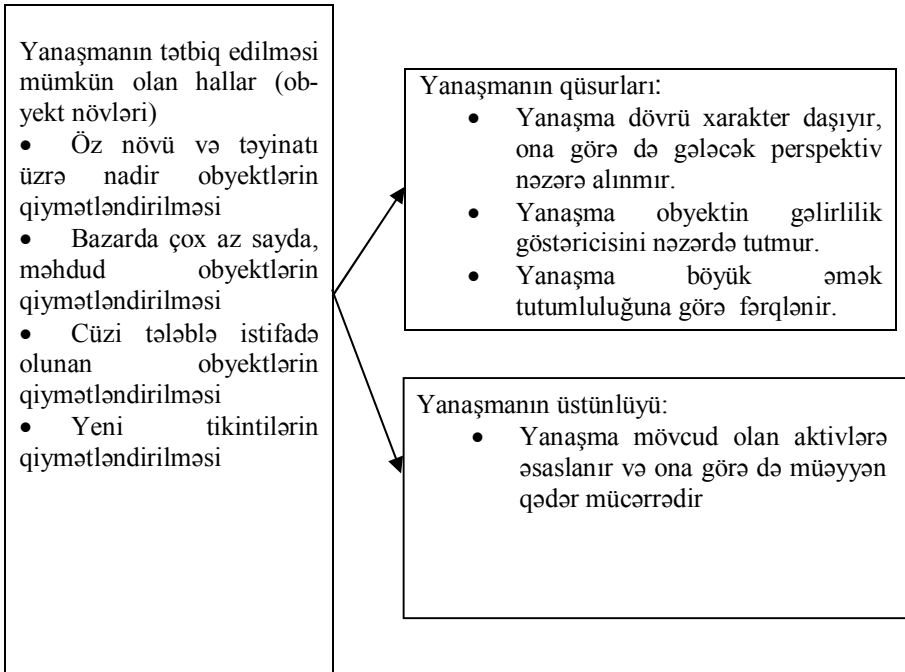
satışların müqayisəsi və gəlirin kapitallaşdırılması metodlarından istifadə olunması çətinləşir, yaxud ümumiyyətlə, önəmli olmur. Məhdud hallarda satılan, yaxud ümumiyyətlə, satılmayan nadir obyektlər bazarında analoji vəziyyət yarana bilər. Ona görə də, belə hallarda obyektin bazar dəyəri barədə təsəvvür yaradılmasının yeganə yolunu xərc yanaşmasının tətbiqində görmək olar.

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

Xərc yanaşmasının tətbiqi analoji obyektin təkrar istehsalının məqsəduyğun amilləri ilə məhdudlaşır. Bütün məhdudluqlarına baxmayaraq, bu cür yanaşma bazar vəziyyətinin təhlili zamanı faydalı ola bilər. Xərc yanaşması ilə alınan nəticələri bazar dövriyyəsində olan oxşar obyektlərin dəyəri ilə müqayisə etməklə, bazarın inkişaf yaxud tənəzzül mərhələsində olduğunu görmək mümkündür. Bu zaman məsrəf yanaşmasının həm üstünlükləri və həm də qüsurları özünü biruzə verə bilər.

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

Xərc yanaşmasının üstünlükləri və çatışmazlıqları



Sxemdə əks olunan prinsiplərə və şərtlərə əməl olunması konkret qiymətləndirmə obyektinə aid olan yanaşma və metodların dəqiq müəyyənləşdirilməsinə, habelə lüzumsuz və artıq hesablamalardan qiymətləndiricinin azad olmasına kömək edir. Həm də, bu cür münasibət təkcə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyərinin deyil, digər dəyər növlərinin də, düzgün müəyyənləşdirilməsinə imkan verir.

Belə yanaşmadan həmçinin torpaq sahəsinin səmərəliliyinin təhlili, yeni tikintinin texniki-iqtisadi təhlili, dövlət obyektlərinin qiymətləndirilməsi, fəallığı zəif olan bazarların təhlili və əmlakın

sığorta məqsədilə qiymətləndirilməsində istifadə olunması məqsədəuyğundur.

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

8.2. Xərc mövqeyindən qiymətləndirmənin aparılması

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

Bilavasitə qiymətləndirməyə aid olan ədəbiyyatda, eləcə də, bu problem üzrə yerli və beynəlxalq konfranslarda, konqreslərdə və seminarlarda, habelə cari mətbuatda qeyd olunan fikirlər barədə daha ətraflı diskusiyalardan sonra mübahisəli müddəaların

köklərinin daha dərinlikdə olması faktı təkrarən müşahidə olunur və təsdiqlənir. Eyni zamanda, uzun illər boyu problemin öyrənilməsi və araşdırılması, ona münasibətdəki məsuliyyət ölçülərinin ağırlığı, birbaşa problemə bağlılıq, həm də bu mübahisələrin həddinin tezliklə dərk ediləcəyinə də şübhələri azaldır, inamı qat-qat artırır.

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

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

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

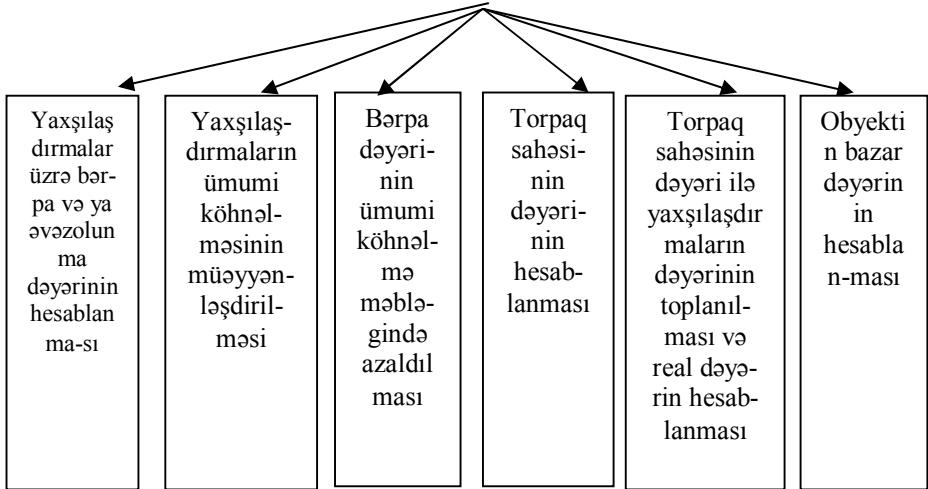
Qeyd olunan ardıcılığın birinci mərhələsində bina və qurğuların yaxşılaşdırılmaları üzrə bərpa və ya əvəzolunma dəyəri hesablanır.

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

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

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

Xərc yanaşması vasitəsilə obyektin dəyərinin hesablanması ardıcılığı



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$D = D_{\text{yaxşılaşdırma}} + D_{\text{torpaq}} \quad (8.1.)$$

Burada:

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

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

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

- materialların, məmulatların və avadanlığın dəyəri;

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

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

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

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

Dolay xərclər (qeyri-müstəqim xərclər) binanın inşasına sərf edilən, lakin tikinti-quraşdırma işlərinin tərkibinə daxil olunmayan məsrəflər, daha doğrusu, layihələşdirmənin, texniki nəzarətin, geodeziya nəzarətinin dəyəri, həmçinin məsləhət, hüquq, mühasibat, audit xidmətlərinin ödənilməsi, reklama, marketinqə,

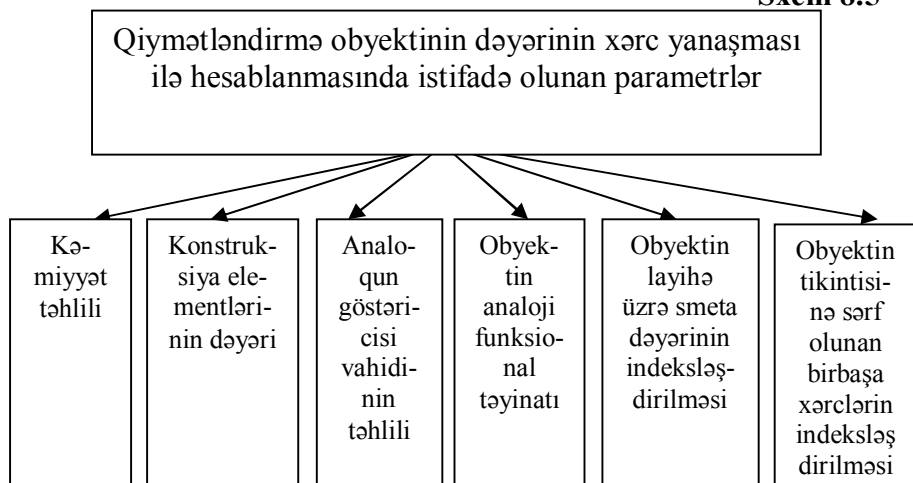
obyektin satılmasına çəkilən xərclər, sifarişçinin inzibati və sair xərcləri aid edilir.

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

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

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

Sxem 8.5



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

Göründüyü kimi, üçüncü parametr tikinti analoqunun göstəricisi vahidinin dəyəri əsasında qiymətləndirmənin aparılmasıdır.

Bu metodla qiymətləndirmə işinin konstruktiv həllinə, istifadə olunan materiallara və digər amillərə görə qiymətləndirilən obyektə analoji olan obyektin göstəricisi vahidinin (poqon/metr, m^2 , m^3) dəyərinə əsaslanır. Əldə edilən nəticələrin dəqiqliyi baxımından bu, ən geniş istifadə olunan üsullardandır.

Analoji funksional təyinatı olan obyektin dəyəri əsasında (əvəzolunma prinsipi) hesablamaların aparılması öz məzmununa görə tikinti analoqunun göstəricisi vahidinin dəyəri üsuluna bir qədər yaxındır. Onun tətbiqi səriştəli alıcının obyektə görə eyni faydalılığı olan başqa mülkiyyət obyektinin alınmasına çəkəcəyi xərcdən artıq pul ödəməyəcəyi barədə müddəaya əsaslanır. Funksional analoq kimi nəzərdən keçirilən obyekt, qiymətləndirilən obyektədən memarlıq-inşaat parametrlərinə görə fərqlənə bilsə də, faydalılığına görə (ticarət sahəsi, anbarların sahəsi, yerlərin sayı və faydalılığı əks etdirən başqa göstəricilər) onunla eyni olmalıdır. Analoji funksional təyinatı olan obyektin dəyərinə əsasən qiymətləndirilən obyektin ilkin vəziyyətə gətirilməsi, onun bərpası məqsəduyğun olmadıqda tətbiq edilir. Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə prosesinin daha mürrəkkəbliyi hallarında ekspertlər bu parametərə daha çox müraciət edirlər.

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

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

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

Daha sonra bir sıra hədlərin cəmi kimi hesablanan tam bərpa dəyərinin müəyyən edilməsi zərurəti yaranır. Həmin hədlərdən birincisi, birbaşa xərclər (materialların, müvəqqəti tikililərin,

qurğuların, mühəndis şəbəkələrinin, kommunal xidmət, tikintidə işləyən fəhlələrin əmək haqqı və s.), ikincisi memarların, layihəçilərin peşəkar xidmətləri haqqının ödənilməsi üçün dolaylı xərclər, müstəqim xərclər, tikinti üçün alınmış ssudalar üzrə faizlər və s, üçüncüsü isə sahibkarın gəliri investorun layihəni həyata keçirmək üçün riskləri və müqayisə olunan obyektlər üzrə gəlirliliyi nəzərə almaqla, çəkdiyi xərclərdən əlavə əldə etmək istədiyi məbləğdir. Sahibkarın mənfəəti tikintini aparanın (developerin) mənfəəti də adlandırılır. Beləliklə, tikintinin tam bərpa dəyəri aşağıdakı düsturla müəyyən edilir:

$$TD = D_t + R_s + D_s \quad (8.2.)$$

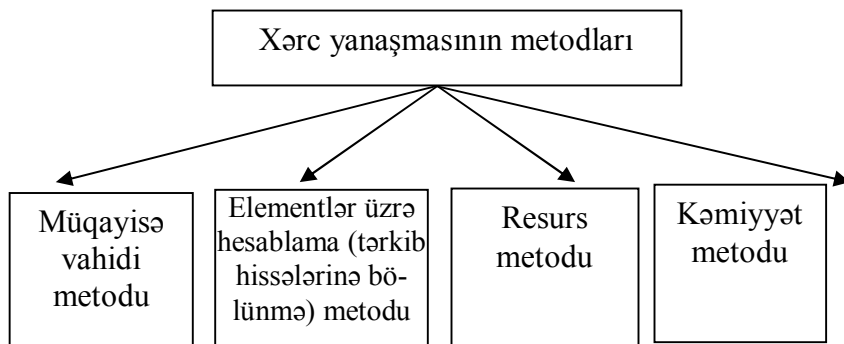
Burada: TD - tikintinin tam bərpa dəyərini, D_t - tikintinin dəyərini, R_s - sahibkarın gəlirini, D_s - torpağın dəyərini əks etdirir.

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

8.3. Bərpa yaxud əvəz olunma dəyərinin qiymətləndirilməsi metodları

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

Sxem 8.6



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

8.3.1. Müqayisə vahidi metodu

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

İkinci mərhələdə isə, mövcud normativ üzrə xərclərin xüsusi çəkisi binanın ümumi sahəsinə, yaxud həcminə hasil olunur. Bu da, qiymətləndiricinin şəxsi seçimindən asılıdır. Növbəti, yəni üçüncü mərhələdə qiymətləndirilən binanın xüsusiyyətləri və baza analoqundan fərqlərinə görə düzəlişlər və təshihlər aparılır. Bu prosesin davamı olaraq əmsallara hasil edilərkən nəticələrin daha səlişliyinə kömək edər. Nəhayət, sonuncu və həlledici mərhələ olan, dördüncü mərhələdə inflyasiya prosesləri və bazar təsərrüfatçılığı metodlarına keçidlə bağlı olan amillərə müraciət olunur. Yəni daha dəqiq desək, tikinti-quraşdırma işlərinin, əmək haqqının, dolay xərclərin dəyərinin dəyişməsinə əks etdirən əmsalların köməyi ilə cari dəyərə (qiymətləndirilmə tarixinin qiymətlərinə) çevrilməsi təmin edilməklə son nəticə alınır.

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

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

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

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

Qiymətləndirmə obyektini ümumi sahəsi $2177,4\text{ m}^2$, tikinti həcmi 8150m^3 olan inzibati binadır. Binanın ekspertizası zamanı mühəndis təminatı göstəriciləri sırasında sanitariy-elektrotexniki qurğuların mövcud olması müəyyən edilmişdir ki, bunlara su kəməri, kanalizasiya, mərkəzləşdirilmiş isitmə, elektrik işıqlandırılması, telefon və sairəni aid etmək olar.

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

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

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

Bərpa dəyərinin iriləşdirilmiş göstəricilər əsasında hesablanması

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

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

BDİG-nin 92 A cədvəlinə əsasən ayrı-ayrı konstruksiya elementlərinin xüsusi çəkiləri aşağıdakı kimidir:

Cədvəl 8.1

N	Konstruksiya elementi	Xüsusi çəki, %
1	Özüllər	4
2	Divarlar və arakəsmələr	28
3	Aşırımlar	9
4	Damlar	6
5	Döşəmələr	7
6	Oyuqlar	6

7	Tərtibat işləri	6
8	Daxili sanitar və elektrik qurğuları	20
9	Sair işlər	14
	Yekun	100

1984-cü ilin qiymətləri səviyyəsinə keçid 1969-cu ilin səviyyəsindəki qiymətlərin C_{1969} SSRİ Dövlət Tikinti Komitəsinin 11.05.1983-cü il tarixli, 94 sayılı qərarında göstərilən məlumatlara əsasən qəbul olunan $I_{1969/1984}$ dəyərin dəyişməsi indeksinə hasil olunmaqla yerinə yetirilir. Qiymətləndirilən obyektin sahə mənsubiyyəti və ərazi əmsalı nəzərə alınmaqla indeksin kəmiyyəti $I_{1969/1984} = 1,15$ olacaqdır.

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

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

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

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

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

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

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

Alınan dəyəri binanın həcminə hasil edirik:

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

Bu yolla alınmış kəmiyyətə əlavə olunur:

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

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

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

Beləliklə, podratçının mənfəəti (2071639,0 -1918184) 153455 manat təşkil edəcəkdir. Yeni tikintinin dəyərinin (ƏDV-siz) konstruksiya elementləri üzrə bölgüsü aşağıdakı kimi olacaqdır:

N	Konstruksiya elementi	%%	Dəyər, min manat
1	Özüllər	4	82865,56
2	Divarlar və arakəsmələr	28	580058,92
3	Aşırmalar	9	186447,51
4	Dam	6	124298,34
5	Döşəmələr	7	145014,73
6	Oyuqlar	6	124298,34
7	Tərtibat işləri	6	124298,34
8	Daxili sanitariya-texniki və elektrik qurğuları	20	414327,80
9	Sair işlər	14	290029,46
	Yekun	100	2071639,0

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

Qiyətləndirilən obyektin müxtəsər təsviri

Bina – 1 mərtəbəli, tikinti daşından

Ərazi qurşağı - 2

İqlim bölgəsi - 4
Seysmiklik - 9 bal.

Obyektin adı (təyinatı) : Zirzəməsi olan yaşayış binası
Obyektin əsas parametrləri (TİB-nun texniki pasportunun
və obyektin tədqiqinin məlumatlarına əsaslanır):

Mərtəbələrin sayı	1, zirzəməli,
Ümumi sahəsi	116,2 m ²
Xarici ölçü üzrə həcmi	320 m ³
Kapitalıq qrupu	2
İstismara verildiyi il	1991

Əsas elementlərin konstruktiv həlli:

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

Mühəndis avadanlığı və abadlaşdırma

- İsitmə sobası ilə (qaz sobası)
- Soyuq su təchizatı;
- Kanalizasiya;
- Elektrikləşdirmə;
- Qaz təchizatı.

Obyektin qiymətləndirilməsi metodikası

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

Ümumi halda qiymətləndirmənin ardıcılığı aşağıdakı kimidir:

- normativ məlumatlar bazasından (BDİG toplularından) analoji obyektin seçilməsi;

- qiymətləndirilən obyektədən fərqləri nəzərə alınmaqla, analoji obyektin dəyər vahidi göstəricisinin təshih olunması;

- qiymətləndirilən obyektin dəyərinin istifadə olunan normativ bazanın bazis qiymətləri səviyyəsində müəyyənləşdirilməsi;

- dəyərin istifadə olunan məlumatlar bazasının bazis qiymətləri səviyyəsindən qiymətləndirmə tarixindəki qiymətlərə çevrilməsi;

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

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

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

Müvafiq hesablamalar üçün məlumat mənbələri aşağıdakılardır:

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

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

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

4. Yaşayış binası üzrə əsas vəsaitlərin (bina və qurğuların) uçotu üçün 1991-cı ildən, yəni respublikamızın müstəqilliyinin

elan olunduğu tarixdən etibarən tərtib olunan inventar vərəqəsi (Texniki Pasport) .

5. Obyektə texniki baxış keçirilməsi barədə sənədlərin məlumatları.

Qiymətləndirmə obyektinin yeni tikintisinin dəyərinin hesablanması

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

Cədvəl 8.2. a

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

2-ci ərazi qurşağında, 4-cü iqlim rayonunda yerləşən, seysmikliyi 9 bal, hesablanma həcmi 500 m³-dək olan binanın 1m³-nin 1969-cu il qiymətləri ilə dəyəri 25,1 manatdır (BDİG, 28 saylı toplu, cədvəl 1, variant 1).

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

Cədvəl 8.2. b

Konstruksiya elementinin adı	Xüsusi çəkisi, %
Özüllər	18
Divarlar	16
Arakəsmələr	3
Aşırımlar	7

Dam	6
Döşəmələr	8
Oyuqlar	9
Tərtibat	10
Sair işlər	6

BDİG-nin müvafiq cədvəlinin məlumatlarına əsasən mühəndis sistemlərinin və abadlaşdırmanın xüsusi çəkiliəri aşağıdakı kimidir:

Cədvəl 8.3.

Mühəndis sisteminin yaxud abadlaşdırmanın adı	Xüsusi çəkisi, %
Mərkəzləşdirilmiş isidilmə	8,3
Soba ilə isidilmə	3,9
Soyuq su təchizatı	0,7
İsti su təchizatı	2,6
Qaz kolonkası olan vanna otaqları	3,6
Odun kolonkası olan vanna otaqları	4,4
Kanalizasiya	2,6
Elektrikləşdirilmə	3,3
Qaz təchizatı	1,4
Telefon	0,3
Televiziya	1,6

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

Analoq ilə qiymətləndirilən binanın xüsusiyyətlərindəki fərqlərə görə təshih aparılması

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

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

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

Cədvəl 8.4.

Fərqləndirici xüsusiyyət	Analoji obyekt	Qiymətləndirilən obyekt	Təshihedici əmsal yaxud düzəliş	Təshihin əsaslandırılması
Kapitallıq qrupu	2	2	1,00	/3/, s.23
Mərtəbəlilik	1	1	1,00	/3/, s.26
Özül	Lentvari daş, beton, dəmir-beton (monolit)	beton	1,00	/3/, s.6
Divarlar	Kərpic	Çınqıldan	0,96	/3/, s.7
Zirzəmi	Var	Var, istifadə olunur	İstifadə olunan zirzəminin mövcudluğuna görə bəhələşmə 13865 min manat (qiymətləndirmə tarixinə)	/3/, s.28
Otaqların faydalı hündürlüyü	3,00	2,60	1,04	/3/, s.43
Mənzildə yaşayış sahəsinin orta ölçüsü	41-45	116	0,89	BDİG /28/,s.6
Binanın xarici tərtibatı	Suvaqlanmışdır	Suvaqlanmışdır, fasadın tərtibatı sadədir	0,822	/3/, s.12
Təshihin ümumi əmsalı			0,73	

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

1969-cu ilin qiymətləri ilə 1 m³ dəyərinin təshih olunmuş göstəricisinin kəmiyyəti 18,33 manatdır.

Ayrı-ayrı konstruksiya elementlərinin, mühəndis avadanlığının və abadlaşdırmaların mövcudluğuna, yaxud yoxluğuna görə təshih aparılması

Binanın ayrı-ayrı elementlərinin mövcudluğuna, yaxud yoxluğuna görə təshih qiymətləndirilən binanın konstruksiya elementləri toplusundan, mühəndis sistemlərindən və abadlaşdırma-

larından asılı olaraq aparılır. Təshihedici əmsal qiymətləndirilən binada konstruksiya elementlərinin, mühəndis sistemlərinin və abadlaşdırmaların xüsusi çəkirlərinin cəminin 100%-ə (yəni analoji binanın elementlərinin xüsusi çəkirlərinin cəminə) nisbət ilə müəyyənləşdirilir.

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

$$(18,33 \times 0,949) \quad (8.3.)$$

Qiymətləndirilən obyektin həcmninin $320,069\text{ m}^3$ olduğunu nəzərə alaraq, analoji binanın 1969-cu ilin qiymətləri ilə dəyəri aşağıdakı düsturla hesablanır:

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

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

V – qiymətləndirilən obyektin hesablanmış həcmidir ($320,069\text{ m}^3$).

Qiymətlərin qiymətləndirmə tarixindəki səviyyəsinə keçid

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

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

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

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

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

Dəyərin bu yolla alınmış kəmiyyətinə aşağıdakılar əlavə olunur:

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

İstifadə olunan zirzəmiyə görə bahalaşma:

$C_{zirzəmi, 2004} = (C_1 \times V_{zirzəmi} \times 1,00 \times \dot{I}_{1969/1984} \times \dot{I}_{1984/1991} \times \dot{I}_{1991/2004}) \times 0,1 + DX + PM + \text{ƏDV} = 12018,4$ manat olacaqdır.

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

Qiymətləndirilən binanın qiymətləndirmə tarixindəki qiymətlərlə yekun dəyəri:

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

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

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

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

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

8.3.2. Elementlər üzrə hesablama (tərkib hissələrinə bölünmə) metodu

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

Birinci və əsas bölgü binanın ayrı-ayrı elementlərə (özüllər, divarlar, karkaslar, dam və s.) ayrılmasıdır. Daha sonra, yəni ikinci mərhələdə tikilən binada quraşdırılması tələb olunan konkret elementin cari qiymətlərlə quraşdırılması ilə bağlı xərclər hesablanır. Bu məqsədlə həcm vahidinin inşası üçün zəruri olan birbaşa və dolayı xərclərin məbləği müəyyənləşdirilir. Adətən, bu metodla aparılan hesablamalarda 10%-dək xəyata və ya kənarlaşmalara yol verilməsi təbii qəbul olunur.

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

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

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

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

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

Misal: 10 mərtəbəli yeni karkas-monolit binada yerləşən, 3 otaqlı, ümumi sahəsi 100m^2 olan, mənzilin bərpa dəyərini elementlər üzrə ayırma metodu ilə müəyyənləşdirmək tələb olunur.

N	İşlərin növü	Ölçü vahidi	Cəmi	İş vahidinin dəyəri, manat	Cəmi, manat
1	Torpaq işləri	m^3	200	3	600
2	Özüllər	m^3	12	150	1800
3	Karkas	m^3	8	120	960
4	Xarici divarlar	m^2	240	12,5	3000
5	Araşmələr	m^2	85	8	680
6	Döşəmə-təməl	m^3	20	60	1200
7	Aşırmalar	m^3	20	60	1200
8	Dam örtüyü	m^2	125	34	4250
9	Pəncərələr	m^2	35	30	1050
10	Xarici qapılar	ədəd	1	100	100
11	Daxili qapılar	ədəd	8	40	320
12	Tərtibat:				
13	Divarların rənglənməsi	m^2	200	2	400
14	Divarların kafələnməsi	m^2	40	20	800
15	Tavanlar	m^2	70	8	560
16	Asma tavan	m^2	30	10	300

17	Parket döşəmələr	m ²	70	20	1400
18	Metlax döşəmələr	m ²	30	20	600
19	Kanalizasiya	M	15	10	150
20	Su kəməri	M	25	8	200
21	Sanitar-texniki avadanlıq	Dəst	6	150	900
22	Qaz plitəsi	Dəst	1	200	200
23	Qaz kəməri	M	10	8	80
24	Elektrik təchizatı	M	200	8	1600
25	İsidilmə	Dəst	1	400	400
26	Kondisioner	Dəst	2	500	1000
27	Su çəni	Dəst	1	200	200
28	Nasos	Dəst	1	140	140
29	Süzgəclər	Dəst	2	30	60
YEKUN					24150
1	Sair material məsrəfi			5%	1207,5
2	Cəmi				25357,5
3	Əmək haqqı			30%	7607,3
4	Yekun				32964,8
5	Maşın və mexanizmlərin istismarı xərcləri			8%	2637,2
6	Yekun				35602,0
7	Müstəqim xərclər			8%	2848,2
8	Yekun				38450,2
9	Nəzərdə tutulmamış xərclər			3%	1153,5
10	Yekun				39603,6
11	Əlavə olunur: Lift Zibil kəməri Telefon Sıqnalizasiya				1623,7 19,8 39,6 79,2
12	Podratçının cəmi xərcləri				41366
13	Podratçının mənfəəti				8273
14	Podratçının qiyməti			(ƏDV-siz) (ƏDV ilə)	49639,1 58574,1
15	Sahibkarın mənfəəti				14891,7
16	Sahibkarın qiyməti			(ƏDV-siz) (ƏDV ilə)	64530,8 76154

Alınmış kəmiyyətə mənzilin sahəsinə uyğun olan torpaq sahəsinin dəyəri əlavə olunur. Nəticədə, obyektin elementlərə ayırma metodu ilə müəyyənləşdirilmiş tam bərpa dəyəri alınır. Qeyd olunmalıdır ki, sahibkarın (developerin) mənfəəti və torpağın bazar dəyəri nəzərə alınmaqla, adətən yeni tikintinin müəyyənləşdirilən dəyəri bütün obyektin bazar dəyəri göstəricisinə çox yaxın olur.

8.3.3. Resurs metodu.

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

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

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

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

Dəmir-betonun (qum-sement-çınqıl-armatur poladı) və daş (kərpic) hörgünün (tikinti daşı və bərkidici məhlul) tərkib hissələrinin nisbəti qüvvədə olan normativ sənədlərin, inşaat

fəaliyyəti təcrübəsinin ümumiləşdirilməsi yolu ilə müəyyənləşdirilir.

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

Misal: 10 mərtəbəli yeni karkas-monolit binada yerləşən, 3 otaqlı, ümumi sahəsi 100 kv.m olan, mənzilin bərpa dəyərini resurs metodu ilə müəyyənləşdirmək tələb olunur.

N	Materialların adı	Ölçü vahidi	Miqdarı	Bir vahidinin dəyəri manat	Cəmi manat
	A. Sahənin ayrılması				
1	Tikinti üçün sahə ayrılması	m ²	120	23,3	2796
	Yekun				2795
	B. Torpaq işləri				
	Torpaq işləri	m ³	120	3	360
	Yekun				360
	C. Özüllər				
1	Sement	ton	5,1	80	408
2	Qum	m ³	10,4	5	52
3	Çinçıl	m ³	3,2	12	38,4
4	Armatür A1	ton	0,78	300	234
5	Armatür A3	ton	0,27	250	67,5
	Yekun				779,9
	Ç. Karkasın qurulması				
1	Sement	ton	4,5	80	360
2	Qum	m ³	10,8	5	54
3	Çinçıl	m ³	2,2	12	26,4
4	Armatür A 1	ton	0,65	300	195
5	Armatür A 3	ton	0,28	250	70
	Yekun				705,4
	D. Dəmir-beton aşırımlar və döşəmələr				
1	Sement	ton	8,5	80	680
2	Qum	m ³	14,8	5	74
3	Çinçıl	m ³	2,6	12	31,2
4	Armatür A 1	ton	2,25	300	675
5	Armatür A 3	ton	0,72	250	180
	Yekun				1640,2

	E. Xarici divarlar				
1	Tikinti daşı	ədəd	5875	0,26	1527,5
2	Sement	ton	4,5	80	360
3	Qum	m ³	12,2	5	61
	Yekun				1948,5
	Ə. Arakəsmələr				
1	Kərpic	ədəd	3500	0,24	840
2	Sement	ton	0,45	80	36
3	Qum	m ³	0,94	5	4,7
	Yekun				880,7
	F. Suvaq işləri				
1	Sement	ton	2,2	80	176
2	Qum	m ³	4,8	5	24
3	Zamaska	ton	0,4	250	100
	Yekun				300
	G. Döşəmələr				
1	0,04 x 0,06 sm ölçülü laqa (döşəməaltı tir)	m ³	0,85	250	212,5
2	0,8 mm qalınlığında dikt	m ²	70	2,5	175
3	Parket (mozaika)	m ²	70	20	1400
4	Metlax	m ²	30	20	600
5	Metlax yapışdırıcısı (Mata)	kq	120	0,8	96
	Yekun				2483,5
	H. Tərtibat işləri				
1	Kafel	m ²	60	20	1200
2	Kafel yapışdırıcısı (Mata)	kq	150	0,8	120
3	Yağlı boya	kq	50	10	500
4	Su emulsiya boyası	kq	120	1,5	180
5	Alçıpan	m ²	80	6	480
6	Divar kağızı	rulon	30	10	300
7	Lepka işləri	m ²	30	5	150
	Yekun				2930
	K. Oyuqlar				
1.	PVX (plastik) pəncərələri	m ²	35	70	2450
2	Daxili qapılar (taxta)	ədəd	8	40	320
3	Xarici qapılar (seyf)	ədəd	1	100	100
4	Pəncərə şüşəsi 3 mm	m ²	32	10	320
5	Furnitura (yardımcı material)	ədəd	80	2	160
6	Dəstəklər	ədəd	10	5	50
7	Qıfıllar	ədəd	6	15	90
8	Yekun				3490
	Q. Santexnika işləri				
1	Su boruları	m	30	2	60
2	Kanalizasiya boruları	m	20	2,5	50
3	Su kəməri üçün armatur	ədəd	6	4	24
4	Unitaz	Dəst	1	50	50
5	Əlüzyuyan	Dəst	1	50	50
6	Qabyuyan	Dəst	1	40	40

7	Vanna	Dəst	1	150	150
8	Su qarışdırıcı	Dəst	5	35	175
9	Su qızdırıcısı	Dəst	1	100	100
10	Split sistemi	Dəst	1	650	650
	Yekun				1349
	L. Elektrik təchizatı				
1	Paylayıcı şkaflar	Dəst	1	60	60
2	Elektrik naqilləri	m	150	0,5	75
3	Elektrik açarları	ədəd	8	3	24
4	Abajurlar	ədəd	16	4	64
5	Paylayıcı qutular	ədəd	25	1	25
	Yekun				248
	M. Qaz təchizatı				
1	Borular	m	15	2	30
2	Ventillər (borularda, cihazlarda maye, qaz və buxarın yolunu açıb bağlamaq üçün açarlar)	ədəd	2	4	8
3	Hava sovurucu qurğular	Dəst	1	100	100
4	Qaz plitəsi	Dəst	1	250	250
	Yekun				388
	N. Dam örtüyü				
1	Metal fermalar	ton	2,5	300	750
2	0,08 x 0,14 sm ölçülü laqalar (döşəməaltı tirlər)	m ³	4,2	250	1050
3	Metal-plastik örtük	m ²	140	15	2100
	Yekun				3900
	O. Əlavə qurğular				
1	İsitmə üçün elektrik sobası	Dəst	1	600	600
2	Su çəni	Dəst	1	200	200
3	Nasos	Dəst	1	140	140
4	Süzgəclər	Dəst	2	30	60
5	Peyk antenası	Dəst	1	200	200
	Yekun				1200
1	Resurslar üzrə cəmi				25401,20
2	Sair materiallara (əsas materiallara görə %-lə) Cəmi			6%	1524,0 26925,3
3	Əmək haqqı			30%	8077,5
4	Yekun				35003,0
5	Maşın və mexanizmlərin istismarı xərcləri			8,0%	2800,2
6	Yekun				37803,2
7	Müstəqim xərclər			8,0%	3024,3
8	Yekun				40827,5

9	Nəzərdə tutulmamış xərclər			3%	1224,8
10	Yekun				42052,3
11	Əlavə olunur: Lift Zibil kəməri Telefon Sıqnalizasiya				1724,1 21,0 42,0 84,1
12	Podratçının cəmi xərcləri				43923,9
13	Podratçının mənfəəti			20,0%	8784,6
14	Podratçının qiyməti			(ƏDV-siz) (ƏDV ilə)	52708,0 62195,4
15	Sahibkarın mənfəəti			30,0%	15812,4
16	Sahibkarın qiyməti			(ƏDV-siz) (ƏDV ilə)	68520,4 80854,1

Qeyd: *qiymətlər şərti olaraq qəbul edilmişdir.*

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

8.3.4. Kəmiyyət metodu

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

hesablanarkən o digər metodlarda tələb olunmayan bir sıra sənədlərin də əldə edilməsi lazım gəlir.

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

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

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

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

Amortizasiya

Adekvat mənfəətlilik

Birbaşa xərclər

Əsas fondların ilkin dəyəri

Developer

Dolayı xərclər

Xərclər

Xərclər mövqeyindən yanaşma metodu

Kapital

Kəmiyyət metodu

Sahibkarın mənfəəti

Resurs metodu

Təshih olunmuş mühasibat dəyəri

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

- 1. Azərbaycan Respublikası Vergilər Məcəlləsi, 2001-ci il.*
- 2. Əmlakın qiymətləndirilməsinin aktual məsələləri. Bakı, "Mütərcim", 1997.*

3. Методы основы оценки стоимости имущества. Институт Профессиональной оценки. Национальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклама. Москва, 2003.

4. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003.

5. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имущественный подход.- М.: Дело.

6. Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.

7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997

Özünüyoqlama sualları

1. Qiymətləndirmə fəaliyyətində yanaşma dedikdə nə başa düşülür?

2. Əmlakı hansı mövqedən yanaşmalar əsasında qiymətləndirirlər?

3. Xərclər mövqeyindən yanaşmanın əsas xüsusiyyətləri hansılardır?

4. Obyektin dəyərinin xərc yanaşması ilə müəyyən olunması ardıcılığı və prosedurunu şərh edin.

5. Tikintinin tam dəyəri necə hesablanır?

6. Bərpa, yaxud əvəzolunma dəyərinin qiymətləndirilməsi metodları hansılardır?

IX FƏSİL MÜQAYİSƏ YANAŞMASI

9.1. Müqayisə yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri

Qiymətləndirmə fəaliyyətində müqayisə yanaşmasının özünəməxsus rolu və yeri vardır. Bəzən bu yanaşmaya «bazar satışlarının müqayisəsi» və yaxud da, «müqayisəli yanaşma» da deyirlər. Müqayisə yanaşması normal bazar şəraitində oxşar obyektlər haqqındakı sövdələşmələrə və satışa aid məlumatlara istinad edərək, qiymətləndirmə obyektinin dəyərini müəyyən etməyə imkan verir.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin müəyyən edilməsinə müqayisə mövqeyindən yanaşmaya qiymətləndirilən obyektin analoqları ilə aparılmış alqı-satqı əməliyyatları barədə kifayət qədər bazar məlumatları olduğu hallarda istinad olunur. Yəni satışların müqayisə olunması yolu ilə qiymətləndirmə zamanı qiymətləndirilən obyektlə müqayisə oluna bilən analoji obyektlərin satışları barədə məlumatlardan istifadə edilir. Qiymətləndirmə obyektinin satışları barədə bazar məlumatları qiymətləndirilən obyektin analoji obyektlərdən fərqli xüsusiyyətlərini dəqiq müəyyən etməyə və nəzərdən keçirilən obyektin bazar dəyərini qiymətləndirməyə imkan verir. Müqayisə yanaşması hər bir qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin onun qiymətləndirilməsi tarixinə qədər dövriyyədə olan (bu zaman yalnız bazar dövriyyəsi nəzərdə tutulur) müvafiq analoji obyektlərin kəmiyyət və keyfiyyətlərini, onların mühüm fiziki və iqtisadi xassələrini, aparıcı dəyər amillərini özündə əks etdirən göstəricilərə əsasən müəyyən edilməsi deməkdir. Müqayisə yanaşmasından, onun birbaşa təyinatından əlavə, ondan eyni zamanda köhnəlmə dəyərinin, icarə haqlarının, habelə yeni tikilən obyektlərə çəkilən xərclərin müəyyən edilməsində də istifadə olunur. Şübhəsiz ki, bu da qiymətləndiricinin özünəməxsus olan qiymətləndirmə təhlillərinin aparılması xüsusiyyətlərindən asılı olur. Qeyd etmək olar ki, ilk baxışdan sadə görünən bu yanaşmanı tətbiq edərkən bir sıra çətinliklər meydana çıxır. Eyni zamanda müqayisə

mövqeyindən yanaşmanın bir sıra üstünlükləri vardır. Bunlardan ən başlıcası odur ki, digər yanaşmalardan fərqli olaraq müqayisə yanaşmasında əsasən bazar məlumatlarına istinad olunur. İkincisi isə, konkret bazar şəraitində onun alıcıların və satıcıların real cari təcrübəsini əks etdirməsidir. Üçüncü və ən başlıcası ondan ibarətdir ki, alıcı və satıcıların bazarda yaranan konyunkturaya cavab reaksiyası bu yanaşmada qeyd - şərtsiz olaraq özünü göstərir.

Müqayisə yanaşmasının əsas çatışmazlıqları analogi obyektlər üzrə məlumatların əldə olunması ilə bağlıdır, bəzən hər hansı təshihlərin aparılması zərurəti problemlər yaradır. Bundan başqa, müqayisə yanaşması keçmiş hadisələrə əsaslandığına görə, gələcək ehtimalları da nəzərə almır. Qiymətləndirilən obyektin tam oxşarının praktiki baxımdan mövcud olmaması, onlar arasındakı fərqlərin dəqiq müəyyənəşdirilməsinə imkan vermir. Bu yanaşmanın digər çatışmazlıqlarından biri də ondan ibarətdir ki, oxşarların seçilməsində olduğu kimi, qiymətləndirmənin özündə də subyektin payı kifayət qədərdir. Ona görə də, qiymətləndiricilərin rəylərində çox böyük fərqlər olur. Bazarda oxşar obyekt nə qədər az olursa, bu qaydaya istinad etməklə qiymətləndirmənin reallığı da bir o qədər azalmış olur. Deməli, müqayisə yanaşmasının başlıca şərtləri mövcud əmlak bazarının inkişaf səviyyəsi, onun cari vəziyyəti ilə müqayisədə inkişaf perspektivlərinin dəqiq müəyyənəşdirilməsi, obyektlərin alınması və satılması əməliyyatları barədə daha dəqiq məlumatların əldə edilməsi imkanlarının reallığı vəziyyətidir.

Müqayisə oluna bilən analogi obyektlər barədə kifayət qədər və dürüst bazar məlumatları olduğu hallarda satışların müqayisəsi metodundan istifadə olunması daha münasibdir.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin dəqiq müəyyənəşdirilməsində digər yanaşmalar vasitəsilə mümkün olmayan hər hansı prosesi müqayisəli yanaşmadan istifadə etməklə, tamamlamaq mümkün olur. Daha doğrusu, müqayisəli yanaşmadan istifadə etməklə qiymətləndirmə dəyərinin indikatoru olan məsrəflər və ya aralıq hesablamalar tələb edən parametrlər vasitəsilə deyil, birbaşa dəyərin müəyyən edilməsinə imkan verir. Müqayisə yanaşması dedikdə, praktiki reallıqda satışların müqayisəsi nəzərdə tutulur. Bu zaman müqayisə obyektlərinin düzgün seçilməsi

həlledici rol oynayır. Rəsmi razılaşma və müvafiq müqavilələr əsasında qiymətləndirmə işini aparan mütəxəssis özü də, yanaşmanın dürüst müəyyən edilməsində olduqca maraqlıdır. Çünki o, öhdəlik götürür. Əks təqdirdə, qiymətləndirmənin yerinə yetirilməsi gözlənilən iqtisadi səmərəni təmin edə bilən ehtiyatların sahibkarın əlindən çıxmasına səbəb ola bilər.

Sahibkarın obyektinin qiymətləndirilməsi ona gəlir gətirməlidir. Adətən, kapitalın iştirakçıları tərəfindən ayrılan sərmayə qoyuluşu ilə əlaqəli olmayan, lakin investisiyada artım ilə nəticələnən və hesabat dövrü ərzində aktivlərin artması, öhdəliklərin azalması şəklində iqtisadi səmərəlilik yüksəlməlidir.

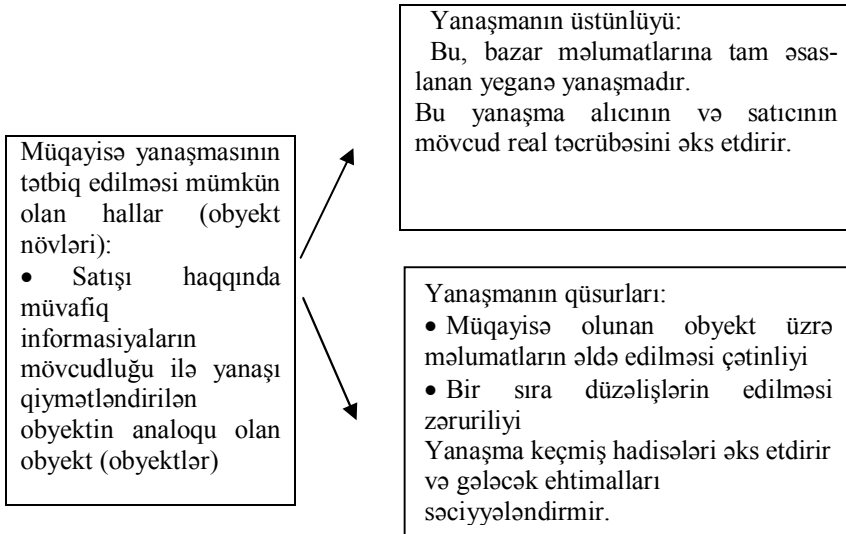
Əmlak bazarının inkişafı şəraitində bazar subyektləri oxşar razılaşmalar barədə məlumatlara istinad edərək alqı-satqı əməliyyatlarını həyata keçirirlər. Deməli, sözün əsl mənasında bu yanaşma qiymətləndirmənin əsas prinsipi olan əvəzetmə prinsipinə əsaslanır. Həmin prinsipə görə, heç bir səriştəli alıcı satışı çıxarılan daşınmaz əmlak obyektinə, keyfiyyət və yararlılıq səviyyələri üzrə oxşar digər obyektin dəyərindən daha çox vəsait ödəməyə razı olmaz.

Qiymətləndirmə obyektinin oxşarı dedikdə, müvafiq məkanda və bazar şəraitində əsas iqtisadi, maddi, texniki xassələri üzrə eyni olan obyektlər nəzərdə tutulur.

Müqayisəli yanaşmanın tətbiqinin başlıca şərti qiymətləndiricinin mövcud bazarda qiymətləndirmə obyektinin oxşarı olan obyektlərin alqı-satqısı, habelə ümumi sövdələşmələr barədə müvafiq informasiyalar əldə edə bilməsidir. Müqayisəli yanaşma ilə qiymətləndirmənin bazar dəyərinə uyğunluğunu təmin etmək üçün bir neçə oxşar obyektin müvafiq informasiyalarından istifadə edilməsi zəruridir. Bəzən əldə edilmiş yekun göstəricinin bazar dəyərinə uyğunluğunu təmin etmək üçün qiymətləndirici tərəfindən müəyyən düzəlişlərə də ehtiyac duyulur.

Xərc yanaşmasında olduğu kimi, müvafiq qiymətləndirmə prosesində müqayisə yanaşmasının da özünə xas olan bir sıra üstünlükləri və qüsurlu cəhətləri mövcuddur. Bu da, həmin yanaşmanın tətbiqi zamanı aşağıdakı xüsusiyyətlərin nəzərə alınmasını zəruri edir.

Sxem 9.1



Qeyd etmək lazımdır ki, bu yanaşma digərlərinə nisbətən daha az əməktutumludur. O, qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin real bazar qiymətlərinə daha da uyğunlaşdırılmasına imkan verir.

Yuxarıda qeyd olunan bütün araşdırma və bazarın tam öyrənilməsi müqayisə üçün analoji obyektin seçilməsi mərhələsinə keçid yaradır. Həmin vəzifə icra olunduqdan sonra qiymətləndirilən və bu məqsədlə seçilən analoji obyektlər arasında fərqlər təhlil olunur.

Beləliklə, əmlakı bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirən mütəxəssis (qiymətləndirici) müvafiq təshihlərin hesablanması üçün əsasən iki metoddan yəni kəmiyyət və keyfiyyət metodlarından istifadə edir.

Müqayisə yanaşmasından istifadə olunarkən bir sıra müddəaların nəzərə alınması vacibdir. Ən əvvəl bazarı öyrənmək vəzifəsi qarşıya çıxır. Çünki bazarı öyrənərkən təkcə ümumi iqtisadi təhlillərə əsaslanmaq kifayət deyildir. Eyni zamanda qiymət və gəlirlilik göstəriciləri mütləq təhlil edilməli, onların məkan və vaxt bölgüsü, eləcə də, onlara təsir edən mühüm amillər, maliyyələşmə şərtləri, rəqabət səviyyəsi, bazar subyektinin səciyyəsi, tələb və təklifin

nisbəti göstəriciləri nəzərə alınmalıdır. Bunlarsız heç bir peşəkar qiymətləndirici və hətta ən sivil bazarın mövcudluğu şəraitində məqbul nəticələr əldə edə bilməz. Ona görə ki, bu məlumatlarsız qiymətləndirmə obyektini ilə onun oxşarının müqayisə amillərini, onların dəyərə təsirini dəqiq müəyyən etmək mümkün deyil. Digər tərəfdən, müqayisə yanaşmasını tətbiq edərkən qiymətləndirilən əmlaka mülkiyyət hüququ növlərinin dəqiq müəyyən edilməsi olduqca vacibdir. Çünki bəzən obyekt qiymətləndirilərkən sifarişçinin binaya və onun yerləşdiyi torpaq sahəsinə mülkiyyət (sahiblik və ya icarə) hüquqları fərqlənir. Bu da son nəticənin reallığı üçün çox mühüm rol oynayır. Ona görə də, hesablamalar prosesində belə hallara nəticəyə qüsurlu gətirə bilən amillər kimi baxmaq lazımdır.

Müqayisə yanaşması obyektin qiymətləndirilməsi zamanı müvafiq obyektlər üzrə satış bazarı və təkliflər barədə məlumatlar yığımını özündə birləşdirir. Oxşar obyektləri bir-birindən fərqləndirən parametrlər nəzərə alınmaqla obyektlərin qiymətlərinə düzəlişlər edilir. Düzəlişlərdən sonra bu qiymətlərdən mülkiyyət obyektinin bazar dəyəri ilə qiymətləndirilməsində istifadə edilə bilər. Xüsusilə, qeyd olunmalıdır ki, bu yanaşma təcrübədə olduqca riskli hesab olunur. Belə ki, əldə edilən dəyər çoxsaylı amillərdən asılı olaraq tərəddüd edir. Həmin dəyərdən obyektin təcili reallaşdırılmasında, girov qoyulmasında və s. istifadə etmək olar.

Eyni zamanda qiymətləndirmənin nəticələrinin düzgünlüyünə əsaslı təsir edən bir sıra amillər də mövcuddur. Bunlardan biri də, bazarın məhdudluğu amilidir. Elə ona görə də, iqtisadçılar arasında və hətta Qərbi ədəbiyyatlarında bəzən müqayisə yanaşmasına “oxşarlar yanaşması” da deyirlər. Bu baxımdan da, əmlak bazarının fəallığından və obyektlərin dövriyyəsiindən asılı olaraq iki bazar növünü, yəni zəngin əmlak bazarlarını və məhdud əmlak bazarlarını diqqətə gətirmək lazımdır.

Zəngin əmlak bazarı dedikdə, başlıca olaraq bazar satışları prosesində əmlakın dövriyyəsi nəzərdə tutulur. Çünki təyinatlı əmlak dövriyyəsiindən (məsələn, özəlləşdirmə, müflisləşmə, mübadilə olunma yolu ilə baş verən əmlak dövriyyəsi müqayisə yanaşmasının predimetini ola bilməz) kənarında digər dövriyyələr məqsədin realizə olmasına imkan vermir.

Məhdud əmlak bazarı isə özünəməxsus obyektiv və subyektiv amillərdən asılı olaraq potensial alıcıların çox kiçik hissəsini özünə cəlb etmiş olur. Belə bazarlarda müqayisə yanaşması yolu ilə əmlakın qiymətləndirilməsi imkanları da məhdud olur.

Obyektin qiymətləndirilməsi müqayisə edilən obyektlərin tam eyni olmadığından müvafiq düzəlişlər oxşar bazar satışları qiymətlərinin birbaşa müqayisəsi yolu ilə aparıla bilər. Birbaşa müqayisənin təhlili obyektin bazar dəyərinin qiymətləndirilməsinin elə bir qaydasıdır ki, oxşar obyektlər üzrə qeyri-bərabər razılaşmaların təbii nəticələri də nəzərə alınır. Müqayisə yanaşması ilə obyektin qiymətləndirilməsi təcrübəsində təkcə oxşar (analoq) obyektlər anlayışı deyil, həm də “ideal oxşar” obyektlər məfhumu da mövcuddur.

Qiymətləndirilən müəssisə ilə eyni istiqamətdə (istehsal və xidmətin konkret sahələrində) fəaliyyət göstərən, oxşar əməliyyatlar aparan, eyni çeşiddə, eyni həcmdə məhsul istehsal edən və eyni iqtisadi amillərin təsiri dairəsində olan obyektlər ideal oxşar obyektlər sayılır. Belə müqayisələr üçün yalnız bir və yaxud iki analoqun olması kifayət etmir. Aparılan qiymətləndirmənin dəqiqliyi üçün, ən azı 5-7 oxşar obyekt barədə məlumatların əldə edilməsi məqsədəuyğundur. Çünki oxşar obyektlərin sayı hətta 5 – dən artıq olduqda da, müqayisə edilən analoqlar hər bir halda cüzi də olsa, fərqləndiyindən, qiymətləndirici müvafiq bazar qiymətlərinə uyğun düzəlişlər etməkdə əlavə məlumatlara yenə də ehtiyac duyur.

Sxemdən (9.1) görüldüyü kimi, müqayisəli yanaşmanın da özünəməxsus müqayisəlilik səciyyəsi mövcuddur. Belə xüsusiyyətlər barədə fikir söyləyərkən, əsasən bu yanaşmanın tətbiqi zamanı mövcud olan qüsurları və üstünlükləri nəzərdə tutulur. Bunlara misal olaraq, qiymətləndirilən obyektin hüquq, daha səmərəli istifadə, yerləşdiyi ərazi fərqləri, bir sıra fiziki xassələr, köhnəlmənin həcmi, müqayisənin miqyası, sövdələşmənin əsasları, şərtləri və s. göstərilə bilər. Deyilənləri bir qədər açıqlayaq. Fərz edək ki, iki ofisin əksər cəhətləri bir-birinə oxşardır. Lakin bunlardan biri çoxmərtəbəli binaya bitişikdir, digəri isə tam əlahiddə şəkildə yerləşməklə, həm də qarşısında işgüzar fəaliyyət məqsədilə avtomaşınların rahat dayanması, sərbəst qayıdışı üçün şərait də vardır.

Qeyd edilənlər və qiymətləndirmədə zəruri olan digər şərtlər olduğu kimi nəzərə alınmazsa, müqayisəli yanaşma qaydasında aparılan qiymətləndirmənin reallığına əsaslı surətdə şübhə yarana bilər. Həm də bu şübhələrin qiymətləndirmənin son nəticəsində özünü biruzə verəcəyi də mütləqdir. Deməli, bu yanaşmanın sadəliyi və üstünlükləri ilə yanaşı, onun həm də bir sıra qüsurları və mürəkkəblikləri də vardır.

Tərəflərin davranışlarının tənzimlənməsi, danışıq aparma bacarığı, razılaşmanın şərtləri, ödənişin nağd, hesablaşma və ya kredit yolu ilə aparılması alıcı tərəfindən dəyərin qeyri-maddi aktivlər şəklində ödənilməsi, mövcud bazaradakı texnologiyalara yiyələnmək və s. kimi amillərin təsiri nəticəsində obyektin müqayisə yanaşması ilə hesablanan qiyməti real razılaşma əməliyyatı qiymətindən, yəni satış qiymətindən fərqlənə bilər. Bu da, həmin yanaşmanın özünəməxsus xarakterik cəhətlərindən biridir. Qeyd edilənlər təsdiqləyir ki, digər yanaşmalara nisbətən burada əsasən bazar yönümlü (real həyatda) məlumatlara istinad edilməsi, habelə alıcı və satıcıların ən yeni, son ənənələrə əsaslanması bu yanaşmanın müsbət və önəmli cəhətidir.

Müqayisə yanaşmasının qeyd olunan üstünlükləri ilə yanaşı, onun müəyyən qüsurlarını da bir daha qeyd etmək zərurəti yaranır. Məsələn, əldə olan məlumatlara istinad etməklə zəruri düzəlişlərin dəqiq aparılması, bu yönümdə lazımi məlumatların toplanması, yaxud da informasiyaların gələcəyi deyil, yalnız keçmişi əks etdirməsi müqayisə yanaşmasının qüsurlu cəhətləridir. Təcrübə göstərir ki, qiymətləndirici hər bir yanaşmanın mahiyyətini, daha doğrusu, onun fəlsəfəsini dərinlən bilməli, qiymətləndirmə prosesində onlardan birinin qüsurunun digərinin üstünlükləri ilə tənzimlənməsinə və balanslaşdırılmasına nail olmağı bacarmalıdır. O cümlədən, müqayisəli yanaşmanın üstünlüklərinin qiymətləndirmədə öz əksini tapa bilməsi və onun çatışmazlıqlarının isə qiymətləndirmənin nəticələrinə mənfi təsirinin aradan qaldırılması və ya azaldılması qiymətləndiricinin bu sahədəki təcrübəsindən, onun peşəkarlığından asılı olacaqdır.

Deyilənləri nəzərə alaraq, belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, qarşıya çıxan qüsurlar və çətinliklər əsasən informasiyalarla bağlı olur. Yuxarıda qeyd olunduğu kimi, müqayisə yanaşmasının əsas problemi informasiya əldə olunmasında, qiymətləndirilən və ona

bənzər obyektlərin tərkibinin müxtəlifliyi dərəcəsinin və xüsusiyyətlərinin kəmiyyət göstəricilərinin eyni olmamasını nəzərə almaqla, analoq seçilməsində qarşıya çıxan çətinliklərdir.

Təcrübə göstərir ki, daşınar əmlakın, yəni maşın və avadanlıqların təkrar bazarının ("second hand", yəni istifadə olunmuş maşın və avadanlıqlar bazarı) inkişafı bu metoddan istifadənin informasiya bazasını genişləndirir və eyni zamanda analoq kimi götürülən təkrar satış obyektlərinin dəyərini və aşınma dərəcəsini nəzərə almaqla, müvafiq təshihlər aparılması imkanı yaradır. Deməli, daşınar əmlak növlərinin qiymətləndirilməsində bu amilin nəzərə alınması nəticələrin reallığına olduqca müsbət təsir göstərə bilər. Bir sözlə, hər hansı obyektin qiymətləndirilməsində kifayət qədər informasiya olduqda, müqayisə yanaşması çərçivəsində obyektin orta qiymətinin onun texniki xüsusiyyətlərinin tərkibindən və göstəricilərindən asılılığını ifadə edən statistik modellər və qiymətləndirmənin parametrik modellərinin qurulması və istifadə olunması özünü doğruldur. Bu modellərin araşdırılması məqsədilə onların parametrlərinin proqnozlaşdırılmasına yol verilir. Qiymətləndirilən dəyərin kəmiyyətinə müxtəlif bazar amillərinin (məsələn, bazar konyunkturası, satış şərtləri və həcmi, əmtəə markası və s.) təsirinin nəzərə alınmasına gəldikdə isə, buna ilk növbədə həmin modellərə müvafiq təshih əmsallarının tətbiqi sayəsində nail olmaq mümkündür. Lakin yuxarıda qeyd edildiyi kimi bütün hallarda qiymətləndirmənin məqsədi, obyektin təyinatı və digər amillər mütləq nəzərə alınmalıdır. Bazar satışlarının birbaşa müqayisəsi üsulu yaşayış binalarının qiymətləndirilməsi zamanı daha çox tətbiq edilir. Bu da, digər yanaşmaların tətbiqinin alıcıların tipik istəklərini nəzərə almağa imkan verməməsi səbəbləri ilə izah oluna bilər. Bu və ya digər problemlərin aradan qaldırılması məqsədilə təcrübədə müqayisə yanaşmasının iki mühüm alqoritmini fərqləndirmək lazım gəlir. Bunlardan biri qiymətləndirilən obyektə və onunla müqayisə edilə bilən digər obyektlərlə əlaqədar, diqqəti cəlb edə bilən məlumatların toplanması və işlənib hazırlanması, ikincisi isə, qiymətləndirilən obyektin müqayisə parametrləri üzrə ölçülməsi və mövcud olan fərqlərə müvafiq düzəlişlərin edilməsi prosesidir.

Adətən oxşarların müqayisəsi zamanı nəzərə alınması vacib olan aşağıdakı 4 amili ayırırlar: 1) satış tarixi; 2) yerləşdiyi yer; 3) fiziki səciyyəsi; 4) satış şərtləri (ödəniş forması və s.).

Satışların birbaşa müqayisəli təhlili metodundan müqayisəli obyektlər bazarında fəallıq mövcud olan hallarda istifadə etmək daha əlverişlidir.

Sadə dildə desək, metod subyektlərin alqı-satqı əməliyyatlarını analoqa əsasən, yəni bənzər sövdələşmələr haqqında bazar məlumatlarına istinad etməklə həyata keçirmələri prinsipinə əsaslanır. Metodun əsasını səriştəli alıcının satışa çıxarılmış daşınmaz əmlaka görə keyfiyyəti və faydalılığı eyni olan başqa daşınmaz əmlakın alınması üçün ödəyəcəyi məbləğdən artıq vəsait xərcləməyəcəyi barədə müddəa təşkil edir. Həmin metoddan istifadə edilməsi qiymətləndirilən obyektə bənzəyən daşınmaz əmlak obyektlərinin satış bazarı və təklif olunan qiymətlər haqqında məlumatları özündə birləşdirməsi kimi qəbul edilməlidir. Sonradan obyektləri bir-birindən fərqləndirən parametrlər nəzərə alınmaqla, analogi obyektlərin qiymətləri təshih olunur. Digər tərəfdən metodun çox riskli cəhətləri də vardır. Çünki müəyyən olunan dəyər bir çox amillərdən asılı olaraq, müxtəlif istiqamətlərdə dəyişməyə meyllidir. Ona görə də, obyekt bu metodla təcili satılarkən, girov qoyularkən və s. hallarda qiymətləndirilə bilər. Satışların birbaşa müqayisəli təhlili metodu daşınmaz əmlakın sərbəst, rəqabətli bazar şəraitində əmələ gələ bilən qiymətini ən yüksək dərəcədə əks etdirir. Eyni zamanda burada da, müqayisəli təhlilə əsaslanılır, yəni qiymətləndirilən obyektin dəyəri bazarda oxşar əmlak obyektlərinin mövcud qiymətlərinin təhlili yolu ilə müəyyənləşdirilir. Bu zaman maraq doğuran əsas məsələ obyektin satış vaxtı, yerləşməsi, ərazisi, sahənin ölçüsü, istifadə olunmuş materiallar, obyektin mənsub olduğu zona, fiziki vəziyyəti və s. parametrlər baxımından ona bənzər olan obyektlərlə müqayisə olunmasıdır.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin bazar yanaşması, yəni satışların müqayisəsi yolu ilə müəyyən edilməsi zamanı yarana bilməsi gözlənilən və son nəticəyə xələlgətirmə ehtimalı daha böyük olan çətinliklər müqayisə üçün qəbul olunan satışların düzgün seçilməməsidir. Çox vaxt təhlil apararkən satılan obyektin yerləşdiyi ərazidən, satış vaxtından, ölçülərindən və digər amillər-

dən asılı olaraq təshihlər aparmaq zərurəti meydana çıxır. Bu metoddan kifayət qədər məlumata malik olan alıcının nöqtəyi-nəzərindən təhlil aparıldıqda istifadə etmək olar. Eyni zamanda qiymətləndirici çox vaxt, xüsusilə də, gəlir gətirən əmlakı qiymətləndirilərkən tam və dəqiq məlumat əldə etməkdə çətinliklərlə üzləşir. Lakin peşəkar qiymətləndirici üçün ən çətin məqamlarda belə həll olunmayan heç bir problem indiyə qədər bəlli olmamışdır.

Obyektlərin təyinatının həlledici əhəmiyyət kəsb etdiyini nəzərə alaraq, bu cür təhlilin aparılması üçün məlumatları eyni tipli binaların satışı daha çox olan fərdi yaşayış binalarının yerləşdiyi sahələrdə toplamaq daha asandır. Belə seçim isə, qiymətləndiricinin arzu və istəklərindən asılı olmur. Yəni sahibkar nəyi sifariş edirsə, qiymətləndirici də həmin obyektə qiymətləndirməli olur. Bu da bir həqiqətdir ki, çoxmənzilli binalar, ticarət mərkəzləri, inzibati binalar və tibbi təyinatlı binalar üzrə isə məlumatların toplanılması qiymətləndiricini xeyli çətinliklərlə üzləşdirir.

Qiymətləndirmənin mərhələləri ilə əsaslı surətdə tanış olarkən müşahidə edilir ki, analoji obyektlərin satışı barədə bir neçə faktın toplanılması hələ kifayət deyil. Digər tərəfdən obyektlər müqayisə olunarkən, ilk növbədə, onlar arasındakı oxşar cəhətlərə deyil, fərqlərə diqqət yetirilməlidir. Belə amillər cari təhlilin keçirildiyi obyektə müqayisə olunmalıdır. Məsələn, ümumi sahəsi uyğun olaraq 2400 kv.metr və 4700 kv. metr olan iki inzibati binanı bir-biri ilə müqayisə etmək düzgün hesab edilə bilməz. Hər bir təcrübəli sahibkar əmlak almaqda seçimini edərkən təsadüflərin təsiri altına düşmək istəmir. O, seçimini etməzdən əvvəl mümkün qədər çox obyektə tanış olmağa çalışır.

Çünki ən vacib məqamlardan biri analoji obyektlərin satışları barədə mümkün qədər çox məlumat toplamaqdan ibarətdir.

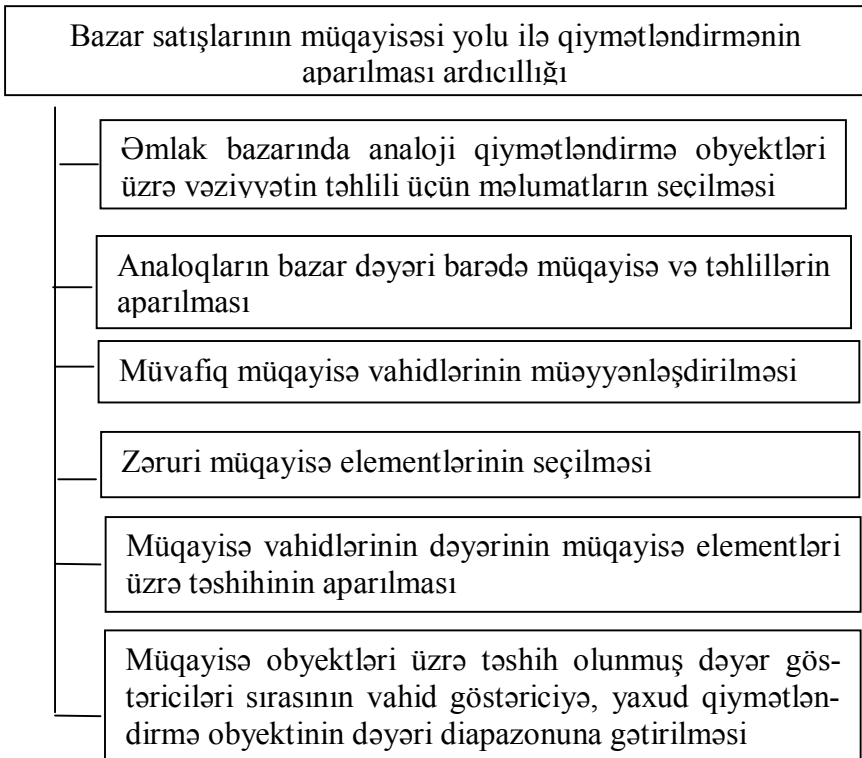
Müqayisə yanaşması bazarda satılan analoji daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətlərinin təhlil olunmasına əsaslanmaqla, həm də digər amillərə, məsələn, analoji obyektlərin satılma vaxtı, yerləşməsi, ərazisi (sahəsinin ölçüləri), istifadə olunan materiallar, mənsub olduğu zona, fiziki vəziyyəti və s. xüsusiyyətləri baxımından müqayisə və təhlillərin aparılması lazım gəlir.

9.2. Əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri

Qiymətləndirmənin bazar satışlarının müqayisə yanaşması ilə aparılması zamanı tələb olunan ardıcılıqlar qruplara bölünərək, mərhələlərlə yerinə yetirilir. Bəzi ədəbiyyatlarda bu mərhələlərin sayı beş, digərlərində isə altı və daha artıq göstərilir.

Satışların müqayisəsi qiymətləndirilən obyektə analoji olan obyektlərin alqı-satqısı barədə kifayət qədər, həm də çox real və dürüst bazar məlumatları olduqda tətbiq edilir. Bu zaman müqayisə üçün obyektlərin seçilməsinin meyarı obyektlərdən ən yaxşı və ən səmərəli istifadə olunması imkanları qəbul edilir. Bu da, prosesin hansı ardıcılıqla yerinə yetirilməsindən daha çox asılı olur. Ona görə də, qiymətləndirmə aparılarkən işin hansı ardıcılıqla qurulması üzrə verilmiş sxemi nəzərdən keçirmək məqsəduyğun sayılır.

Sxem 9.2



Bir qrup iqtisadçılar müqayisə yanaşmasının tətbiqi ilə əmlakın qiymətləndirilməsinin müəyyən qədər fərqli mərhələlər üzrə aparılmasını təklif edirlər. Həmin mərhələlər ardıcıl olaraq aşağıdakılardan ibarətdir.

- Qiymətləndirmənin məqsədini müəyyən etmək;
- Müqayisə vahidinin seçilməsi;
- Qiymətləndirilən obyektə müqayisə olunacaq obyektin seçilməsi;
- Əsas kəmiyyət və keyfiyyət xassələri üzrə fərqlərin müəyyən edilməsi;
- Qiymətləndirmə obyektinin yekun dəyəri barədə rəy.

Təklif olunan birinci variant məqsədindən asılı olmayaraq qiymətləndirmənin bir qədər ümumiləşdirilmiş mərhələlərlə aparılmasını nəzərdə tutur. İkinci variantda məqsədin seçilməsi kimi ciddi addımın atılmasından fərqli olaraq, oxşar obyektlərin parametrlərindəki fərqlərə görə düzəlişlərin (təshihlərin) aparılmasının təklif olunmaması son nəticədə obyektin dəyəri göstəricisinin təhrif olunmasına səbəb ola bilər.

Bizə məlum olduğu kimi, torpaq özünün iqtisadi dəyərindən əlavə həm də, bəşəriyyətin həyatı və mövcudluğu üçün olduqca zəruridir. O, elə bir əvəzolunmaz sərvətdir ki, daim təkcə iqtisadçıların deyil, həm də təbiətşünasların, bioloqların, coğrafların, hüquqşünasların, astronomların, sosioloqların diqqət mərkəzində olur. Qeyd olunan sahələrin hər birində elmin inkişafının torpaq və onun istifadəsi ilə əlaqəli olduğuna görə, ona münasibət bəşəriyyətin hər bir üzvünün taleyinə çevrilməkdədir.

Burada torpaqla əlaqədar fikirlərin genişlənməsi qiymətləndirmə, xüsusilə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində torpaq amilindən istifadə edilməsi zərurəti ilə izah oluna bilər.

Müqayisə yanaşmasının tətbiqi ilə qiymətləndirmə prosesinin əsas mərhələlərini nəzərdən keçirək.

Birinci mərhələ aparılan alqı-satqı əməliyyatları, qiymətləndirilən obyektə analoji olan daşınmaz əmlak obyektlərinin təklifi və satılması barədə məlumatların toplanılması məqsədilə bazarın tədqiqini əhatə edir. Bu zaman məlumat mənbələri kimi qiymətləndiricinin şəxsi məlumat bazasından, internet şəbəkəsindən, elektron məlumatları bazasından, qiymətləndiricilər cəmiyyətinin bül-

letenlərindən, rieltor firmalarının, qiymətləndirməyə cəlb olunan əmlak brokerlərinin məlumatlarından, kredit təşkilatlarının, sığorta şirkətlərinin, tikinti-investisiya şirkətlərinin arxiv sənədlərindən və s. istifadə oluna bilər. Qiymətləndirmə standartları və normalarının imkan verdiyi əlavə mənbələrdən də istifadə olunması yolveriləndir. İkinci mərhələ dürüstlüyün artırılması və alqı-satqı əməliyyatlarının sərbəst bazar şəraitində yerinə yetirilməsinin təsdiq olunması məqsədilə məlumatların seçilməsindən başlanır. Bu zaman onların dəqiqliyi və reallıqları əks etdirə bilməsi, habelə, bazar konyunkturasına uyğunluğu öyrənilir. Üçüncü mərhələdə alqı-satqı əməliyyatları haqqında məlumatların yoxlanılması, əməliyyatın yerinə yetirilməsinin onun əsas iştirakçılarında biri (alıcı yaxud satıcı) yaxud rieltor şirkətinin agenti tərəfindən təsdiq olunması, habelə, satış şərtlərinin aydınlaşdırılması məsələləri icra olunur.

Növbəti mərhələdə müvafiq müqayisə vahidlərinin seçilməsi və onlardan hər biri üzrə müqayisəli təhlil aparılması, beşinci mərhələdə qiymətləndirilən obyektə müqayisə üçün seçilmiş (bazarda satılmış yaxud satışa çıxarılmış) obyektlərin ayrı-ayrı elementlər üzrə müqayisə olunması, qiymətləndirilən obyektin qiymətinin təshih edilməsi prosesi aparılır.

Nəhayət, altıncı və sonuncu mərhələ isə müqayisə olunan xassələrin təhlili, onların vahid dəyər göstəricisinə çevrilməsi yaxud göstəricilər qrupunda birləşdirilməsi yolu ilə qiymətləndirilən obyektin dəyərinin müəyyənləşdirilməsi, yəni yekun mərhələsidir. Bazar barədə məlumatların qıtlığı, yaxud onların dürüstlüyünün aşağı səviyyədə olduğu şəraitdə obyektin dəyərinin qiymətləndirilməsi əvəzinə ilkin məlumatlar göstəricilər qrupu şəklində təqdim oluna bilər. Bu zaman əlavə məlumatların toplanması və yekun nəticəyə gəlmək üçün müvafiq tədbirlərin görülməsi lazım gəlir.

Müqayisə mövqeyindən yanaşma əslində qiymətləndirmə obyektinə bənzəyən obyektlər üzərində aparılan qiymətləndirmə əməliyyatları barədə məlumatların təhlili prosesidir. Bu əməliyyat qiymətləndirilən obyektin bazarda satılmış, yaxud satış reyestrinə daxil edilmiş analogi daşınmaz əmlak obyektləri ilə birbaşa müqayisəsinə əsaslanır. Analogi obyektlərin bazar satış qiymətlərinin təhlil olunması nəticəsində bu yanaşmanın vasitəsilə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri modelləşdirilir. Bu

qaydadən təcrübədə istifadə olunması inkişaf etmiş əmlak bazarı şəraitində mümkündür. İndi isə bazar haqqında məlumatların toplanılması mərhələsini daha ətraflı nəzərdən keçirək.

Bazar haqqında məlumatların toplanılması region üzrə bazar şəraitinin təhlil olunmasını, habelə növbəti mərhələlərin reallaşdırılması üçün məlumat massivinin seçilməsini əhatə edir. Bu zaman qiymətləndirilən obyektin yerləşdiyi regionun daşınmaz əmlak bazarında mövcud vəziyyət təhlil edilir. Təhlil zamanı nəzərdən keçirilən regionda yerləşən əmlak agentliklərinin təqdim etdiyi məlumatlardan, müxtəlif reklam qəzetlərinin informasiyalarından istifadə olunur. Çünki informasiyalar nə qədər yeni olsa, son hesabat göstəricisi də, bir o qədər səliqəli olar.

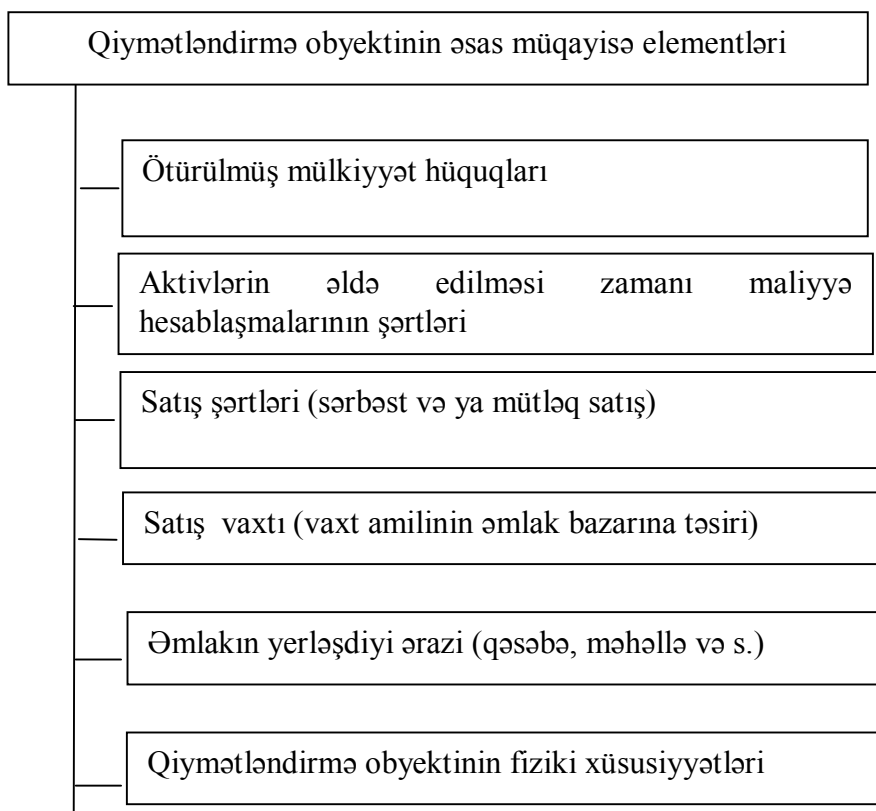
Qeyd etmək lazımdır ki, bazar satışlarının müqayisəsi ilə bağlı yuxarıda deyilən və bundan sonra da, işlədilməsi mümkün olan bütün ifadələrin əsas predimetini daşınmaz əmlakdır. Bu da, bir həqiqətdir ki, daşınmaz əmlak bazarında yerinə yetirilən alqı-satqı əməliyyatları barədə məlumatlar çox zaman olduğu kimi açıqlanmır. Bu məlumatları dəqiqliklə nə notariat kontorlarından (məsələ təkcə notariat hərəkətlərinin sirr olmasında deyil, alqı-satqı müqavilələrində bəyan edilən qiymətlərin aşağı göstərilməsindədir), nə də kütləvi informasiya vasitələrindən əldə etmək mümkün deyil. Faktiki qiymət alıcı ilə satıcıdan başqa, yalnız bu işdə vasitəçilik edən rielitora məlum ola bilər. Mövcud rieltor firmaları isə öz imkanlarını həmin informasiyaların toplanması və təhlilinə deyil, öz müəssisələrinin daha çox gəlir əldə etməsinə istiqamətləndirirlər.

Deməli, yuxarıda aparılan araşdırmalara əsasən qiymətləndirmə prosesində sadalanan mərhələlərin sayının azaldılması və onların cəmi iki qrupda birləşdirilərək təshihlərin aparılması barədə düşünməyə də ehtiyac yaranır. Bunlardan biri müxtəlif amillərin hərtərəfli təhlilindən sonra müvafiq əmsalın (bunu “sövdələşmə üzrə düzəliş” adlandırmaq) müəyyənləşdirilməsi və təklif qiymətinə tətbiq edilməklə, obyektin bazarda satıla biləcəyi daha çox ehtimal olunan qiymətin hesablanmasının mümkünlüyüdür.

İkincisi isə, qiymətləndirmənin spəsfik prosedurlarını yerinə yetirməklə, qiymətləndirilən obyektin ədalətli sövdələşmə şəraitində açıq, rəqabətli bazarda satıla biləcəyi dəyərin hesablanmasıdır.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, bazar satışlarının müqayisə vahidləri ilə yanaşı müqayisə elementləri də mövcuddur. Müqayisə yanaşması ilə obyektin qiyməti müəyyənləşdirilərkən müqayisə üçün istifadəsi zəruri olan əsas göstəricilər və ya müqayisə elementləri müəyyənləşdirilir, onlardan müqayisə olunan obyektlərin satış qiymətlərinə lazımı təshihlər aparılması üçün istifadə olunmaqla, qiymətləndirilən obyektin dəyəri modelləşdirilir. Müqayisə elementləri bir çox hallarda qiymətləndirmə obyektinin təyinatından asılı olaraq fərqləndirilə bilər. Deyilənlərin təsdiqi məqsədilə yaşayış evlərinin (mənzillərin) nümunəsində müqayisə vahidlərinin ardıcillıq sxemini nəzərdən keçirək.

Sxem 9.3



Sxemi nəzərdən keçirərkən bu ardıcılığın hansı prinsiplərə və qanunauyğunluqlara görə mövcud olması da böyük maraq doğura bilər. Ona görə də, müəyyən açıqlamalara ehtiyac yaranır. Məsələn burasındadır ki, qiymətləndirilən obyektin hüquqi reallıqları onun dəyərini və deməli, satış qiymətinin müəyyənləşdirilməsində həlledici rol oynayır. Yəni, sahibkarı düşündürən təkcə əmlakın fiziki dəyəri deyil, həm də onun mülkiyyət hüququnun dəyəridir. Daha doğrusu, mülkiyyət hüquqlarına müxtəlif məhdudyyətlərin qoyulması və onun ləğvi qiymətləndirilən obyektin dəyərini, yəni satış qiymətini obyektiv olaraq azalda və ya tamamilə dəyərsizləşdirə bilər.

Sahibkar (investor) hər bir addımı atarkən onun maliyyə nəticələri haqqında daha çox düşünür. Beləliklə, qiymətləndirmə təcrübəsində maliyyə hesabatları tərəflərin öhdəliklərindən birinə çevrilir. Bu baxımdan alqı-satqı əməliyyatlarının müxtəlif variantları mövcuddur. Həmin variantlardan təcrübədə daha çox yayılmaqda olanlara aşağıdakıları aid etmək kifayətdir: istər-istəməz alıcı və satıcı öz vəsaitləri hesabına satış tarixində hesablaşmalıdırlar, alıcı daşınmaz əmlakı əldə etmək üçün maliyyə strukturlarından kredit almağa məcbur olur; zərurət yarandıqda satıcı alıcıya ödənişlərin yerinə yetirilməsi üçün müəyyən vaxt verir.

Müqayisənin satış şərtləri elementi əmlakın əldə edilməsinin qeyri-ənənəvi səbəbləri nəticəsində satışın xalis bazar şərtlərindən kənarlaşması hallarında müqayisə üçün seçilmiş müvafiq obyektləri müqayisə olunanlar sırasından çıxarmağa, yaxud onların satış qiymətlərində düzəlişlər aparmağa imkan verir.

Müqayisə elementləri içərisində mühüm əhəmiyyətinə görə satış vaxtı nəzər-diqqəti daha çox cəlb edir. Çünki bu amil ayrı-ayrı obyektlərin deyil, satışa çıxarılan bütün obyektlərin qiymətinə təsir etmək xassəsinə malikdir. Eyni zamanda o, əmlak bazarında alqı-satqı əməliyyatlarının dinamikasına və buna müvafiq olaraq satış qiymətlərinin səviyyəsinə vaxt amilinin təsirini müəyyənləşdirməyə imkan verir. İnflyasiya və ya deflyasiya, qanunvericilikdə dəyişikliklər (mülkiyyət hüquqları, vergi qoyma və s.) vaxt amilindən asılı olduğu kimi, həm də bazarda mövcud olan əmlaka tələb və təklifin dəyişməsinə təsir göstərir.

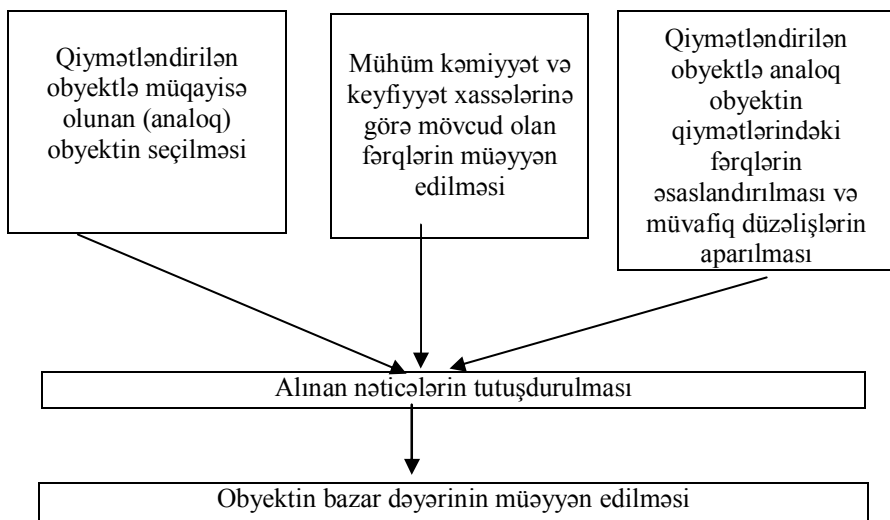
Bazar satışlarının müqayisəsi yanaşması zamanı əmlakın yerləşdiyi ərazi də mühüm rol oynayır. Qiymətləndirmə obyektinin

dəyəri müəyyənləşdirilərkən, onun ərazidə yerləşmə koordinatları dəyərin rentə hissəsinə transformasiya olunur. Məlum olduğu kimi, qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın yerləşdiyi ərazi də müvafiq dəyəri dəyişmək xassəsinə malik olur. Bunlara misal olaraq, torpaq sahələrinin müxtəlif təbii iqlim zonalarında, müxtəlif kateqoriyalı yaşayış məntəqələrində, müxtəlif funksional və iqtisadi planlaşdırılma zonalarında və daha perspektiv inkişafa qadir olan regionlarda yerləşməsi amilini qeyd etmək mümkündür.

Müqayisə yanaşmasında tətbiq olunan müqayisə elementləri içərisində fiziki xüsusiyyətlər elementinin mövqeyi olduqca böyükdür, bəlkə də həlledicidir desək, daha düzgün olardı. Misal olaraq, qiymətləndirilən obyektin faydalılığının müəyyən edilməsinə imkan verən binanın tikilməsi tarixini, onun mövcud vəziyyətini, habelə istifadə olunmuş tikinti materiallarının növünü, memarlıq xassələrini, torpaq sahəsinin və binanın özünün ölçülərini, formasını, çoxmərtəbəli binalarda qiymətləndirmə obyektinin yerləşdiyi mərtəbəni, yanılma yollarının, avtodayanacaqların, mühəndis qurğularının mövcudluğunu və s. amilləri göstərmək olar.

Ümumiyyətlə, müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilmənin aparılması özünəməxsus mühüm mərhələlərdən ibarətdir. Bu prosesi obyektin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üzrə aşağıdakı sxemdən aydın görmək olar:

Sxem 9.4



Göründüyü kimi, obyekt bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən qiymətləndirilərkən, birinci növbədə mövcud bazar üzrə yanaşmanın mahiyyəti, qarşıda duran vəzifələrin qısa səciyyəsi, yanaşmanın xüsusiyyətləri və onun tətbiqi sahəsi barədə düşüncələr araşdırılır. Daha sonra aparılacaq qiymətləndirmənin əsas mərhələləri müəyyən olunur.

9.3 Müqayisə yanaşmasında istifadə olunan təshihlər.

Müqayisə vahidləri və müqayisə elementləri vasitəsi ilə araşdırmalar, təhlillər aparıldıqdan sonra dəqiqləşdirmələrin keçirilməsi lazım gəlir. Bu məqsədlə də, üç mühüm təshih tiplərindən istifadə olunması (buna bəzən korrektirovka da deyirlər) zərurəti yaranır ki, bunlardan biri də dəyər ölçüləri (pul) təshihləridir. Bu zaman mütləq olaraq, pulun dəyər ölçüsü funksiyasından istifadə edilməsi lazım bilinir. Onları iqtisadi ədəbiyyatda bəzən mütləq ölçmə təshihləri də adlandırırlar. Pul təshihləri qiymətləndirmə obyektinin satış qiymətinə hər hansı mütləq kəmiyyət qədər əlavəni (+) və ya azalmanı (-) nəzərdə tutur. Təshihin aparılmasının əsas mahiyyəti də elə bundan ibarətdir.

Lakin elə hallar olur ki, düzəlişlərin tam və qənaətləndirici səviyyədə aparılmasını mütləq kəmiyyətlər vasitəsilə aparılan təshihlər olduğu kimi əhatə edə bilmir. Belə olduqda, digər təshihlərdən istifadə edilir. Bu da, nisbi kəmiyyət təshihləridir. Bu zaman nəticələrə düzəlişlərin faiz ifadələri ilə aparılması nəzərdə tutulur. Deməli, dəyər ölçüsü təshihləri vasitəsi ilə dəqiqləşdirmələrin aparılması mümkün olmadığı halda, bu təshih növündən, yəni, nisbi kəmiyyət təshihlərindən istifadə olunmasına ehtiyac yaranır. Daha doğrusu, seçim qiymətləndiricinin peşəkarlığından asılı olur.

Bəzən də pul təshihlərinin aparılması üçün yuvarlaq dəyər hesablamaları mümkün olmadıqda eyni qaydada faiz təshihlərinin (+5 faiz və ya – 5 faiz) tətbiq edilməsi lazım gəlir. Şübhəsiz ki, nisbi kəmiyyət olan faizlə ifadə olunma qaydası mütləq rəqəmə nisbətən o qədər də dəqiqlik əks etdirə bilməyəcəkdir.

Üçüncüsü, yəni məsələyə münasibətin digər variantı isə göstəricilərin ümumi qruplaşdırılması yolu ilə aparılan təshihləridir. Belə ümumi qruplaşdırmadan fəal daşınmaz əmlak bazarında

qiymətlər diapazonunun sıxılması məqsədi üçün istifadə oluna bilər. Ümumi qruplaşdırma qaydasından bəzən istifadə etmək olmur. Əmlak bazarı çoxnövlü obyektlərdən ibarət olduqda təshih ümumi qruplaşdırma yolu ilə aparılması bir qədər çətinləşir. Belə hallarda qruplaşmanın üstünlüyü ondan ibarətdir ki, qiymətləndirici ayrı-ayrı təshihlər aparmaq əvəzinə qiymətləndirilən obyektin başqa obyektə nisbətən yaxşı, yaxud pis olmasını müəyyənləşdirmək üçün onu bütünlüklə müqayisə edə bilər. Sonra ayrılmış qrup çərçivəsində ümumi təshihlər aparılır ki, bu da qiymətləndirilən obyektə müqayisə olunan obyektlərdən fərqləndirən hər bir xüsusiyyəti ayrıca olaraq nəzərdən keçirmək ehtiyacını aradan qaldırır. Təcrübədə adətən, təshih tiplərinin kombinasiyasından istifadə olunur. Yekun olaraq qeyd edilməlidir ki, qiymətləndirmə statistikasına faiz təshihlərinə daha çox üstünlük verildiyini göstərir.

Qiymətləndirmə təcrübəsinin tam mənimsənilməsində təshihlərin kəmiyyəti anlayışı böyük marağa səbəb olur. Bu da əsasən, bazarın təhlili əsasında müəyyənləşdirilir. Qeyd edildiyi kimi, müqayisə olunan obyektin satışı qiymətləndirilən obyektə zəif olduqda, onun qiymətinə mənfi təshih aparılır, yaxud azaldıcı əmsal tətbiq olunur. Əks halda isə, qiymətə müsbət təshih aparılır, yaxud yüksəldici əmsal tətbiq olunur.

Beynəlxalq qiymətləndirmə təcrübəsinin və standartlarının tələblərinə uyğun olaraq, müqayisə yanaşması şəraitində analoji obyektlərin sayının çox olmasına üstünlük verilir. Ona görə də, analoji obyektlərin və qiymətləndirilən obyektin müqayisəsi üçün təshihləri apararkən, həmin amil nəzərə alınmaqla, bir sıra xüsusi qaydalardan istifadə edilməsi lazım gəlir. Bunlardan biri qiymətləndirilən obyektin dəyərinin modelləşdirilməsi üçün müqayisə olunan obyektin satış qiymətinin təshih edilməsidir. Nəzərə almaq lazımdır ki, qiymətləndirilən obyekt heç vaxt təshihlərə məruz qalmamalıdır. Yəni qiymətləndirmənin dəqiq aparılması üçün lazım olan bütün şərtlərin verilməsi müqayisə məqsədilə götürülən obyektə şamil edilməlidir.

Qeyd olunan həmin əsas şərtlərinə uyğun olaraq, analoji satışlar və onların qiymətlərində təshihlər həmin obyektlərin qiymətləndirilən obyektə bənzərliyinin artırılması məqsədi ilə aparılmalıdır. Analoji obyektlər içərisindən qiymətləndirmə

obyektinə daha çox oxşarı seçilməklə qiymətləndirilən obyektin hansı qiymətə satıla bilməsi məsələsinin həlli yolları axtarılır. Şübhəsiz ki, bütün hallarda qiymətləndiricinin peşəkarlığı həlledici rol oynayır. Nəzərdə tutulan qaydaların üçüncüsü isə, təshihlərin müvafiq ardıcılıqla aparılması qaydasına əməl edilməsidir. Bu zaman ilk növbədə, ümumi xarakterli, sonra isə spesifik xarakterli təshihlər yuxarıda göstərilən məntiqi ardıcılıqla icra olunur. Bunlardan biri “sövdələşmə”yə əsasən aparılan təshihlərdir.

Daha doğrusu, satışa təkliflər barədə kifayət qədər məlumatlar mövcud olduqda, qiymətləndirici “sövdələşmə” üzrə təshihlər aparır. Heç bir şübhəyə ehtiyac olmadan razılaşmaq olar ki, obyektə satışa çıxaran hər bir satıcı əvvəlcədən özü üçün üç dəyər səviyyəsi müəyyənləşdirir ki, bunlardan biri də, daha çox ehtimal olunan maksimal dəyərdir. Təbii olaraq qəbul edilməlidir ki, hər bir satıcı öz əmlakını daha yüksək qiymətə satmaq niyyətində olur, daha doğrusu, özünün əsas proqnozlarını bu niyyət üzərində qurur. Bu mümkün olmadıqda isə, daha çox ehtimal olunan qiymət haqqında düşünür. Əgər bunların heç birinin baş tutmasına nail ola bilmirsə, onda minimal qiymətlə razılaşmaq məcburiyyətində qalır. Təcrübə göstərir ki, normal bazar şərtlərinə əməl edildikdə, obyektin minimal dəyərdən aşağı satılması özünü doğrultmur. Real bazar şəraitini duyan satıcı və alıcılar da bunu qəbul etməklə, həm də təsdiqləyirlər. Bəzən, satıcıya öz əmlakına görə çatmış pul vəsaiti minimal həddən aşağı ola bilər. Bu zaman rieltorun (el arasında dəlil deyilir) görünməyən “təmənnası”nın həmin məbləğdə əks olunmasına şübhə olmamalıdır. Öz növbəsində alıcı özü üçün dəyərin ən yüksək həddini müəyyən edir və ondan yüksək məbləğ təklif edildikdə, sövdələşmə baş tutmur. Əmlakını tezliklə satmaq zərurətində qalan satıcının alıcıya verdiyi güzəşt məhz “sövdələşmə” üzrə təshih hesab olunur.

Qeyd etmək lazımdır ki, sivil bazar şəraitində zəruri təshihlərdən istifadə edərək əmlakın qiymətinin tənzimlənməsi üçün əlverişli şərait yaranır. Əksər hallarda daşınmaz əmlak bazarında məlumat massivinə malik olan rieltorların rəyinə istinad etmək lazım gəlir. Təcrübə göstərir ki, obyektin likvidlik səviyyəsindən asılı olaraq kənarlaşmanın 5%-10 % həddində olması daha tez-tez müşahidə olunur. Tələbat yüksək olan obyektlər üçün “sövdələşmə” üzrə təshih 2-3%-ə qədər azala bilər. Müqayisə üçün

analoji obyektlər qismində satış vaxtı mülkiyyət hüquqlarının bütövlüklə satıcıdan alıcıya verilməsi nəzərdə tutulan, hesablaşmaların alqı-satqı əməliyyatının keçirildiyi gün alıcının şəxsi vəsaitləri hesabına aparıldığı (maliyyə hesablaşmalarının bu şərtləri Bakı şəhərinin mənzillər bazarı üçün səciyyəvidir), satışın məcburi qaydada olmadığı, satıcıların obyektləri satarkən vaxt məhdudiyətləri ilə qarşılaşmadığı obyektlər seçildikdə, mülkiyyət hüquqları, maliyyə hesablaşmaları və satış şərtləri üzrə təshihlər tamamilə azalır.

Təshihin digər növü satış tarixi üzrə təshihlərdir. Təbiidir ki, bütün hallarda təshihlər yalnız satılmış obyektlərə tətbiq oluna bilər. Satış tarixi üzrə təshih zamanı analoqların satışından əvvəlki dövrdə obyektin dəyərinin dəyişməsi meylləri təhlil olunur. Fərz, edək ki, obyekt ilin əvvəlində (məsələn, fevral ayında qiymətləndirilir), analoq kimi qəbul olunan obyekt isə əvvəlki ilin oktyabr ayının sonunda satılmışdır. Həmin dövrdə əmlak bazarının vəziyyətini təhlil edən qiymətləndirici ötən aylar ərzində analoji əmlak obyektlərinin dəyərinin ən çoxu 5% artdığını müəyyənləşdirmişdir. Peşəkar qiymətləndirici satış vaxtı üzrə təshih apararkən, bu göstəricini rəhbər tutur. Eyni zamanda bu cür analoji obyektlərin olmaması da təbii qəbul edilməlidir. Çünki daşınmaz əmlak bazarında belə hallara tez-tez rast gəlinir. Əgər belədirsə, onda qiymətləndirici təshihin olmaması ilə razılaşmalı və digər variantlar axtarmalıdır. Əmlakın qiymətləndirilməsinə bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşmaqla aparılması prosesində tələb olunan müvafiq təshihlərin hesablanması məqsədilə kəmiyyət və keyfiyyət metodlarından istifadə edilir.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin müəyyən edilməsində hansı yanaşma və metoddan istifadə edilməsindən asılı olmayaraq son nəticədə qiymətləndirici öz işinə yekun baxışlar keçirir. Qiymətləndirmə standartlarına müvafiq olaraq əlavə sorğular keçirir, subyektlərlə danışıqlar aparır, qanuna zidd olmayan bir çox əlavə informasiyalardan istifadə edir. Bunlara əsaslanaraq müəyyən təshihlər (düzəlişlər) aparır. Belə təshihlərə ehtiyac daha çox olur. Çünki müqayisə yanaşması əslində bazar yanaşması, mövcud bazarın monitorinqinin keçirilməsi, vaxtaşırı olaraq öyrənilməsi deməkdir. Bu zaman xeyli miqdarda müqayisə vahidlərindən və müqayisə elementlərindən istifadə edilməsi lazım

gəlir. Həm də, istifadə olunan müqayisə vahidlərinin və müqayisə elementlərinin dəqiq seçilməsi xüsusilə müqayisə yanaşmasında daha önəmlidir.

Ona görə də, əvvəlcə müqayisə yanaşmasında tətbiq olunan müqayisə vahidlərinin nəzərdən keçirilməsi daha zəruridir. Qiymətləndirmədə tətbiq olunan müqayisə vahidlərindən biri kimi yerli bazarda ənənəvi təşəkkül tapmış xüsusi amillər (göstəricilər) qəbul olunur. Həm də, eyni bir obyektin qiymətləndirilməsi üçün eyni vaxtda bir neçə müqayisə vahidindən istifadə olunması da mümkündür və məqbuldur. Bu qiymətləndiricinin prosesə baxışlarından və xüsusi münasibətlərindən asılıdır. Çünki bəzən torpaq malik olduğu ölçüyə (sahəyə), bioloji, iqtisadi xassəsinə və digər göstəricilərə görə oxşar olsa da, onun üzərində hansı obyektin mövcudluğu və bu obyektin yerləşdirilməsi gerçəkliyindən asılı olaraq maraqlar fərqlənir.

Torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsinə (obyekt altında olan torpaqlar nəzərdə tutulur) bu baxımdan yanaşmadıqda bir neçə müqayisə vahidlərinin tətbiqinə ehtiyac yaranır. Həm də, aparılan kompleks qiymətləndirmə işinin dəqiqliyinə inam azalır.

Obyekt altında olan torpaq sahələrinin qiymətləndirmə məqsədilə araşdırılması zərurəti yarandıqda, əsasən üç mühüm müqayisə vahidindən istifadə olunur. Bunlardan biri sahə vahidinin (ha, ar və s.) qiyməti, ikincisi hərəkət üçün faydalı olan əsas magistral boyunca əhatənin (uzunluğu) qiyməti və üçüncüsü isə, bütövlükdə sahənin qiymətidir. Göründüyü kimi, müqayisə vahidlərinin hər biri dəyər ölçüsü vasitəsilə (pul ifadəsilə) əks etdirilir.

Lakin tikinti obyektlərinin altında olan sahələrin müqayisəli təhlili aparılarkən müqayisə vahidi kimi daha çox göstəricilərdən istifadə edilməsi lazım gəlir. Bunlardan bir qismini, yəni sahə vahidinin qiymətini, icarəyə verilən otaqların sahə vahidinin qiymətini, otaqların ümumi sahəsi vahidinin qiymətini, qurğunun həcm vahidinin qiymətini, otağın qiymətini, mənzilin qiymətini və habelə gəlir gətirən daşınmaz əmlak vahidinin qiymətini qeyd etmək kifayətdir.

Göründüyü kimi, müqayisə vahidi hər bir qiymətləndirmə obyektinin ayrı-ayrı maddi-əşya göstəricilərinin dəyər (qiymət) ifadələri ilə əks olunmasıdır. Müqayisə elementlərinə əmlakın

xüsusiyyətləri və onun qiymətlərinin dəyişməsinə təsir göstərən və birbaşa satışlarla bağlı olan amillər daxildir. Qeyd etmək lazımdır ki, müqayisə elementlərinin bir qismi mütləq olaraq nəzərə alınmalıdır. Bunlara xüsusi olaraq verilən mülkiyyət hüquqlarının tərkibi, alqı-satqı sazişlərinin maliyyələşdirilməsi şərtləri, satış şərtləri, satış vaxtı, əmlakın yerləşdiyi ərazi, fiziki xüsusiyyətləri, iqtisadi xüsusiyyətləri, istifadə xarakteri və habelə dəyərin mövcud əmlakla bağlı olmayan digər tərkib hissələrini aid etmək olar.

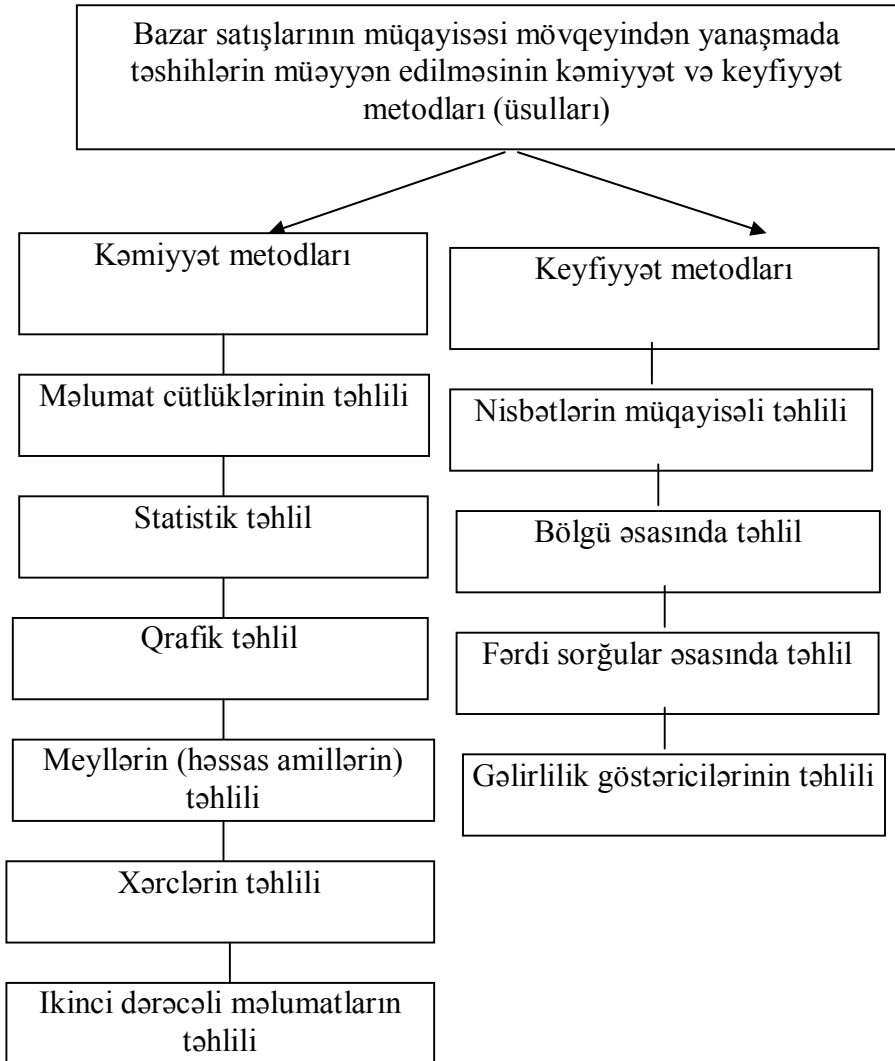
Müqayisə obyektlərinin satış qiymətlərinin təshihini ardıcılıqla, yəni ilk növbədə hər bir əvvəlki nəticəyə növbəti təshihin sistemli tətbiq olunması yolu ilə, həm də, satış şərtlərinə və bazarın vəziyyətinə görə müəyyən edilir. İkinci növbədə isə, bazarın vəziyyətinə görə aparılmış həmin təshihin nəticələrinə istənilən qaydada tətbiq olunması qaydasında qiymətləndirmə obyektinə ilə birbaşa əlaqədar olan hesablamalar aparılır.

Dəqiqləşdirilmiş kəmiyyət göstəricilərini əsas olaraq qəbul etmək üçün bazar məlumatlarının miqdarından və dürüslüyündən asılı olaraq kəmiyyət və keyfiyyət metodlarından istifadə olunur. Eyni zamanda satışların müqayisəsi yolu ilə müəyyənləşdirilmiş nəticə barədə qəti qərar qiymətləndirilən obyektə daha çox oxşar olan müqayisə obyektlərinin satış qiymətlərinin ümumiləşdirilməsindən və dəqiqləşdirilməsindən sonra qəbul edilir. Kifayət miqdarda dürüst bazar məlumatları olduqda, dəyərin satışların müqayisəsi yolu ilə müəyyənləşdirilməsi üçün riyazi statistika metodlarından da istifadə oluna bilər .

Qiymətləndirici təshihlər apararkən məlumat cütlüklərinin təhlili metodu ilə yanaşı həm də statistik təhlil metodundan, qrafik təhlil metodundan, meyillərin təhlili metodundan, xərclərin təhlili metodundan və nəhayət, ikinci dərəcəli məlumatların təhlili metodundan istifadə edir. Bunlara kəmiyyət metodları deyilir.

Kəmiyyət metodlarından fərqli olaraq, keyfiyyət metodları dəyərə təsir edən başqa qrup amillərin öyrənilməsinə səbəb olur. Keyfiyyət metodlarına isə nisbətlərin müqayisəli təhlili metodu, bölgü prinsipi əsasında təhlil metodu, fərdi sorğular metodu, gəlirlilik göstəricilərinin təhlili metodu və s. aid edilir. Bu metodların əyani əlaqələrinin təsvirini tərtib olunan sxemdən görmək olar.

Sxem 9.5



Qeyd etmək lazımdır ki, kəmiyyət və keyfiyyət qrupuna daxil olan metodlar bəzən üsullar da adlandırılır.

Eyni zamanda, təshihlərin müəyyən edilməsinin həm kəmiyyət və həm də, keyfiyyət metodları qiymətləndirmə obyektinin xüsusiyyətlərindən asılı olaraq tətbiq edilir. Prosesin

mahiyyətindən, onun sadə və mürəkkəbliyindən asılı olaraq, bu metodların imkanlarından istifadə edilir. Çünki həmin metodların bəzilərinin tətbiqi hətta bir neçə mərhələlərə ayrılır. Maraqlı burasıdır ki, bu zaman təkcə keyfiyyət metodunun deyil, həm də, kəmiyyət metodunun imkanlarından istifadə edilir. Həmin mərhələlər təshihlərin hesablanması keyfiyyəti metoduna daxil olan nisbətlərin müqayisəli təhlilində müəyyən mərhələyə bölünürlər. Birinci mərhələdə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə təsir göstərən amillər dəqiq müəyyənləşdirilir. Çünki bu amillərin dürüst müəyyənləşdirilməsi sonrakı mərhələlərin öz qaydasında icra olunması və nəticələrin düzgünlüyü üçün çox böyük rol oynayır.

İkinci mərhələdə aparılan əsas əməliyyatlar kəmiyyət və ya keyfiyyət metodlarını tətbiq edərək hər bir müqayisə elementi üzrə aparılan təshihlərin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Deməli, bu mərhələdə məsələnin mürəkkəbliyindən asılı olaraq bazar satışlarının müqayisəsi mövqeyindən yanaşmanın kəmiyyət və keyfiyyət metodlarının hər ikisindən də (əgər lazım gələrsə) istifadə olunması mümkündür.

9.4. Satışların müqayisəsi yanaşmasının praktiki tətbiqi nümunələri

Hər bir ölkədə qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişaf imkanlarından, onun qanunvericilik təminatından, habelə iqtisadiyyatın demokratikləşməsi səviyyəsindən asılı olaraq qiymətləndirmə təcrübəsinin formalaşması və inkişafı ənənələri də müxtəlif olur. Bu da öz növbəsində qiymətləndirmənin aparılması ardıcılıqlarının müəyyən edilməsi, müqayisə vahidləri və elementlərinin seçilməsi, habelə təshihlərin aparılması qaydalarının (metodlarının) müəyyən edilməsində özünü biruzə verir.

Qeyd olunan həmin məsələlərin nəzəri və metodoloji cəhətləri barədə artıq kifayət qədər məlumatlar yaranmışdır. Lakin bunların praktiki olaraq tətbiqi, qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin hesablanması təcrübəsinin əldə edilməsi daha vacibdir.

Qiymətləndirmənin təcrübədə müstəqil olaraq aparılmasına yardım məqsədilə hər bir yanaşma (xərc, müqayisə, gəlir) baxımından aydınlıq gətirilməsi məsələnin mühüm şərti hesab olunur. Ona görə də, əvvəlki paraqrafda öyrəndiyimiz məsrəf yanaşmasının da malik olduğu üstünlüklər, qüsurlar əsas

götürülməklə, eyni zamanda onların müqayisəli yanaşma qaydasında faktiki və şərti rəqəmlər əsasında aydınlaşdırılması vacib sayılır. Nəzəri cəhətdən bizə məlum olduğunu əsas tutaraq, təcrübədə qiymətləndirmənin nəticələri üzrə təshihlərin əsasən iki, yəni, kəmiyyət və keyfiyyət metodları üzrə həyata keçirilməsini qəbul edirik. Birinci metodun tətbiqi əsasən riyazi üsullardan istifadəyə əsaslanır. Bu üsullardan ən geniş yayılmışı və sadəsi məlumat cütlüklərinin təhlilidir.

Fərz edək ki, Sumqayıt şəhərinin cənubunda, mərkəzi dəmir yolu xətti ilə avtomobil şossesi arasındakı müvafiq istehsal müəssisəsi satılır. Şübhəsiz ki, həmin istehsal müəssisəsinin dəyərində belə nəqliyyat baxımından strateji yerləşmə mühüm təsir göstərəcəkdir. Əlbəttə, həmin müəssisə pərakəndə ticarət müəssisəsi olardısı, müştərilər onu Sumqayıt şəhərinin mərkəzində görmək arzusunda olardılar. Lakin göründüyü kimi real vəziyyət belə deyildir.

Deməli, bu zaman kəmiyyət metodlarının məlumat cütlüklərinin təhlili üsulundan yanaşmaq məqbul bilinir. Ona görə də, müvafiq bazar segmentlərindən qiymətləndirmə obyektinin yalnız bir göstəricisi üzrə fərqlənən obyektlər seçilir. Həmin obyektlərin satış qiymətləri arasındakı fərq elə həmin göstərici ilə əlaqələndirilməklə qiymətləndirmə obyektinin dəyəri də, bu kəmiyyət üzrə təshih olunur.

Sumqayıt şəhəri kənarında və səfalı bir yerdə yerləşən 95 yerlik kafeni məlumat cütlüklərinin təhlili metodu ilə qiymətləndirmək üçün həmin ərazidə yerləşən, üç ay əvvəl satılmış iki analogi obyektin seçilməsi lazım gəlir. Tutaq ki, bunlar yer tutumuna görə fərqlənirlər. Onlardan biri 70 yerlik, ikincisi isə 140 yerlikdir. Bazar məlumatlarına əsasən birinci obyekt 25000 manata, ikinci isə 42000 manata satılmışdır. Deməli, kafələrin yer tutumuna görə qiymət fərqi 17000 (42000 – 25000) manat olacaqdır. Bir müştəri yerinin qiymətini hesablamaq üçün iri kafedəki artıq yerlərin sayı müəyyən edilir ($140_{\text{yer}} - 70_{\text{yer}} = 70_{\text{yer}}$). Daha sonra iri kafenin satıldığı artıq məbləğ onun artıq yerlərinin sayına bölünür. ($17000/70 = 242,85$ manat). Beləliklə, analoglar üzrə bir müştəri yerinin dəyərinin 242,85 manat olduğu müəyyən edilir. Hər iki kafe üzrə aparılacaq təshihin kəmiyyəti birinci obyektlə müqayisədə $6071,25$ manat, ($242,85 * (95_{\text{yer}} - 70_{\text{yer}})$)

təşkil edir. İkinci obyektlə müqayisədə isə bu göstərici – 10928,25 manat ($242,85 \cdot (140_{\text{yer}} - 95_{\text{yer}})$) olacaqdır. Beləliklə, qiymətləndirmə obyektinin (kafenin) dəyəri 31071,25 manat ($25000 + 6071,25$) və ya ($42000 - 10928,25$) olacaqdır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində satışların müqayisəsi yanaşmasından istifadə olunması üzrə digər nümunələri də nəzərdən keçirək.

Fərz edək ki, “Əcəmi” metrostansiyasının yaxınlığında yerləşən 1 otaqlı mənzilin dəyərini satışların müqayisəsi metodu ilə qiymətləndirmək tələb olunur. Daşınmaz əmlakın bu tipi – 5 mərtəbəli panel evdə yerləşən mənzil kütləvi tikinti obyektidir və deməli, kifayət qədər analoqa malikdir. Məlum olduğu kimi, analoqların çoxluğu qiymətləndirmənin nəticələrinin düzgünlüyünə təsir göstərən amillərdən biridir.

Cədvəl 9.1.

Analoji obyektlərin xüsusiyyətləri

Müqayisə elementləri	Qiymətləndirilən obyekt	1-ci analoq A	2-ci analoq B	3-cü analoq C
Obyektin təyinatı	1 otaqlı mənzil	1 otaqlı mənzil	1 otaqlı mənzil	1 otaqlı mənzil
Yerləşdiyi rayon	3-cü mikrorayon	3-cü mikrorayon	3-cü mikrorayon	3-cü mikrorayon
Ünvan	Cavadxan küç.	Cavadxan küç.	Ə.Əliyev küç.	Cəbiyev küç.
Satış (təklif) qiyməti, manat		11500	11900	12000
Ümumi sahə, kv.m	32,7	30,0	30,3	32,0
1 kv.m qiyməti, manat	X	383,33	392,74	375,00
Mülkiyyət hüququ	tam mülkiyyət	tam mülkiyyət	tam mülkiyyət	tam mülkiyyət
Maliyyələşmə şərti	bazar	bazar	bazar	bazar
Satış (təklif) şərti	satış	satış	satış	satış
Satış (təklif) vaxtı	oktyabr 2004	oktyabr 2004	oktyabr 2004	oktyabr 2004
Yerləşdiyi ərazinin cəlbədiciliyi	orta	orta	orta	orta
Nəqliyyat rahatlığı	əla	əla	yaxşı	yaxşı
İnşa olunduğu il	1975	60-cı illər	70-ci illər	60-cı illər
Divarın materialı	panel	panel	panel	panel
Yaşayış sahəsi, kv.m	18,8	18,0	16,5	18,0

Mərtəbə (mərtəbəlilik)	6/9	1/5	4/5	2/5
Mətbəxin sahəsi, kv.m	5,9	5,9	6,0	6,0
Eyvani (lociyası) (binaya yapışıq yaxud onun tərkibinə daxil olan açıq, sütunlu qalereya)	lociya	eyvan	lociya	eyvan
Planlaşdırma tipi	köhnə	köhnə	köhnə	köhnə
Tərtibatı, vəziyyəti	sadə, kafi	sadə, yaxşı	sadə, yaxşı	sadə, kafi
Telefonu	yoxdur	var	yoxdur	var
Mülkiyyət hüququ	tam mülkiyyət	order	tam mülkiyyət	tam mülkiyyət
Təshih, %	X	1,74	0,0	0,0
Təshihin məbləği, manat	X	-200,0	0,0	0,0
Təshih olunmuş qiymət, manat	X	11300	11900	12000
1 m ² -nin təshih olunmuş qiyməti, manat	X	376,66	392,74	375,00

Qəbul edək ki, bütün analogi obyektlər eyni bazar şəraitində və eyni vaxtda, həm də, tam mülkiyyət hüququ verilməklə və eyni maliyyələşdirmə şərtləri ilə satılmışdır. Məlumdur ki, obyekt tam mülkiyyət hüquqi verilməklə satıldıqda təshihlərin müqayisə elementləri ilə aparılması mümkündür və həm də lazımdır. Bu zaman verilən məlumatlar əsasında qiymətləndirmə obyektinin göstəriciləri analog kimi seçilmiş obyektlərin göstəriciləri ilə müqayisə edilir. Müqayisələr keyfiyyət metodunun, nisbətlərin müqayisəli yanaşması üsuluna əsasən aparılır.

* Bu tipli binalar Xruşovun SSRİ-yə rəhbərliyi dövründə layihələşdirildiyi üçün mənzil satışı bazarında buna bəzən “Xuruşovka” da deyirlər.

Yeri gəlmişkən qeyd edək ki, bu üsul kəmiyyət metodunun tərkibinə daxil olan məlumat cütlüklərinin təhlilinə bənzəyir.

Hesablamalar göstərir ki, Bakı şəhərinin “Əcəmi ” metrostansiyasının ətrafında yerləşən bir otaqlı mənzilin göstəricilərini nəzərdən keçirsək, onun ümumi sahəsi, yararlı sahəsi, otaqların sayı, konstruksiya elementlərinin vəziyyəti, həm də əsas yola, insanların əsas hərəkət yoluna yaxınlığı

göstəricilərinin alıcı üçün təminatlı olması ehtimalının yüksək olduğunu təsdiqləmək olar. Qeyd etmək kifayətdir ki, verilən cədvəllərdəki hesablamalar üç analoq üzrə aparılmışdır. Yəni, birinci analoq “A”, ikinci analoq “B” və üçüncü analoq “C” qəbul edilmişdir.

Təcrübə göstərir ki, keyfiyyət metodunun nisbətlərin müqayisəli təhlili üsulu (metodu) nisbi (faiz), yaxud mütləq (pul) təshihlərin aparılmasına imkan verən məlumatlar kifayət etmədikdə tətbiq edilir. Ona görə də, alınmış nəticələrin mükəmməl izahatı zərurəti yaranır. Qeyd etmək lazımdır ki, kəmiyyət və keyfiyyət metodlarının hansı üsullarından istifadə edilməsindən asılı olmayaraq təshihlər hər bir analoq üzrə ayrılıqda aparılmalıdır. Analohlardan birinin göstəricilərinin təshih edilməsi müvafiq bir metod (üsul) vasitəsilə mümkün olmadıqda, onda digərindən istifadə edilə bilər. Qeyd edildiyi kimi, bu, nisbətlərin müqayisəli metodunun oxşar bir variantıdır. Həm də, bölgü əsasında təhlil metodu analoqların qiymətləndirmə obyektinə oxşarlıq səviyyəsinin daha çox kənarlaşdığı hallarda tətbiq olunur. Oxşarlıq əlamətləri üzrə qruplaşmalar aparıldıqdan sonra qiymətləndirmə obyektinin müqayisəli satışlar sırasındakı real yerinin müəyyənləşdirilməsi mümkün olur.

Bölgü əsasında təhlil metodu da qiymətləndiricini qane etmədikdə, digər metodlara, məsələn, fərdi sorğular metoduna müraciət edilməsi zərurəti yaranır. Çünki həmin metod obyektin dəyəri barədə əmlak bazarı iştirakçılarının, bazarın ən fəal subyektlərinin (alıcı və satıcıların), etibarlı rieltorların rəy sorğularına əsaslanır. Lakin peşəkar qiymətləndiricilər onu da yaxşı bilirlər ki, heç zaman belə sorğular mövcud vəziyyəti tam gerçəkliyi ilə əks etdirə bilmir.

Qiymətləndirmə obyektinin bazar (satışların müqayisəsi ilə) dəyərini müəyyən etməyə imkan verən yanaşmalardan biri də, müqayisə olunan obyektlərin gəlirlilik göstəricilərinin təhlili üsuludur. Bu zaman müqayisə vahidləri seçilir və onların vasitəsilə müəyyənləşdirmələr aparılır. Gəlirlilik göstəricilərinin təhlil edilməsində müqayisə vahidi olaraq ümumi gəlir (renta) multiplikatorundan və kapitallaşmanın ümumi ənənəvi əmsalından istifadə olunur.

Ümumi gəlir (renta) multiplikatoru dedikdə, obyektin satış qiymətinin potensial ümumi gəlirə (PÜG) və yaxud da həqiqi ümumi gəlirə (HÜG) nisbəti nəzərdə tutulur.

Gəlirlilik göstəricilərinin təhlili vasitəsilə ümumi renta multiplikatorundan (ÜRМ) istifadə edərək obyektin dəyərinin qiymətləndirilməsi müəyyən mərhələlərdən ibarətdir. Bu mərhələlərdən birincisi qiymətləndirilmə obyektinin potensial (PÜG) və həqiqi ümumi gəlir (HÜG) göstəricilərinin hesablanmasıdır.

İkinci mərhələdə bazar satış qiymətləri, eyni zamanda potensial və yaxud həqiqi qiymətləri barədə müfəssəl məlumatların mövcud olduğu obyektlər (üçdən az olmayaraq) seçilir.

Üçüncü mərhələnin əsas məğzi isə, qiymətləndirmə obyektlərinin oxşar obyektlərlə müqayisəliliyini təsdiqləyən müvafiq təshihlərin aparılmasından ibarətdir.

Dördüncü mərhələdə seçilmiş olan analoqlar üzrə ümumi renta (gəlir) multiplikatoru hesablanır.

Beşinci mərhələdə seçilmiş bütün analoji obyektlər üzrə ümumi renta (gəlir) multiplikatoru müəyyən edilir. Son mərhələyə tam keçid və nəticələrin dəqiqliyi də bu göstəricidən əhəmiyyətli dərəcədə asılıdır.

Nəhayət altıncı və sonuncu mərhələdə isə bütün əvvəlki mərhələlər üzrə müəyyən edilmiş göstəricilər əsasında qiymətləndirmə obyektinin potensial və yaxud, həqiqi orta gəliri analoji obyekt üzrə ümumi renta (gəlir) multiplikatorunun orta kəmiyyətinə hasil edilməklə qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyəri hesablanır.

Beləliklə, müqayisə olunan obyektlərin gəlirlilik göstəricilərinin təhlili sübut edir ki, sivil bazar və analoji obyektlərin düzgün seçilməsi şəraitində qiymətləndirici müqayisə yanaşmasının köməyi ilə əmlakın real bazar dəyərinin müəyyən edilməsinə nail ola bilər. Beləliklə, qeyd olunanların dəqiqliklə məmınsənilməsi və təcrübi olaraq təsdiqlənməsi məqsədilə, həm də, müvafiq nümunələrə müraciət edərək misallar göstərilməsi məqsəduyğun olardı.

Fərz edək ki, müfəssəl analoji məlumatlara malik qiymətləndirici icarə haqqı 22000 manat təşkil edən və Bakı şəhərinin 8-ci km massivində yerləşən obyektı gəlirlilik göstəricilərinin təhlili

metodu vasitəsilə qiymətləndirmək niyyətindədir. Qiymətləndirici 4 ay əvvəl qiymətləndirdiyi obyektlərdən üçünü A, B və C analoq kimi qəbul edir. İlk növbədə onların satış qiyməti ümumi həqiqi gəlir və ümumi renta multiplikatoru göstəricilərini müəyyən-ləşdirərək hesablamaları aşağıdakı qaydada aparmağa başlayır.

Cədvəl 9.2

Gəlirlilik göstəricilərinin təhlili vasitəsilə obyektin qiymətləndirilməsi

Sıra №	Göstəricilər	Analoq kimi qəbul olunan obyektlər		
		A	B	C
1	Satış qiyməti, manat	110000	180000	230000
2	Ümumi həqiqi gəlir, manat	16000	13000	24000
3	Ümumi renta (gəlir)(1 _{st} :2 _{st})	6,9	13,9	9,6

Məlum olan ardıcılığa müvafiq olaraq qəbul olunmuş analoq obyektlər üzrə ümumi renta (gəlir) multiplikatorunun orta miqyası müəyyən edilir. Bu göstərici əsasən satış qiymətləri və icarə haqqının faktiki məbləğləri əsasında hesablanır. Həm də, bu göstəricilərin qiymətləndirmə obyektinin keyfiyyətini əks etdirdiyini nəzərə alaraq təshihlərin hesablanmasında keyfiyyət göstəricilərinə istinad olunur. Cədvəldəki rəqəmlərə əsasən ümumi gəlir multiplikatoru $10,1 [(6,9+13,9+9,6): 3]$ təşkil edir. Daha sonra alınmış rəqəm (10,1) obyektədən əldə olunan illik icarə haqqına, yəni 22000 manata hasil edilməklə onun dəyərinin 22200 manat ($22000 \times 10,1$) təşkil etdiyi müəyyən olunur.

Qiymətləndirmə əməllərində maliyyələşdirilmə baxımından satıcıya qarşı tələblər olduqda, yəni, əvvəlcədən razılaşdırılmış məbləğ bütövlüklə müqavilə tərtib olunarkən ödənildikdə, habelə vaxt amili eyni olduqda təshih aparılmasına ciddi ehtiyac qalmır. Çox vaxt analoqların cəzbediciliyi

qiymətləndirilən obyektlə eyni olduğuna görə də, təshih aparılması vacib sayılır.

Həm də, nəzərdən keçirilən obyektlər yaşayış tərzini üçün eyni nəqliyyat rahatlığına malik hesab olunurlar. Yəni, avtobusla hərəkət üçün dayanacaqda qiymətləndirmə obyektinin arası cəmi 75 metrdir. Metro stansiyası bir qədər uzaq (350 metr) olduğuna görə, müəyyən təshihin aparılması lazım gəlir. Bu da yuxarıda qeyd edildiyi kimi (%) göstəricilərin tətbiqi vasitəsilə həyata keçirilir.

Cədvəl 9.3

Müqayisə vahidinə faiz təshihləri və obyektin fiziki xüsusiyyətləri

Müqayisə elementləri	Qiymətlən- dirilən ob- yekt	1-ci analoq	2-ci analoq	3-cü analoq
İnşa olunduğu il	1964	60-cı illər	70-ci illər	60-cı illər
Təshih, %		0,0	3,0	0,0
Təshihin məbləği kv.m / manat		0,0	11,43	0,0
1 kv.m-nin təshih olunmuş qiyməti, manat		376,66	391,70	367,50

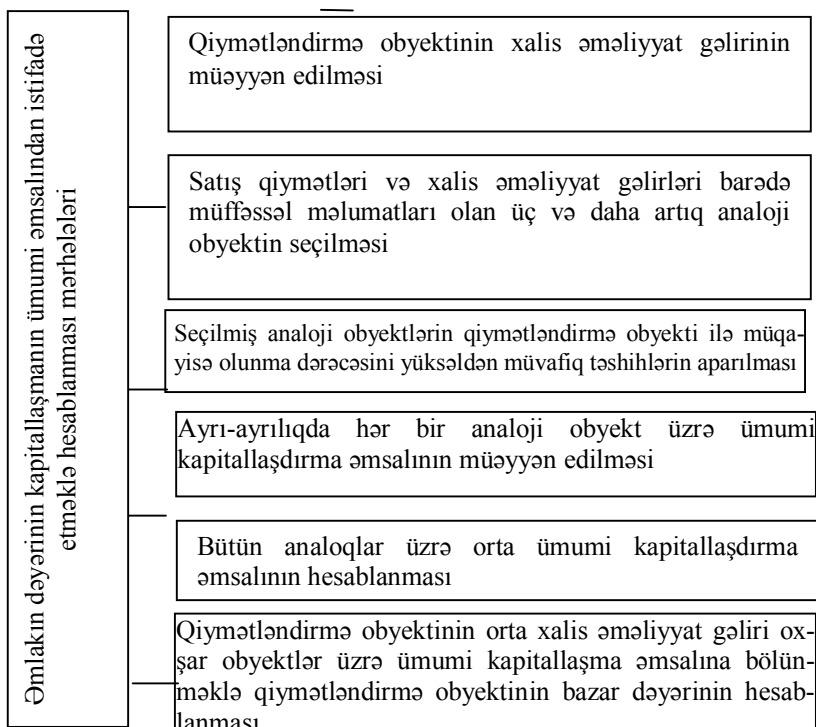
Təshih 2 analoq üzrə aparılmış, yəni sonra dövrlərdə inşa olunan obyektlər üçün nəzərdə tutulmuşdur. Təshihin 3% səviyyəsi isə ilkin dəyərin binanın mövcud olduğu vaxtdan asılı olaraq və orta normativ xidmət müddəti ərzində aşağı düşməsi prinsipi əsasında qəbul edilmişdir. Əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə mövcud olan iqtisadi ədəbiyyatdan bəlli olduğu kimi müqayisə yanaşması vasitəsilə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin müəyyən edilməsinin keyfiyyət metoduna daxil olan gəlirlilik göstəricisinin təhlili metoduna daxil olan göstəricilərdən biri ümumi rent (gəlir) multiplikatorudursa, ikincisi isə kapitallaşmanın ümumi əmsalı göstəricisidir. Birinci bərdə bizdə təfəsilatı ilə tanışlığın, zəruri bilgilərin olması ilə yanaşı, ikinci göstəricinin də, yəni kapitallaşmanın ümumi əmsalı göstəricisinin də qiymətləndirmədə tətbiqi haqda geniş anlayışların olması çox vacib şərtlərdən biridir.

Kapitallaşmanın ümumi əmsalı göstəricisinin ətraflı şərhini verməzdən əvvəl onun tətbiqi edilməsi üzrə əsas tələbləri bilmək daha zəruridir. Qeyd edək ki, kapitallaşmanın ümumi əmsalı satış

bazarlarının müvafiq seqmentlərindən müəyyən olunan analogi obyektlərin düzgün seçilməsini tələb edir. Çünki həmin obyektlərin təmin etdiyi və ya etməli olduğu xalis əməliyyat gəlirinin satış qiymətinə nisbəti hesablamaların aparılması üçün çox mühüm göstəricilərdən biridir. Bu zaman həmin kəmiyyətlərin nisbətində istinad edərək seçilmiş analogi obyektlər üçün kapitallaşmanın ümumi əmsalının orta göstəricisi hesablanır. Ümumi rentanın multiplikatorunda olduğu kimi, burada da kapitallaşmanın ümumi əmsalı müvafiq mərhələlər üzrə hesablanmaqla müəyyən olunur. Həmin mərhələləri sxem vasitəsilə nəzərdən keçirməklə şərhini vermək daha önəmli olar.

Sxem 9.6

Əmlakın dəyərinin kapitallaşmanın ümumi əmsalından istifadə edərək hesablanması mərhələləri



Beləliklə, sxemdəki ardıcılığa istinad edərək qiymətləndirmə obyektinin ehtimal olunan dəyəri müəyyən olunur. Lakin

hesablamalar aparılarkən bəzi qiymətləndiricilər qiymətləndirmə obyektini üzrə xalis əməliyyat gəliri, kapitallaşmanın ümumi əmsalı, analoji obyektləri üzrə xalis əməliyyat gəliri göstəricilərini müvafiq düsturla ifadə etməklə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin hesablanması qaydasına üstünlük verirlər. Eyni zamanda onu da qeyd edək ki, istənilən halda kapitallaşmanın ümumi əmsalı əsasında obyektin dəyərinin müəyyən edilməsini mürəkkəb və sadə cədvəllər vasitəsilə də aparmaq mümkündür. Bunu əyani qaydada aparılan sadə hesablamalarla da aydınlaşdırmaq mümkündür.

Fərz edək ki, proqnozlaşdırılan xalis əməliyyat gəliri 16000 manat olan obyektin qiymətləndirilməsi lazımdır. Bu zaman qiymətləndirici əvvəllər qiymətləndirildiyi və hesablamaların tamamilə dəqiq aparılmasına əmin olduğu ən azı üç obyektə analoji kimi qəbul edir və onların göstəricilərinin dəqiqliyini bir daha təsdiqlədikdən sonra aşağıdakı qaydada hesablamaların aparılmasına başlayır.

Cədvəl.9.4

Qiymətləndiricinin əmin olduğu əvvəlki proseslərə istinadən qiymətləndirmənin aparılması

Obyektlərin sıra nömrəsi	Göstəricilər	Analoq kimi qəbul olunan obyektlər		
		A	B	C
1	Xalis əməliyyat gəliri, manat	9600	7800	10900
2	Satış qiyməti, manat	125000	96000	146000
3	Kapitallaşma əmsalı (sətir1:sətir3)	0,077	0,081	0,070

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, əvvəlcə kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı müəyyən edilir. Hesablama xalis əməliyyat gəlirinin oxşar obyektlərin satış qiymətinə nisbəti kimi müəyyən edilir. Beləliklə, ayrı-ayrı analoqlar üzrə kapitallaşdırma kəmiyyəti hesablanır və onların cəmi analoji obyektlərin sayına bölünür. Analoji müəssisələrin sayı üç olduğuna görə kapitallaşdırmanın ümumi əmsalının orta kəmiyyəti 0,076 olacaqdır. $[(0,077+0,081+0,070):3]$ Beləliklə, hesablamada qiymətləndirmə

obyektinin satış qiymətinin (bazar satışlarının müqayisəsi ilə) 210526 manat (16000 : 0,076) olacağı müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin bazar satışlarının müqayisəsi yanaşması vasitəsilə hesablanmasının son mərhələsində bütün göstəricilər qiymətləndirici tərəfindən bir daha nəzərdən keçirilir və həmin əmlakın qiymətinə müvafiqliyi diqqətlə yoxlanılır. Bu zaman qiymətləndirici ötəri də olsa, digər yanaşmalara da (məsrəf, gəlir) müraciət edə bilər. Çünki müxtəlif yanaşmalarla aparılan hesablaşmaların biri-birini tamamlaması qiymətləndiricidə öz işinə əminliyi daha da artırmış olur. Qiymətləndirmə prosesinin sonunda əmlakın qiyməti barədə alınan yekun nəticə sifarişçi ilə razılaşıdırıldıqdan sonra həmin qiymətləndirməni təsdiqləyici hüquqi sənəd (hesabat) tərtib edilir. Bu sənədə əsaslanaraq hüquqi qüvvəyə malik olan arayış verilir.

Analoji obyektlərin təshih olunmuş qiymətlərinin uzlaşdırılması onlardan hər birinin qiymət əmələ gətirən xassələrinin qiymətləndirmə obyektinin xüsusiyyətlərinə uyğunluğu əlaməti əsasında yerinə yetirilir. Analoji obyekt üzrə aparılan bütün təshihlərin mütləq kəmiyyətlərinin cəmi onun 1 kv.metrinin ilkin qiymətindən minimum məbləğdə fərqləndikdə qiymətləndirilən obyektin müqayisə olunan xüsusiyyətlərinə daha yaxın hesab olunur. Bunu misalla izah edək. Fərz edək ki, Bakı Dövlət Sirkinin yaxınlığında yerləşən, ümumi sahəsi 185,0 kv.m, yaxşılaşdırılmış tərtibatı olan 4 otaqlı mənzili satışların müqayisəsi metodu ilə qiymətləndirmək lazımdır. Onu da qeyd edək ki, qiymətləndirilmədə əsas problemlər analoqlar seçilərkən meydana çıxır. Məsələn bundadır ki, yeni inşa olunan evlərdəki mənzillər standart tərtibatla ("mayak" suvaqlama, kommunikasiyalar, plastik pəncərələr), 1 kv.m sahənin təsbit olunmuş qiyməti ilə satılır. Mənzilin normal yaşayış üçün yararlı vəziyyətə gətirilməsi alıcının şəxsi vəsaitləri hesabına həyata keçirilir. Nəzərə alınmalıdır ki, bu evlərin əksər hissəsi elit tipli hesab olunur və daha imkanlı vətəndaşlar üçün nəzərdə tutulmuşdur. Buna görə də, mənzillərin daxili tərtibatı yüksək səviyyədədir və bunun üçün bahalı materiallardan, santexniki avadanlıqdan və texniki sistemlərdən istifadə olunmuşdur. İkinci amil hər bir mənzil sahibinin öz zövqünə uyğun olaraq, təzə evin tam yararlı vəziyyətə gətirilməsi üçün daha yüksək peşəkarlıqlı sənətkarları, ustaları cəlb etməsidir.

Ona görə də, daxili tərtibatı eyni olan analoqların seçilməsində çətinliklər yaranır. Həm də, son vaxtlar alıcıların özləri də evləri, öz zövqlərinə uyğun təmir etməkdə maraqlıdırlar. “Avrotəmir” və “Supertəmir” anlayışları o qədər müəmmalıdır ki, bu təmir növləri üzrə təsnifatın aparılması düzgün olmayan nəticələr verə bilər.

Digər tərəfdən təmirin hansı variantla aparılması da mühüm rol oynayır. Məsələn, “Avrotəmir” məfhumuna cavab verən iki mənzili nəzərdən keçirərkən, qiymətləndirici parket döşəmələrin quraşdırılmasında çəkilən xərclərdə böyük fərq aşkar edə bilər. Bir mənzildə mozaikalı parket döşəmələrin 1 kv. metri 60 manata, digərində isə 200 manata başa gəlir. Qiymətləndirmə təcrübəsində belə hallara tez-tez təsadüf olunur.

Bəzi hallarda təmirə çəkilən xərclərin kalkulyasiyasını aparmaq, yaxud tikinti təşkilatlarının məlumatlarına istinad etmək və ya mənzilini təmir etmiş ev sahibi ilə sorğu aparmaq lazım gəlir. Lakin milli mentalitet baxımından qiymətləndirici üçün bu qaydadan istifadə etmək çox da asan olmur. Daha doğrusu, mənzillərini əla səviyyədə təmir etmiş sakinlər tərəfindən də bu yaxşı qarşılanmır.

Fərz edək ki, mənzilin analoqları müvafiq mənbələrə əsasən 2005-cü ilin noyabr-dekabr aylarında satışa çıxarılmışdır. Bütün analoqlar qiymətləndirilən mənzillə eyni məhəllədə (Sirklə “Akvapark” arasında) yerləşir. Nəzərə alınmalıdır ki, mənzilini satışa çıxaran hər bir satıcı qiyməti onun əldə olunmasına çəkdiyi xərclərdən (mənzilinin alınmasına və təmirinə çəkilən xərclərə) aşağı olmamaq şərti ilə müəyyənləşdirir. Digər tərəfdən isə, bəzən mənzilinin təmiri alıcının zövqünə uyğun gəlmədiyi üçün həmin evə onun qonşuluğundakı təmirsiz mənzilinin qiyməti qədər pul verməyə belə razılaşmır. Çünki o, belə təmirin mütləq söküləcəyini və onun kənara daşınacağına da əlavə xərci qətiləşdirmiş olur.

Fərz edək ki, qiymətləndirilən mənzildə aparılmış təmirə çəkilən xərclərin kalkulyasiyası onun hər kv. metrinin 260-280 manat məbləğinə başa gəldiyini göstərmişdir.

Cədvəl 9.5.

Müqayisəli yanaşmaya istinadən alıcı zövqü və istifadəyə daha yararlılıq prinsipinə görə mənzillərin qiymətləndirilməsi

Parametrlər	Qiymətlən- dirilən mənzil	Qiymətləndirmə obyektinin analoqları		
		A	B	C
Mərtəbəlilik	16	16	16	16
Mənzilin mərtəbəsi	8	12	6	11
Otaqların sayı	4	4	3	3
Ümumi sahəsi, kv.m	185, 0	195,0	160,0	160,0
Təmirsiz 1 kv.m sahənin qiyməti, manat	500,0	500,0	500,0	500,0
Mənzilin təmirsiz dəyəri, manat	92500	97500	80000	80000
Təklif dəyəri, manat		180000	125000	135000
1 kv.metrin təmirinin dəyəri, manat		423,08	281,25	343,75
Yerləşdiyi ərazi	Sirklə Akvapark arasında			
Yerləşdiyi əraziyə görə təshih		yoxdur	yoxdur	yoxdur
Mülkiyyət hüququ	şəxsi	şəxsi	şəxsi	şəxsi
Mülkiyyət hüququna görə təshih, %		yoxdur	yoxdur	yoxdur
Yerləşdiyi mərtəbəyə görə təshih,%		yoxdur	yoxdur	yoxdur
Təmir	Avropa sayağı	super	Avropa sayağı	Avropa sayağı
Təmir üzrə təshih, kv.m / manat		-150	-10	-70
Təshih olunmuş qiymət, manat		273,08	271,25	273,75

Cədvəldən görüldüyü kimi, analoji obyektlər üzrə təshih olunmuş qiymətin orta kəmiyyəti 272,70 manat $[(273,08+271,25+273,75):3]$ təşkil edir. Beləliklə, mənzilin dəyəri 142950 manat müəyyən edilir. Lakin cədvəldəki hesablamalardan aydın olur ki, A və B obyektləri üzrə təmir xərclərinin təxminən iki dəfəyə qədər fərqlənməsi təshih olunmuş qiymətə ciddi təsir göstərə bilməmişdir.

Əmlakın dəyərinin bazar satışlarının müqayisəsi yolu ilə müəyyənləşdirilməsinə dair başqa bir nümunəni nəzərdən keçirək. Fərz edək ki, şəxsi malikanənin dəyərini satışların müqayisəsi metodu ilə müəyyənləşdirmək tələb olunur. Həmin əmlak başdan-başa fərdi evlərin inşa olunduğu ərazidə (məsələn, Badamdar qəsəbəsi, M.Rəsulzadə qəsəbəsi və s.) yerləşir. Nəzərə alaq ki, evin yerləşdiyi məhəllə çox səliqəli, ərazinin havası olduqca təmizdir.

Evin ümumi sahəsi 120 kv.metrdir, 6 otağı, o cümlədən, 3 yataq otağı, vanna otağı, duşxanası, zirzəmisini var. Qiymətləndirmə tarixinə qarajı yoxdur. Torpaq sahəsi 1000 kv. metrdir (10 ar). Qiymətləndirmə fəaliyyətinə yenə də analoji obyektlərin seçilməsindən başlamaq lazım gəlir.

Təhlil üçün həmin rayonda yerləşən 5 analoji obyektin satışları barədə aşağıdakı cədvəl məlumatlarından istifadə edilir.

Cədvəl 9.6.

Eyni rayonda yerləşən oxşar obyektlərin qiymətləndirilməsi

Göstəricilər	Analoq kimi seçilən obyektlər				
	A	B	C	D	E
Satış qiyməti, manat	65 000	78 000	56 000	70 000	54 000
Mülkiyyət hüququ	tam	tam	tam	tam	tam
Maliyyəoləşmə şərti	qeyri-bazar, 3000 manatdan yuxarı	qeyri-bazar 8000 manatdan yuxarı	bazar	bazar	bazar
Satış şərtləri	bazar	bazar	bazar	bazar	bazar
Əmlakın satışı üzrə müddət sərfi	2 həftə	6 həftə	1 il	1 il	1 il
Evin sahəsi, kv.m	120	145	120	145	120
Torpaq sahəsi, ar	10	12	10	12	10
Otaqların sayı	6	7	6	7	6
Yataq otaqlarının sayı	3	3	3	3	3
Vanna	1	1	1	1	1
Duşxana	1	1	1	1	1
Zirzəmi	natamam	natamam	natamam	natamam	tamam
Qaraj	var	var	var	var	yoxdur

Hesablamaya daxil edilən məlumatlardan görüldüyü kimi, müqayisə üçün seçilmiş analoqlar qiymətləndirmə obyektindən maliyyələşmə şərtlərinə, satış vaxtına və fiziki xassələrinə görə fərqlənilir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində mövcud maliyyələşmə şərtləri üzrə təshihlərin kəmiyyəti bazar və qeyri-bazar şərtləri ilə maliyyələşdirilmiş satışların qiymətlərinin müqayisə olunması yolu ilə hesablanır. Bu zaman kredit üzrə ödənişlər bazar faiz dərəcələri ilə diskontlaşdırılır. Verilən nümunədə təshih kəmiyyətləri 1-ci obyekt üçün 3000 manat, 2-ci obyekt üçün manat 8000 manat müəyyənləşdirilmişdir. Müqayisə olunan obyektlərin satış şərtləri eyni olduğu üçün bu amil üzrə təshihlərin aparılması tələb olunmur.

Əmlakın satışı və müddət şərti üzrə təshihlərin aparılması üçün həmin elementə görə fərqlənən obyektlər ayrılır. Görüldüyü kimi, nümunədə 1-ci və 3-cü obyektlər yalnız maliyyələşmə şərtlərinə və satış vaxtına görə fərqlənilir. 1-ci obyektin satış qiymətini maliyyələşmə şərtləri üzrə təshih edərək, satış vaxtı üzrə təshih müəyyənləşdirmək olar: $(62\ 000 - 56\ 000) / 56\ 000 = 0,1$. Bu isə ötən bir il ərzində bazar qiymətlərinin 10 % artdığını səciyyələndirir.

Hesablamının yeni mərhələsi olaraq, müqayisə olunan bütün obyektlər maliyyələşmə şərtləri və satış vaxtı üzrə ortaq məxrəcə gətirilir ki, bu da qalan müqayisə elementləri üzrə təshihlərin aparılması üçün zəmin yaradır. Daha sonra sahə fərqlərinə nəzər salınır.

Hesablamada müqayisə olunan obyektlərin sahələrindəki fərqlər otaqların sayının və torpaq sahəsinin ölçülərinin müxtəlifliyi ilə ifadə olunur. Özü də, 12 ar torpaq sahəsinə 7 otaqlı, sahəsi 145 kv.m olan ev, 10 ar torpaq sahəsinə isə 6 otaqlı, sahəsi 120 kv.m olan ev müvafiqdir. Buna görə də, 1-ci və 2-ci obyektlərin ölçülərə görə təshih aşağıdakı şəkildə olacaqdır: $70\ 000\ \text{manat} - 62\ 000\ \text{manat} = 8\ 000\ \text{manat}$.

Eyni zamanda qarajın olmasına görə təshih 3-cü və 5-ci obyektlərin müqayisəsi əsasında müəyyənləşdirilir ki, bu da 2200 manata (61 600 - 59 400) bərabərdir.

Natamam zirzəmi üzrə təshihlər isə 2-ci və 4-cü obyektlərin müqayisəsi əsasında aparılır. Hesablamada həmin göstərici (77 000 - 70 000) = 7000 manat təşkil edir.

Beləliklə, bazar satışlarının müqayisəsi üzrə yerinə yetirilmiş təshihlərin nəticələri aşağıdakı cədvəl vasitəsilə ümumiləşdirilir.

Cədvəl 9.7.

Bazar satışlarının müqayisəsi üzrə aparılan təshihlərə görə qiymətləndirmə

Göstəricilər	Müqayisə məqsədilə seçilmiş analoq obyektlər				
	A	B	C	D	E
Satış qiyməti, manat	65 000	78 000	56 000	70 000	54 000
Mülkiyyət hüququ	tam	tam	tam	tam	tam
Mülkiyyət hüququ üzrə təshih edilmiş qiymət, manat	65 000	78 000	56 000	70 000	54 000
Maliyyəlaşmə şərti	qeyri-bazar,	qeyri-bazar	bazar	bazar	bazar
Maliyyəlaşmə şərtləri üzrə təshih	- 3000 manat	- 8000 manat	0 %	0 %	0 %
Təshih edilmiş qiymət, manat	62 000	70 000	56 000	70 000	54 000
Satış şərtləri	bazar	bazar	bazar	bazar	bazar
Satış şərtləri üzrə təshih, %	0	0	0	0	0
Əmlakın satışı üzrə müddət sərfi	2 həftə	6 həftə	1 il	1 il	1 il
Bazar şərtləri üzrə təshih, %	+ 10	+ 10	+ 10	+ 10	+ 10
Təshih edilmiş qiymət, manat	682 00	77 000	61 600	77 000	59 400
Yerləşdiyi ərazi	eyni	eyni	eyni	eyni	eyni
Evin sahəsi, kv.m	120	145	120	145	120
Ölçülərə görə təshih	0 %	- 8 000 manat	0 %	- 8 000 manat	0 %
Qaraj	var	var	var	var	yoxdur
Qaraja görə təshih	- 2 200 manat	-2200 manat	-2200 manat	-2200 manat	0 %
Zirzəmi	natamam	natamam	natamam	natamam	tamam
Zirzəmiyə görə təshih,%	+ 7000 manat	+ 7000 manat	+ 7000 manat	+ 7000 manat	0 %
Təshih edilmiş qiymət, manat	73000	73800	66400	73800	59400
Ümumi təshih, manat	8000	4200	10400	3200	5400
Ümumi təshih, %	11	5,7	15,6	4,3	9,1

Cədvəldən göründüyü kimi, analoqların sayı qənaətləndiricidir. Çünki bu kimi müqayisəli hesablamada ən azı üç analoq götürülür. Tərtib edilən cədvəldə analoqların sayının beş olması nəticələrə nəinki xələl gətirmir, hətta onun dəqiqliyinə səbəb olan amillərdən biri kimi qəbul edilməlidir. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, müqayisə olunan analoqların sayının artıqlığı nəticənin daha da dəqiq olmasına kömək edir.

Beləliklə, hər bir müqayisə obyektini üçün təshih edilmiş qiymət müəyyənləşdirilmişdir. Daha sonra qarşıda duran növbəti vəzifə hesablamaların şərtlərinə uyğun olaraq, satışların təshih olunmuş qiymətləri əsasında bazar dəyərinin müəyyən edilməsindən ibarətdir.

Müqayisə yanaşmasının bazar dəyərinin vahid göstəricisi müqayisə obyektlərinin qiymətləndirmə obyektindən fərqlənmə dərəcəsinin olması nəzərə alınmaqla, sıranın satış qiymətləri onun təshih olunmuş hər bir ünsürünə çəki əmsalının verilməsi ilə əsaslandırılır. Bu zaman satış qiymətlərinin səpələnmə diapazonu, mütləq kəmiyyətə əsasən götürülmüş təshihlərin ümumi faizi, müsbət və mənfi təshihlər arasındakı fərq kimi hesablanan təshihlərin məbləği, habelə başqa məlumatlar nəzərə alınmalıdır.

Hesablamalar nəticəsində məlum olur ki, mövcud satış qiymətlərinin diapazonu kifayət qədər məhdud olmaqla, 66400 manatla 73800 manat arasında tərədüd edir. Göründüyü kimi, hesablamada ən az təshihləri olan 5-ci obyektin satış qiymətinə ən böyük xüsusi çəki verilmişdir. Həmin 5-ci obyekt üzrə təshihlərin ümumi məbləği isə daha aşağıdır. Beləliklə, analoq obyektlər içərisində beşinci obyektin dəyərinin qiymətləndirmə obyektinin bazar qiymətini əks etdirməsi gerçəklikliyi özünü aydın göstərir. Ona görə də, müqayisə olunan obyektlərin bazar dəyəri qismində 5-ci obyektin bazar qiymətinin 59400 manat qəbul edilməsi məqsəduyğun bilinir.

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

Aktiv

Bazar

Bazar iqtisadiyyatı

Məsrəflər

Müqayisə vahidi

Müqayisə elementləri

Müqayisəli satışlar metodu

Müqayisə yanaşması

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

- 1. Оценка недвижимости. Часть 1. Методические материалы для семинара “Оценки недвижимости” РОО. 1994*
- 2. Практика оценочной деятельности. Халин Д.А.; Юрков Д.В.; Климов А.В.; Дерябин Ю.Ю. Москва. 1996*
- 3. Оценочная деятельность. М.М. Соловьев. Москва 2003*
- 4. Оценка недвижимости. Г.Грязновой, М.А.Федотовой М. 2005*
- 5. Смирнов С.А., Андреев Г.И., Витчинка В.В., Тихомиров В.А. Оценка интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2002*
- 6. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве.- М.: Экономика 1996.*
- 7. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама 2003.*
- 8. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имущественный подход.- М.: Дело*
- 9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997*

Özünüyoxlama sualları

- 1. Müqayisə mövqeyindən yanaşma metodunun üstünlükləri və qüsurları nədən ibarətdir?*
- 2. Müqayisəli yanaşma üzrə qiymətləndirmənin əsas mərhələləri hansılardır?*
- 3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün satışların müqayisəsi metodu hansı ardıcılıqla reallaşdırılır?*
- 4. Müqayisə vahidi nədir və o, necə seçilir?*
- 5. Mütləq nəzərə alınmalı olan müqayisə elementləri hansılardır?*
- 6. Obyektin qiymətinə tətbiq edilən təshihlərin hansı növləri vardır?*
- 7. Təshihlərin kəmiyyətinin hesablanması qaydalarını şərh edin.*

X FƏSİL

QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNDƏ GƏLİR YANAŞMASI VƏ ONUN METODLARI

10.1. Gəlir yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri

Əvvəlki fəsillərdə qeyd edildiyi kimi, qiymətləndirmə fəaliyyətinin vahid prinsiplər üzrə tənzimlənməsinə nail olmaq üçün müvafiq standartlardan istifadə olunur. Hazırda ABŞ-in, Almaniyanın, Rusiyanın və digər ölkələrin qiymətləndirmə standartları həm öz ölkələr və həm də onun hüududlarından kənarlarda tanınmaqda və qəbul edilməkdədir. Lakin son illərdə vahid hüquqi normativ sənəd olaraq beynəlxalq qiymətləndirmə standartları dünyanın çox ölkələrində əsas götürülür. Bəli, bunu da qloballaşan dünyanın müasir fəaliyyət prinsipinə müvafiq olan təbii qanunauyğunluq kimi qəbul etmək daha düzgün olardı.

Qeyd etmək olar ki, həmin beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarında da indiyə qədər qüvvədə olan qiymətləndirmə yanaşmalarına üstünlük verilir. Xüsusi olaraq nəzərə çatdırmaq lazım gəlir ki, həm dünya miqyaslı qloballaşma və həm də bazar münasibətlərinin genişlənməsi, habelə ölkəmizdə iqtisadi demokratiyaya, müstəqil intellektual sahibkarlıq fəaliyyətinə geniş meydan verilməsi əmlak bazarında da sistemli yanaşmaların istifadəsinə üstün şərait yaradır. Qiymətləndirmənin gəlir yanaşması isə bu tələblərin tam təmin edilməsi baxımından daha önəmlidir. Çünki müasir qiymətləndirmə təcrübəsində qiymətləndirmə obyektinin dəyəri onun sahibkarına fayda gətirmək xassəsi ilə müəyyənləşdirilir. Deməli, gəlirlilik mövqeyindən yanaşma, bir qayda olaraq, gəlir gətirən əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində tətbiq olunur. Bu zaman aparılan iqtisadi təhlilin və ya gəlirin təhlilinin əsas məqsədi qiymətləndirmə obyektindən gözlənilən faktiki mənfəətin müəyyənləşdirilməsindən ibarətdir. Gəlir yanaşması həmin obyektədən gəlirlərin proqnozlaşdırılması və kapitallaşdırılmasının nəzərə alınması ilə şərtlənir.

Gəlir yanaşması qiymətləndirmə obyektindən gözlənilən gəlirin müəyyən edilməsinə əsaslanmaqla, obyektin qiymətlən-

dirilməsi üzrə mövcud olan metodların məcmusunu özündə əks etdirir. Eyni zamanda qiymətləndiricinin işinin əsas hissəsi pul axınlarının modernləşdirilməsi (proqnozlaşdırılması) ilə bağlı olduğuna görə, qiymətləndirici bu yanaşmanın tətbiqində müəyyən çətinliklərlə üzləşir. Çünki məsrəf yanaşması ötən dövrün xərclərinə, müqayisə ilə yanşma keçmişdə tikilən analoji obyektlərin göstəricilərinə əsaslanırsa, gəlir yanaşmasının nəticələri tamamilə gələcək dövrə hesablanır. Gəlir yanaşmasının bir sıra mühüm fərqli cəhətləri vardır. Onlardan ən başlıcası gözlənilmə prinsipinə daha çox istinad edilməsindən ibarətdir. Burada qoyulan investisiyanın faydalılığından söhbət gedir. Bu da, alıcının əldə etdiyi obyektin gəlirvermə xassəsi ilə ölçülür. Digər tərəfdən, “gəlir vermək üçün əldə edilən obyektin qiyməti onun verəcəyi gəlir qədər” olmalıdır müddəası da qiymətləndirmə subyektlərinin (xüsusilə satıcının) diqqətindən yayınmır. Ona görə də, gəlir yanaşmasına xas olan metodlardan (üsullardan) istifadə olunması zərurəti yaranır. Eyni zamanda qiymətləndirici mövcud olan metodlardan (birbaşa kapitallaşdırma və xalis pul axınlarının diskontlaşdırılması metodları) hansının seçilməsi yönündə dəqiq düşünməli olur. Qiymətləndiricinin diqqət mərkəzində olan əsas amillərdən biri vaxt amilindən asılı olaraq gözlənilən pul axınının dəyişməsi gerçəkliyinin müəyyən edilməsidir. Əgər proqnozlaşdırılan müddət ərzində nəzərdə tutulan gəlir əsasən dəyişməz, yəni cari səviyyəsinə uyğun qalırsa, onda qiymətləndirici kapitallaşdırma metodunu tətbiq edir. Bu metod əsasən, daşınmaz əmlakın, torpaq sahəsinin (icarə ödənişində), kiçik müəssisələrin (mağaza, xırda xidmət müəssisələri) qiymətləndirilməsində istifadə olunur.

Əgər müəyyən vaxt ərzində nəzərdə tutulan gəlir dəyişirsə, qeyri-bərabər formada daxil olursa, bu zaman qiymətləndirici pul gəlirlərinin diskontlaşdırılması metodundan istifadə etməli olur. Buna da əsasən biznesin (müəssisənin) qiymətləndirilməsi prosesində ehtiyac yaranır. Hər iki metod qiymətləndirmə obyektinin gələcəkdə gətirə biləcəyi gəlirin ümumi məbləğinin hesablanmasına əsaslanır. Bununla yanaşı, həm də milli valyutanın alıcılıq qabiliyyətində tərəddüdlərin (dəyişikliklərin) baş verməsi reallıqları da nəzərdən qaçırılmamalıdır. Ona görə də, çox zaman qiymətləndirici hər iki metoddan, yəni həm kapitallaşdırma

əmsalından və həm də diskontlaşdırma dərəcəsi (normasından) istifadə etməli olur.

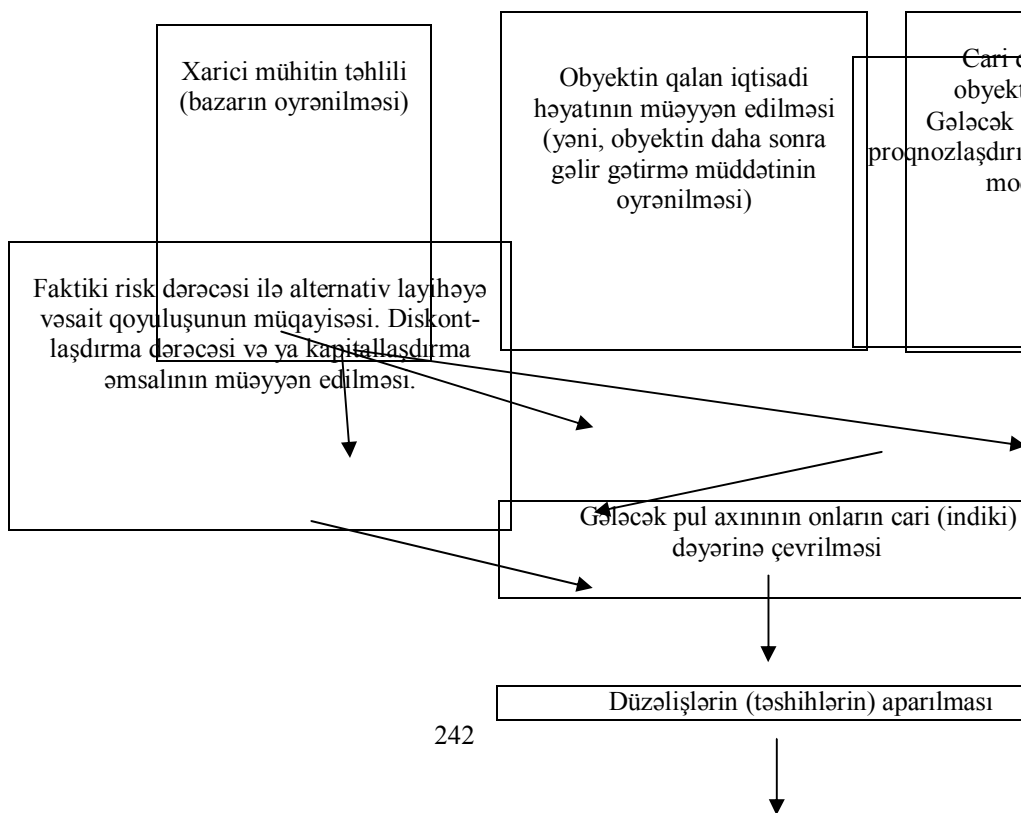
Diskontlaşdırma dərəcəsi investorun başqa layihəyə alternativ vəsait qoyuluşu ilə müqayisədə risk dərəcəsinin uçotu ilə faktiki kapital qoyuluşuna minimum ödəniş kimi müəyyən olunur.

Kapitallaşma əmsalı isə obyektin gətirdiyi daimi gəlirin, onun dəyərində nisbəti kimi ölçülməklə, həm də təkcə, kapital qoyuluşunun faydalılığını deyil, onun dəyərinin qaytarılmasını da nəzərdə tutur. Ona görə də, əgər obyektin dəyərinin ödənişi müvafiq zamanla ayaqlaşa bilmirsə, (məsələn, torpaq sahəsi buna misal ola bilər) onda kapitallaşdırma əmsalı diskontlaşdırma dərəcəsinə bərabər olur.

Gəlir yanaşması barədə qeyd edilənlərin daha əyani şəkildə mənimsənilməsinə kömək məqsədilə aşağıdakı sxemi nəzərdən keçirək.

Sxem 10.1

Gəlir yanaşması əsasında obyektin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi



Obyektin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi

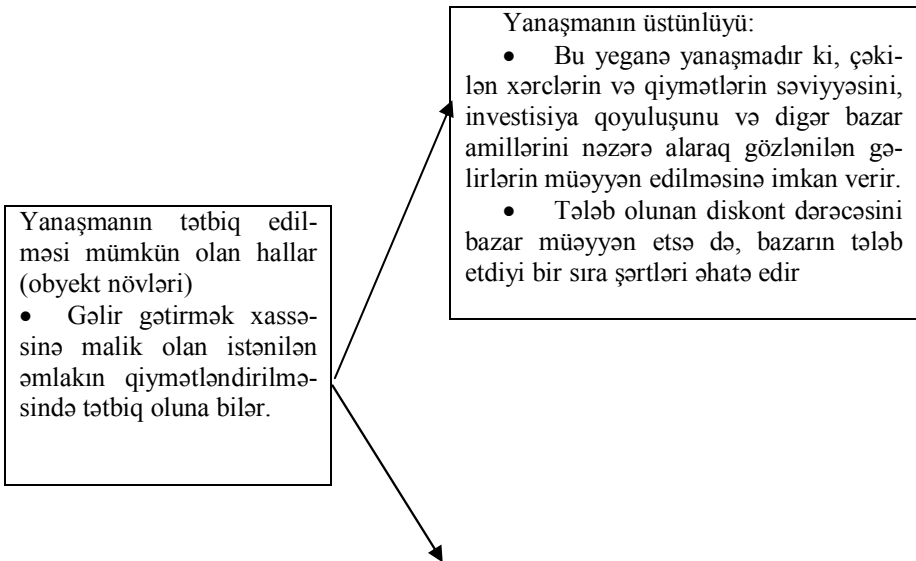
Göründüyü kimi, obyektin yəni biznesin (müəssisənin) bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üçün gəlir yanaşması daha önəmlidir. Ona görə ki, onun tətbiqi zamanı aparılan hesablamaların mürəkkəbliyinə, habelə çoxsaylı informasiyaların əldə edilməsi çətinliyinə baxmayaraq, əldə olunan nəticə daha real və inandırıcı olur.

Eyni zamanda gəlir gətirən bütün növ obyektlərin qiymətləndirilməsində tətbiq edilməsi mümkün olan bu yanaşmanın da müvafiq üstünlükləri və çatışmayan cəhətləri də vardır.

Əvvəlki yanaşmalarda istifadə etdiyimiz ənənəvi sxemlə gəlir yanaşmasının da müsbət və mənfi cəhətlərini nəzərdən keçirək.

Sxem 10.2

Qiymətləndirmədə gəlir yanaşmasının tətbiqinin üstünlükləri və qüsurlu cəhətləri



Yanaşmanın qüsurları:

- Proqnozun işlənilib hazırlanması çətinliyi.
- Qiymətləndirmə obyektini haqqında daxili informasiyanın əldə edilməsi çətinliyi
- Yanaşmaya aid olan metodların mücərrədliyi

Məlumdur ki, bütün sahibkarlar özlərinə məxsus olan hər cür əmlak növündən maksimum səviyyədə gəlir götürmək təmənnasında olurlar. Bu da bir həqiqətdir ki, onların istək və arzularından asılı olmayaraq gözlənilən səviyyədə gəlir gətirmək xassəsi hər əmlaka məxsus olmur. Yuxarıdakı sxemdən görüldüyü kimi, gəlir yanaşmasının qiymətləndirmə prosesindəki başlıca üstünlükləri də yalnız daha çox gəlir gətirmək ehtimalı olan obyektlərin qiymətləndirilməsinə tətbiqi ilə bağlıdır. Ona görə də qiymətləndirici ekspertlər çox zaman bu yanaşmanı investisiya və ya investorlar yanaşması adlandırırırlar.

Gəlir yanaşması investorun daha çox gəlir əldə etmək niyyəti ilə vəsait qoyuluşunun istiqamətləndirilməsi zamanı alternativ istiqamətlər içərisində daha çox gəlir gətirə bilən konkret variantın seçimi ilə bağlıdır.

10.2. Gəlir yanaşmasında qiymətləndirmənin aparılması mərhələləri

Ümumi qiymətləndirmə prosesinin başlıca mərhələləri ilə əvvəlki fəsillərdə mükəmməl tanışlıq olmuşdur. Lakin qiymətləndirmədə istifadə olunan hər bir yanaşmanın (məsrəf, müqayisə, gəlir), xüsusilə də, gəlir yanaşmasının özünə xas olan bir sıra mərhələləri mövcuddur.

Gəlir yanaşmasında qiymətləndirmənin aparılması əsasən dörd mühüm mərhələdən ibarətdir. Həmin yanaşmaları ardıcılıqla nəzərdən keçirək. Bunlardan birincisi, müqayisə olunan obyektlərin icarəsi bazarında cari dərəcələrin təhlili əsasında

ümumi potensial gəlirin (ÜDQ) qiymətləndirilməsidir. Ümumi potensial gəlirin qiymətləndirilməsi göstəricisi adətən, optimal yaxud bazar dərəcəsi adlandırılır. Göründüyü kimi, bu yanaşmada birinci mərhələ əmlakın icarə cəzbediciliyi ilə əlaqələndirilir. İkinci mərhələ əmlak bazarının dinamikasının təhlili əsasında natamam yüklənmə və alınmamış icarə haqlarından itkilərin qiymətləndirilməsidir. Bu üsulla hesablanmış kəmiyyət ümumi gəlirdən çıxılır, yekun nəticə isə həqiqi ümumi gəlir hesab olunaraq uçota alınır. Üçüncü mərhələdə faktiki xərclərin tərkibi yaxud müvafiq bazarda tipik xərclərin həcmi təhlil olunaraq, qiymətləndirmə obyektinin istismarı üzrə xərclərin hesablanması məsələləri əhatə olunur. Beləliklə, hesablanmış kəmiyyət ümumi gəlirdən çıxılır. Əsas məsələ odur ki, bu mərhələdə xərc maddələrinə yalnız mülkiyyətin istismarı ilə bağlı olan məsrəflər aid edilir. İpoteka ödənişləri, faizlər və amortizasiya ayırmaları isə xərclərin tərkibinə daxil edilmir.

Sonuncu və dördüncü mərhələdə əvvəldə hesablanmış xalis əməliyyat gəliri (XƏG) bir sıra üsullarla obyektin cari dəyərinə çevrilir. Hazırda mövcud olan çevirmə üsulu müvafiq bazar haqqında ilkin informasiyanın keyfiyyətindən asılı olaraq müəyyənləşdirilir.

Qeyd etmək lazımdır ki, gəlir mövqeyindən yanaşma ümumi bazar məlumatları fonunda obyektə sahiblikdən daha yüksək bir mahiyyət daşıyaraq perspektiv və cari faydaları dəqiqliklə müəyyənləşdirməyə, onları müqayisə etməyə imkan verir. Beləliklə, investorum düşünölmüş perspektiv fəaliyyətinin dəqiq proqnozlaşdırılması gerçəklikləri daha da artır.

İstənilən qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin birbaşa kapitallaşdırma, yaxud nağd pul kütləsi axınlarının diskontlaşdırılması metodları ilə hesablanması təcrübəsi geniş yayılmaqla, həm də təsdiqlənmişdir. Lakin mövcud vəziyyətdən asılı olaraq, metodlardan birindən yaxud eyni vaxtda hər ikisindən istifadə etmək mümkündür. Bu cür seçim əsasən qiymətləndiricinin səlahiyyətindədir.

10.3. Gəlir yanaşması əsasında tətbiq edilən metodlar

Məlum olduğu kimi, gəlir yanaşması qiymətləndirilən obyektədən gözlənilən gəlirin müəyyən edilməsinə əsaslanan qiymətləndirmə metodlarının məcmusudur. Onun tətbiqi zamanı qiymətləndiricinin əsas vəzifəsi investisiya qoyuluşundan yaranan pul gəlirlərinin proqnozlaşdırılmasından ibarətdir. Gəlir yanaşması ilə bazar dəyərinin müəyyən edilməsi real bazarda mövcud olan özünəməxsus şəraitin müəyyən edilməsinə əsaslanır. Beləliklə, gəlir yanaşması ilə aparılan təhlillər zamanı tətbiq olunan qiymətləndirmə prinsipləri düzgün seçilməlidir. Qarşıya qoyulan vəzifənin çətinliyi də məhz bundan ibarətdir. Bu baxımdan tövsiyə olunan prinsiplərə dəyişkənlik, əvəzədmə, tələb-təklif və rəqabət prinsipləri aiddir. Bunlarla birlikdə qiymətləndirmə zamanı proqnozlaşdırılan xalis gəlirin kəmiyyətinin və kapitallaşdırma əmsalının müəyyən edilməsi də vacibdir. Çünki daşınmaz əmlakın qiyməti proqnozlaşdırılan xalis gəlirin kapitallaşdırma əmsalına nisbəti ilə müəyyənləşir. Bunu aşağıdakı sadə düsturla ifadə etmək olar:

$$D = X_g / K_o \quad (10.1.)$$

burada: D - daşınmaz əmlakın qiyməti;

X_g - proqnozlaşdırılan xalis gəlir;

K_o - kapitallaşdırma əmsalıdır.

Qiymətləndirmə təcrübəsində sübuta yetirilmişdir ki, bütün hallarda dinamik yanaşmadan istifadə olunması daha məqsədəuyğundur. Belə ki, o, daha əsaslandırılmış, dəqiq, çevik və asan yoxlanılındır.

Gəlir mövqeyindən yanaşma, əsasən, “sistemli qiymətləndirmə” zamanı tətbiq olunur. Çünki məhz bu zaman müvafiq gəlir və xərc axınlarının ayrılması və onların müvafiq qiymətləndirmə obyektinə ilə müqayisəsi məqsədəuyğundur.

Qiymətləndirilən obyektin mövqeyindən qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq, bu metodların seçilməsinə münasibət bildirilir. Yəni elə obyekt ola bilər ki, onun qiymətləndirilməsində adı çəkilən metodlardan yalnız biri tətbiq edilsin. Lakin ola bilər ki, hər iki metodun və ya onların mikrometodlarının (elementlərinin) tətbiqinə zərurət yaransın.

Gəlirin qiymətləndirilməsinin ən geniş yayılmış metodu olan kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı (yaxud ümumi mənfəət norması - ÜMN) parametri tətbiq olunmaqla, xalis əməliyyat gəliri

müəyyən edilir. Kapitallaşdırma metodu üç dəyişkən kəmiyyətə – gəlirə, kapitallaşdırma əmsalına və dəyərdən istifadə olunmasına əsaslanır.

Klassik bazar ölkələrində qiymətləndiricilərin böyük əksəriyyəti gələcəkdə mümkün ola bilən pul axınlarının proqnozlaşdırılmasına və müəyyənləşdirilməsinə əsaslanan diskontlaşdırılmış pul daxilolmalarının təhlili metodundan istifadə edirlər. Bu metod gəlirlilik mövqeyindən yanaşmanın nisbətən mürəkkəb formasıdır. Lakin nə qədər mürəkkəb olsa da, nəticələrin dəqiqliyi üçün bu qaydanın tətbiqi obyektiv zərurət kimi qəbul olunmalıdır.

Qiymətləndirmə üzrə hər hansı hesablamalar aparılarkən dəyər amilləri ilə yanaşı, həm də zaman amili, yəni əmlakın qalıq xidmət müddəti də nəzər alınır. Yəni, bütün hallarda hesablamalar obyektin qalıq xidməti müddəti üzrə aparılır. Qalıq müddəti investorun sahibkarlıq proqnozlarının gerçəkləşməsi baxımından da böyük rol oynayır. Digər tərəfdən investorların bu və ya digər əmlakın əldə edilməsində məqsədi təkcə gəlir götürmək deyil, həm də öz vəsaitlərinin dəyərsizləşdirilməsinin qarşısının alınmasıdır. Bu zaman mülkiyyətə sahib olmağın ikinci dərəcəli üstünlükləri o qədər də nəzərə alınmır.

Qiymətləndirmə təcrübəsində gəlir yanaşmasının ən mühüm şərtləri kapitallaşdırma əmsalının köməkliyi ilə yəni, gəlirin qiymətə çevrilməsi yolu ilə həyata keçirilir. Gəlirlərin kapitallaşdırılması əmlakın qiymət həcmi ilə onun istifadəsindən əldə edilən cari gəlir arasındakı həqiqi əlaqələri əks etdirən çevrilmə əmsalının dəqiq seçilməsi yolu ilə aparılır. Çünki əmsalın müfəssəl seçimi qiymətləndirmənin daha sonrakı mərhələlərinin möhkəm bünövrələri üzərində qurulması deməkdir.

Məlumdur ki, gəlir yanaşması əsasən iri investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsində geniş tətbiq olunur. Onların gözlənilən gəlirvermə dövrü tam gücü ilə istifadəyə verildikdə başlayır. Ona görə də, investisiya layihələri üçün bu hesablamalar obyektin tikilməsi və tam gücü ilə istifadəyə verilməsi dövrü üzrə aparılır. Digər tərəfdən isə inflyasiyanın təsirinin azaldılması məqsədilə hesablamalar inflyasiyası daha az ehtimal olunan etibarlı valyuta ilə aparıla bilər. Qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycanın milli valyutası hazırda belə funksiyanı yerinə yetirmək imkanına malikdir.

Gəlir yanaşmasının tətbiqi birinci növbədə mövcud yaxud inşa olunan obyektin gəlirliyinin təhlili və proqnozlaşdırılması üzərində dayanır. Hesablamaların kifayət qədər dəqiq olması üçün yüksək əmək sərfiyyatı tələb etməsi gəlir yanaşmasının istifadəsini bir qədər məhdudlaşdırır. Ona görə də gəlir yanaşması dəqiq mühasibat sənədlərindən istifadə olunmasını istisna etmir. Yanaşma və onun əhatəsində olan metodların tətbiqi çox mürəkkəb olmaqla xüsusi informasiya və proqram təminatını tələb edir. O, faktları araşdırmağa deyil, gələcək gəlir və xərclərin əsaslandırılmasına istiqamətlənir. Gəlir yanaşmasının özünəməxsus olan (digər yanaşmalardan fərqli) xüsusiyyətlərindən biri də, təkcə ölkədaxili deyil, həm də xarici təşkilatların investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsində geniş tətbiq olunmasıdır. Bu da xarici investisiyaların daha iri həcmli olması ilə izah oluna bilər.

Əgər gözlənilən gəlirin vaxt amilindən asılı olaraq dəyişməsi ehtimalı varsa, (məsələn, biznesin qiymətləndirilməsində) onda pul gəlirlərinin diskontlaşdırılması metodundan istifadə edilir. Yuxarıda qeyd edilənləri nəzərə alaraq, bildirmək lazımdır ki, gəlir yanaşmasından, əsasən, obyektin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi yönündə istifadə olunur. Prosesin əvvəlində qiymətləndirmə obyektinin cari anda gəlir və xərcləri təhlil olunur, obyektin qalan ömür müddəti (obyektin gəlir gətirmək imkanına malik olduğu müddət) müəyyən edilir, onun əhatə mühiti öyrənilir, perspektiv gəlirlər və xərclər proqnozlaşdırılmaqla, gələcəkdə daxil ola biləcək pul axını müəyyənləşdirilir. Daha sonra diskontlaşdırma dərəcəsi və ya kapitallaşdırma əmsalı müəyyən edilməklə və risklərin müqayisəsi yolu ilə alternativ vəsait qoyuluşu layihəsi öyrənilir. Bu göstəricilərə istinad edərək gələcək pul axınının qiymətləndirmə dövrünə olan dəyəri hesablanır, müəyyən əlavə və düzəlişlər edilməklə obyektin bazar dəyəri müəyyən edilir. Pul gəlirlərinin diskontlaşdırılması qiymətləndirmə obyektindən gözlənilən gələcək pul gəlirlərinin müvafiq diskontlaşdırma normalarından istifadə edərək qiymətləndirmə tarixinə real dəyərin müəyyən edilməsidir.

Diskontlaşdırma dərəcəsi investorun alternativ kapital qoyuluşu zamanı mövcud risk səviyyəsi üzrə müqayisədə üstünlük verdiyi vəsait qoyuluşundan mümkün olan minimal

gəlirdir. Kapitallaşdırma əmsalı isə obyektədən əldə olunan mütəmadi gəlirin onun dəyərində nisbəti olmaqla, təkcə mövcud kapital qoyuluşunun deyil, həm də bu gəlirin öz dəyərindəni qaytarılmasının təmin edilməsini nəzərdə tutur.

Qeyd etmək lazımdır ki, hər iki metodun tətbiqi qiymətləndirmə obyektinin gətirə biləcəyi gələcək gəlirlərin məcmu məbləğinin hesablanmasına istiqamətlənir. Bu metodların köməyi ilə mövcud pul vahidinin (manat, rubl, dollar və s.) sabahından nə qədər baha olacağı (fərqlənəcəyi) nəzərə alınır. Gözlənilən faydalılığın real səviyyəsini dəqiq müəyyən etmək üçün gələcək pul gəlirləri axınının qiymətləndirmə tarixinə olan mövcud dəyərə çevrilməsi zərurəti yaranır. Qiymətləndirici bu vəzifəni müvafiq olaraq kapitallaşdırma əmsalı və ya gəlirlərin diskontlaşdırılması dərəcəsi vasitəsilə yerinə yetirir.

Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu üzrə aparılan hesablamalar zamanı obyektin dəyərindəni deyil, yalnız yönəldilən investisiyanın dəyərindəni ödənilməsi təmin olunarsa, onda kapitallaşdırma əmsalı diskontlaşdırma dərəcəsinə bərabər olur.

Qiymətləndirmə obyektinin növündən, onun təyinatından, qiymətləndirmə subyektlərinin məqsəd və məramlarından asılı olaraq gəlir yanaşmasının da hansı yönündə tətbiqinə diqqət yetirilməlidir. Bu əsasən qiymətləndiricinin öz peşəsinə məsuliyyəti və həssaslığından da asılıdır. Çünki gəlir yanaşması digər yanaşmalara nisbətən daha önəmli qəbul edilsə də, onun özünün də üstünlükləri və qüsurları mövcuddur. Bu yanaşmanın qüsurlarından biri kimi proqnozların işlənilib hazırlanmasının çətinliyi və mürəkkəbliyini göstərmək olar. Qiymətləndiricilərin fikrincə, bəzən qiymətləndirmə obyektini haqqında informasiyaların qıtlığı və ya əldə edilməsi çətinlikləri qarşıya çıxır, ki, bu da həmin yanaşmanın mücərrədliyi və onun qüsurlu cəhətlərindən sayılır. Gəlir yanaşmasını gəlir verə bilən bütün obyektlərin qiymətləndirilməsində tətbiq etmək mümkündür. Lakin həmin obyektlərin qiymətləndirilməsində paralel olaraq digər yanaşmaların (məsrəf, müqayisə) tətbiqi də istisna edilmir.

Qiymətləndirmədə gəlir yanaşması bəzi müsbət göstəricilərə görə, xüsusilə xərclərə, qiymətə, investisiyanın səmərəliliyinə görə gələcək gözləmələrin dəqiq müəyyən

edilməsinə imkan verir. Həm də, diskont dərəcəsinin bazar amilinə istinadən müəyyən edilməsinə baxmayaraq, bazarın özünün də gələcək görünüşü haqqında təsəvvürlərin əldə olunmasını təmin edir. Təcrübə göstərir ki, kommersiya xarakterli daşınmaz əmlak alıcılarını ilk növbədə obyektin istifadəsindən əldə olunacaq gəlir maraqlandırdığından, onlar ilk növbədə gəlirin əldə olunmasına inamın reallığını və gəlirlilik həcmi müəyyən edirlər. Gəlir əmlakın istifadəsinin səmərəliliyinin pulla ifadəsidir. Ona görə də, kommersiya yönümlü daşınmaz əmlakın dəyəri müəyyən edilərkən qiymətləndirici bu əmlakla bağlı riski, onun istifadəsindən əldə oluna biləcək gəlirin həcmi amillərini nəzərə almalıdır. Obyektin gəlirvermə imkanlarına istinadən qiymətləndirilməsi əmlakdan düzgün istifadə nəticəsində gələcəkdə faydalanmaq istəyən alıcı investorun arzu və istəkləri və həm də bu niyyətin müəyyən perspektiv dövrə pul ifadəsində formalaşmasıdır.

Investor öz vəsaitini istiqamətləndirərkən hansı regiona və orada hansı sahəyə üz tutması sualı onu həmişə düşündürür. Lakin təcrübədə sübut edilmişdir ki, gəlirlilik mövqeyindən yanaşma, bir qayda olaraq, obyektə tipik istifadə şəraitində müəyyən olunmuş dərəcə üzrə gəlir əldə etmək niyyətində olan potensial investorun ödəyəcəyindən artıq olmayan qiymətin son həddini ifadə edir. Deməli, əmlaka ehtimal olunan sahiblik müddətində obyektə istifadə nəticəsində əldə oluna biləcək faydalılığın və bazarın imkanlarının bu metod vasitəsilə nəzərə alınması mümkündür. Lakin hesablamaların istinad etdiyi gözlənilən dəyişikliklərin baş verəcəyinə zəmanətin olmaması bu yanaşmanın mühüm qüsurlarından biridir. Gəlir yanaşmasının qüsurlarından biri də investorun məqsədində müəyyən məhdudiyətlərə səbəb olmasıdır. Çünki bu yanaşma ən çox iqtisadi faydalılığa yönümlüdür. Burada heç bir sosial və digər ictimai yönümlü məqsəd güdülür.

Demək olar ki, gəlir yanaşmasının üstünlükləri onun qüsurlarından çoxdur. Birincisi, bu yanaşma cari dövrə deyil, perspektiv imkanların proqnozlaşdırılmasına yəni, gələcəkdə əldə olunması ehtimal edilən faydalılığa, habelə, onun xərclərlə tutuşdurulmasına, kapital qoyuluşlarına və onların illər üzrə verəcəyi səmərəliliyə əsaslanır. İkincisi, gəlir yanaşması bazarda yaranan vəziyyəti, habelə, proqnozlaşdırılan nəticələrə nail

olunması üçün investisiya qoyuluşları riskini əks etdirir. Bu amilləri əsasən pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu vasitəsilə müəyyən etmək mümkündür. Üçüncüsü isə, bu yanaşma ilə qiymətləndirmə zamanı müəssisənin iqtisadi köhnəlməsini nəzərə almaq imkanları daha genişdir.

Xüsusilə də, biznesin dəyərini daha dəqiq müəyyənləşdirdiyinə və investoru daha çox cəlb etdiyinə görə dünya təcrübəsində diskontlaşdırılmış pul axınları metodundan geniş istifadə olunur. Lakin gələcək gəlirlərin ekspert proqnozlaşdırılmasının mürəkkəbliyi üzündən bir çox ölkələrdə bu metodun tətbiqi çətindir. Çox güman ki, hazırda əmlak bazarına güclü investisiya axını Azərbaycanda bu kimi mürəkkəbliyin mövcudluğuna imkan verməyəcəkdir.

Gəlirliliyə əsasən qiymətləndirmənin əsas müddəası əvəz olunma prinsipidir. Yəni, potensial investurun daşınmaz əmlaka görə analoji gəlir gətirən digər daşınmaz əmlakın əldə olunması üçün çəkəcəyi xərcdən artıq məbləğ ödəmək niyyətində olmamasıdır. Göründüyü kimi, qiymətləndirmənin bu metodu üzrə obyektin qiymətləndirmə tarixindəki qiyməti mülkiyyətinin gələcək dövrlər ərzində əldə edə biləcəyi xalis gəlirlərin cari dəyəri kimi müəyyən olunur. Həmin gəlirin gözlənilməsində əsasən əmlakın icarəyə verilməsi, yaxud da, onun istifadə təyinatının yeniləşdirilməsi nəzərdə tutulur.

Əvəz olunma prinsipinə görə gəlirli biznesin yerləşdirildiyi halda daşınmaz əmlakın gətirdiyi gəlir icarə üzrə qənaətə, yəni obyektin icarəyə verilməsindən əldə olunan gəlirə bərabərdir. Biznesin qiymətləndirilməsindən fərqli olaraq, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində icarə və biznesdə mövcud olan risklər nəzərə alınmır. Çünki biznes sahibkarın fəaliyyət növü olduğu üçün onun icarəyə verilməsi və ya risklərin bölüşdürülməsi mümkün deyil.

Digər yanaşmalarda olduğu kimi, gəlir yanaşmasında da hər bir metodun tətbiqi qiymətləndirmənin müvafiq prinsiplərinə əsaslanır. Bu yanaşmada əsasən ehtimal olunma prinsipinə daha çox üstünlük verilir. Həmin prinsipə görə, tipik alıcı daşınmaz əmlakı gələcəkdə gəlir yaxud fayda əldə etmək niyyəti ilə alır. Başqa sözlə, obyektin dəyəri onun gələcəkdə gəlir gətirmək qabiliyyəti kimi müəyyənləşdirilə bilər. Lakin gəlirlərin hansı

müddətə, hansı ardıcılıqla və hansı məbləğdə götürüləcəyi investorlar üçün daha maraqlıdır.

Şübhəsiz ki, həmin məsələlərin təhlilinin aparılması mütləq olaraq daşınmaz əmlakın gəlirliliyi, satışların həcmi və məhsulun bazar qiymətləri haqqında məlumatların olmasını, marketing tədqiqatlarının aparılmasını, maya dəyərinin təhlil olunmasını tələb edir.

Gəlir yanaşması əsasən daha təcrübəli investorlar nəslinin sifarişi ilə icra olunur. Ona görə də, bu yanaşma əldə olunan gəlirin (vəsaitlərin), risksiz qurumlarda yerləşdirilməsindən əldə olunan gəlirlə müqayisəsinə əsaslanır. Gəlir yanaşması təkcə obyektin satışı deyil, həm də əmlak icarəyə verildiyi hallarda icarə haqlarının bazar dərəcələrinin, habelə ondan ən yaxşı və səmərəli istifadə olunmasının təhlilinin aparılmasını nəzərdə tutur. Elə hallar olur ki, obyekt sahibi öz əmlakını satmağa deyil, icarəyə verilməsinə daha çox üstünlük verir. Bu da, obyektin yerləşdiyi ərazi, binanın strukturu, əhatəsində olan müəssisələrin istehsal və ya xidmət istiqamətləri, əhalinin tərkibi və məşğuliyyəti kimi göstəricilərlə şərtlənir.

Əmlakın qiymətləndirilməsində tətbiq olunan digər yanaşmalarda olduğu kimi, gəlir yanaşmasında da qiymətləndirmənin müvafiq mərhələlər üzrə aparılması qaydaları mövcuddur. Çünki qiymətləndirmənin dünya təcrübəsi üzrə aparılmasının mühüm şərtlərindən biri həmin ardıcılığa əməl edilməsindən ibarətdir.

10.4. Gəlirlərin kapitallaşdırılması (birbaşa kapitallaşdırma) metodu.

Məlum olduğu kimi, gəlirlilik yanaşmasının iki aparıcı metodu mövcuddur. Bunlardan biri gəlirlərin kapitallaşdırılması, digəri isə pul axınlarının diskontlaşdırılmasıdır. Hər iki metod tətbiq olunma istiqamətlərinin müxtəlifliyi ilə səciyyələnir. Yəni, gəlirlilik mövqeyindən yanaşmanın hər hansı metodunun seçilməsi gözlənilən proqnozların təxmini nəticələri barədə təsəvvürlərdən asılıdır. Fərz edək ki, proqnozlaşdırılan dövrdə nəzərdə tutulan gəlir cari dövrdəkinə müvafiq qaydada dəyişməz qalır, onda tətbiq edilən metod da fərqlənməlidir. Çünki bir sahibkar öz vəsaitini

investisiyaya yönəldərkən proqnozlaşdırılan gəlir haqqında müəyyən təsəvvürə malik olur. Ola bilər ki, proqnozlaşdırılan dövrdə gözlənilən gəlir cari dövrdəkindən fərqlənməsin. Bu zaman qiymətləndirici gəlirlərin kapitallaşdırılması metodundan istifadə edir.

Gəlirin kapitallaşdırılması metodu ehtimal (gözlənilmə) prinsipinə əsaslanır və müəyyən əmsallar tətbiq edilməklə reallaşdırılır. Kapitallaşdırma əmsalı dedikdə, obyektin amortizasiya normasının əlavə edildiyi diskont dərəcəsi nəzərdə tutulur. Bütün hallarda xüsusilə də, gəlir yanaşmasında obyektin dəyəri onun yaxın gələcəkdə gətirə biləcəyi gəlirin səviyyəsi əsasında, yəni onun gəlirgətirmə ehtimalının əsaslandırılması istiqamətində müəyyən olunur. Elə ona görə də, sivil bazar iqtisadiyyatı eyni zamanda sivil əmlak bazarının formalaşmasını tələb edir. Çünki sahibkarlıq, biznes və əmlak maraqları biri-biri ilə sıx əlaqədədir. Ona görə də, gəlir yanaşmasından istifadə olunduqda, ilk növbədə konkret biznes seqmentinə daxil olmaq imkanları, regional mənimsənilmə dərəcəsi və onun perspektivləri müəyyənləşdirilir. Müəyyən hallarda qiymətləndiricilər daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün gəlirin müəyyənləşdirilməsinə əsaslanan başqa metodlardan da istifadə edirlər. Nəzəri baxımdan ümumi renta əmsalı və xüsusi vəsaitlərin kapitallaşdırılması əmsalı xalis əməliyyat gəlirinin kapitallaşdırılması əmsalından cüzi fərqlənir. Çünki obyektin dəyəri ilə müqayisə edilə bilən müəyyən gəlir məbləğinin toplanması üçün konkret vaxt müddəti tələb olduğuna görə əldə olunan faydalılıq göstəriciləri digər metodlarla müəyyən olunan dəyərlərdən bir qədər aşağı olur.

Kapitallaşdırma metodunun əsasında gələcək faydaların gözlənilməsi prinsiri durduğuna görə, həmin faydaların dəqiq müəyyənləşdirilməsi və eyni tərzdə təfsir olunması (izahı, yozulması) üçün təsnifləşdirilməsi mühüm şərt olmaqla, həm də olduqca zəruridir. Məlumdur ki, sahibkar gəlir əldə edilməsi mümkün olan istənilən sahə üzrə fəaliyyətini qurmaqdan imtina etmir. Lakin özünün potensial imkanlarını səfərbər edərək, onların içərisindən həm müasir və həm də perspektiv baxımdan daha faydalı olanlar üzrə müvafiq seçimlər aparır. Bu zaman risk amillərinin də nəzərə alınması labüd hesab olunur. Bütün bu şərtləri götür-qoy edən sahibkar daha etibarlı gəlir mənbələrindən

birini öz əmlakına daha da qayğıkeşliklə münasibət göstərməkdə görünür. Qeyd etmək lazımdır ki, mülkiyyətə sahiblikdən əldə olunan fayda sahiblik dövründə qazanılan gəlirləri və bu dövr başa çatdıqdan sonra onun satışından əldə edilən gəliri əhatə edir. Əmlakı icarəyə verərək sonra satmaq, yaxud da daha uzun müddətə icarəyə vermək və ya birdəfəlik satıb vəsaiti başqa istiqamətə yönəltmək barədə qərarlar da bu müqayisələrdən sonra qəbul edilir.

Orta və daha yüksək səviyyəli investorlar isə məsələyə tamamilə başqa cür yanaşırlar. Daha doğrusu, kommersiya təyinatlı daşınmaz əmlakın sahibi ondan pul vəsaitlərinin analoji riskli layihəyə qoyulmasından əldə edəcəyi məbləğə bərabər gəlir qazanmaq məqsədinə daha çox üstünlük verir. Bu zaman investor qoyduğu vəsaitləri qaytarmalı, habelə vəsaitlərindən istifadə olunmasına görə əlavə gəlir də götürməlidir. Beləliklə, investisiyaların qaytarılması təkcə qoyulmuş kapitalın qaytarılması məqsədindən deyil, həm də bu və ya digər qoyuluş üzrə müvafiq gəlirin əldə edilməsini sürətləndirmək zərurətindən irəli gəlir. Bu, bazar iqtisadiyyatı şəraitində sahibkarlığın (bizens fəaliyyətinin) qarşısında duran ən ümdə vəzifələrdən biridir.

Əmlakın qiymətləndirilməsinə gəlir yanaşması ilə başlayan qiymətləndirici əvvəlcə yanaşmanın hansı metodundan istifadə edilməsi barədə düşünür. Beləliklə, sifarişin mahiyyətindən və məqsədindən asılı olaraq qiymətləndirmədə hansı metodun tətbiqi məsələsi qətiləşdirilir. Qiymətləndirilən obyektin dəyərini onun potensial mənfəətliliyi baxımından müəyyənləşdirmək üçün önəmli olan metodlardan biri də, nağd pul axınının birbaşa kapitallaşdırılması metodudur. Həmin metoddan ayrı-ayrı yanaşmaların tərkibindəki metodların tətbiqi prosesində də istifadə edilir. Qeyd edilməlidir ki, nağd pul axını dedikdə, müəyyən dövr ərzində gəlirlərin, amortizasiya ayırmaları və balansın başqa maddələri üzrə sərbəstləşən vəsaitlərin məcmusu nəzərdə tutulur.

Bu metoda əsasən obyektin dəyəri qiymətləndirmədən sonrakı dövrdə gözlənilən nağd pul axınının (gəlirin) və dəyər arasındakı əlaqəni ifadə edən əmsala bölünməsi kimi hesablanır. Qiymətləndirmə təcrübəsində birbaşa kapitallaşdırılma metodu ilə obyektin dəyəri aşağıdakı düsturla müəyyən edilir:

$$D = G/K \quad (10.2.)$$

burada, D- kapitallaşdırılma metodu ilə əmlakın dəyəri;
G – obyektin istifadəsindən maksimum mümkün
olan gəlir;

K - kapitallaşdırılma dərəcəsidir.

Qiymətləndirmənin ilkin mərhələlərindən etibarən əsas məqsəd kimi əmlakın icarəyə götürülməsi xassəsi qəbul olunur. Beləliklə, hesablamaların aparılması zamanı qiymətləndirilən obyektə müqayisə oluna bilən obyektlər təyinatı üzrə icarəyə verilərkən, onlardan ən yaxşı və səmərəli istifadə edilməsi, habelə, texniki vəziyyətləri nəzərə alınmaqla əldə olunan bazar icarə haqlarının təhlili əsas kimi qəbul olunur.

Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu həm də diskont dərəcəsinin hesablanması zamanı obyektə xas olan xüsusi risklərə görə spesifik müqafatlardan istifadə olunarkən tətbiq edilir. Bu zaman bazar icarə haqqının kapitallaşdırılması metodu potensial investorun məntiqini və qiymətləndirilən obyektin müvafiq bazar səviyyəsini əks etdirir. Bunu əyaniləşdirmək məqsədilə müvafiq praktiki misallardan istifadə edək. Fərz edək ki, yaxşı təmiri, mebeli və məişət texnikası olan 3 otaqlı mənzil ayda 1500 manata icarəyə verilir. Avadanlığın (mebel və s.) dəyəri 1200 manatdır. İcarə şərtləri ənənəvidir. Yəni, kommunal xərclər və cari təmir xərcləri icarəçi, sığorta və vergilər üzrə xərclər isə daşınmaz əmlakın sahibi tərəfindən ödənilir. Qeyd olunduğu kimi, icarədarə aid olan xərclərin orta məbləği gəlirin 15-20%-i həcmindədir. Bu halda, xalis əməliyyat gəliri orta hesabla ayda 1200 manat olacaqdır. Beləliklə, kapitallaşdırma dərəcəsinə 15,4% qəbul etsək onda, mənzilin birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə müəyyənləşdirilmiş dəyəri :

$1200 \text{ manat} \times 12 \text{ ay} : 0,154 = 93\,506 \text{ manat}$ və $93\,506 \text{ manat} - 1200 \text{ manat} = 92\,306 \text{ manat}$ olacaqdır.

Burada alınmış nəticədən (93506 manat) çıxılan məbləğ (1200 manat) həmin mənzildə olan avadanlığın (mebel və s.) dəyəridir.

Başqa bir misalı nəzərdən keçirək. Fərz edək ki, 3-cü mikrorayonda yerləşən, sahəsi 52 m² olan 2 otaqlı mənzilin

dəyərini birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə müəyyənləşdirmək tələb olunur. Mənzil 1960-cı illərin əvvəlində inşa edildiyinə görə ona “Xruşovka” deyilir. Təmir orta səviyyədədir.

Cədvəl 10.1.

Bazar icarə haqqının hesablanması

N	Yerləşdiyi ərazi	Mənzilin sahəsi, m ²	Aylıq icarə haqqı, manat	1 m ² sahənin illik icarə haqqı manat
1	Bakı şəhərinin mikrorayonları	46	120	31,30
2		58	150	31,03
3		68	200	35,29
4		82	250	36,58

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərini müəyyənləşdirmək məqsədilə qiymətləndirilən obyektə daha çox uyğunluğu (oxşarlığı) olan, ən yaxşı və ən səmərəli istifadəni nəzərdə tutan mənzil qrupunda 1 m² sahəyə görə illik icarə haqqının məbləğini - 33,55 manat qəbul edirik. Ümumiyyətlə, qiymətləndirmə təcrübəsində belə üsuldən istifadə edilməsi əksəriyyətin qəbul etdiyi və legitim saydığı, həm də geniş tətbiq edilən ənənələrdən biridir.

Bu halda obyektin idarə olunması xərcləri (15,0%) nəzərə alınmaqla, 1 m² sahəyə düşən xalis nağd pul axını 28,52 manat məbləğində olacaqdır.

$$(33,55 - (33,55 \times 0,15)) = 28,52 \text{ manat} \quad (10.2.)$$

Beləliklə, 15,4% kapitallaşdırma dərəcəsi baxımından obyektin 1 m²-nin birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə hesablanmış dəyəri 185,19 manata bərabər olacaqdır.

$$D = \frac{28,52}{15,4\%} = \frac{28,52}{15,4} \times 100 = 185,19$$

manat

Yuxarıda qeyd olunanlar nəzərə alınmaqla, ümumi sahəsi 52m² olan qiymətləndirmə obyektinin birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə hesablanan dəyəri

(D = 185,19 manat x 52m² = 9630) 9630 manat məbləğində müəyyənləşdirilir.

10.5. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu

Pul axınlarının diskontlaşdırılması (PAD) metodu gəlirlərin birbaşa kapitallaşdırılması metodundan bir qədər mürəkkəb olmaqla, həm də, onun tətbiqi xassəsinə görə müəyyən xırdalıqlara malikdir. Bu onun qiymətləndirmə obyektindən əldə olunan gəlirin qeyri-sabitliyi şəraitində, habelə bu gəlirlərin özlərinə məxsus olan bəzi cəhətləri modelləşdirərək müəyyən edilməsinə imkan verməsi xüsusiyyətləri ilə izah oluna bilər. Şübhəsiz ki, pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun bu kimi xüsusiyyətləri onun əsas üstünlüklərindən biri kimi qəbul edilməlidir.

Gəlir yanaşmasına aid olan metodların, o cümlədən pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun hansı halda, harada və necə tətbiq edilməsi məsələsi qiymətləndiricinin qarşısında duran ümdə vəzifələrdən biridir. Bu cəhətlərə gələcək pul axınlarının cari göstəricilərdən kəskin fərqlənməsini, qiymətləndirmə obyektindən gözlənilən gələcək gəlirlərin həcmində əsaslandırılması barədə informasiya təminatını, gözlənilən gəlir və xərclərin qeyri-sabitliyi (məsələn, mövsümliliyi), qiymətləndirmə obyektinin fəaliyyət istiqamətinin genişliyi və xüsusilə kommersiya təyinatlı olması, habelə obyektin istifadəyə verildiyi müddət (bəzən qiymətləndirmə obyektini yenicə istifadəyə verilir və ya tikintisi davam edir) və sairəni göstərmək olar. Qeyd olunanlar barədə təsəvvürün daha da əyaniləşdirilməsi üçün diskontlaşdırılmış pul axınları metodunun tətbiq edilməsinin məqsədəuyğunluğunu əyani əks etdirən sxemi nəzərdən keçirmək lazımdır.

Sxem 10.3

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqinin əlverişliliyi amilləri	Gələcək pul axınlarının cari göstəricilərdən əs- surdə artıq olacağı barədə dəqiq informasiya mövcudluğu
	Qiymətləndirmə obyektindən gözlənilən pul ax- həcmnin əsaslandırılmasına imkan verən göstəricil- olması
	Pul axını və xərclərin qeyri-sabitliyi (mövsumiliyi)
	Qiymətləndirmə obyektinin kommersiya təyinat- onun fəaliyyət istiqamətlərinin genişliyi
	Obyektin istifadəyə verilmə tarixi və onun yaşı

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin kapitallaşdırma metodu ilə müəyyən edilməsi qarşıda duran məqsədin tam araşdırılmasına imkan vermədikdə, pul axınlarının diskontlaşdırılması metodundan istifadə edilir. PAD metodu proqnozlaşdırılan pul axınlarına əsasən gəlirin cari dəyərinin, habelə onun qalıq dəyərinin müəyyən edilməsinə imkan verir.

PAD metodu vasitəsilə hesablamaların aparılması üçün proqnoz dövrünün uzunluğu müddəti, reversiya (son satışın dəyəri) da daxil olmaqla, pul axınının proqnoz artımı və diskontlaşdırma

dərəcəsi göstəricilərinin olması labüddür. Bu zaman əmlakın dəyəri mütəmadi pul gəlirləri axınları ilə, reversiyanın cari dəyərinin cəmindən ibarət olacaqdır. Reversiya dedikdə, investisiya dövrünün sonuna investisiyaların qaytarılması barədə əsli məlumat nəzərdə tutulur.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun bir neçə hesablaşma alqoritmləri vardır. Bunlardan biri proqnoz dövrünün müəyyən edilməsi məqsədilə uzunmüddətli proqnozlar üçün kifayət edə bilən informasiyaların olmasıdır. Beynəlxalq təcrübədə proqnoz dövrünün orta kəmiyyəti 5-10 il, MDB ölkələrində bu məqsəd üzrə nümunəvi müddət isə 4-8 il nəzərdə tutulur.

Qiymətləndiricinin başlıca məqsədi gəlir axınının qiymətləndirmə obyektindən ən yaxşı və ən səmərəli istifadə olunması əsasında müəyyənləşdirilməsidir. Ona görə də, reversiyanı da daxil etməklə, pul axını kütləsinin proqnozlaşdırılması üçün bir sıra göstəricilərin olması və tədbirlərin görülməsi də vacibdir. Bunlardan birincisi sifarişçi tərəfindən ötən dövr ərzində obyektin gəlirləri və xərcləri barədə təqdim olunan məlumatlar əsasında təhlillərin aparılması; ikincisi, qiymətləndirmə obyektinin cari vəziyyətinin, onun dəyişməsi gerçəkliklərinin araşdırılması; nəhayət üçüncüsü isə gəlirlər barədə tərtib olunan təkmil hesabatla istinad edərək gəlir və xərclərin proqnozlaşdırılmasıdır.

Gəlirin qaytarılma norması üzrə kapitallaşdırılması metodu gələcəkdə əldə olunacaq faydaları hər bir gələcək faydanın müvafiq qaytarılma normasına əsasən diskontlaşdırılması yolu ilə əmlakın cari dəyərinə çevirir. Bu metod gəlirin və əmlakın dəyərinin gözlənilən dəyişməsi barədə ehtimallara əsaslanır. Diskontlaşdırma proseduru investordan öz investisiyalarını geri qaytaracağını və investisiyalardan onu qane edən məbləğdə gəlir əldə edəcəyini nəzərdə tutur. Həmin prinsipə əsasən, qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyəri obyekt üzərində sahiblikdən (yaxud başqa mülkiyyət hüquqlarından) əldə olunacaq gələcək faydaların (gələcək gəlir axınlarının) cari dəyəri kimi müəyyənləşdirilir.

Beləliklə, daşınmaz əmlak obyektinin dəyəri investordan kapitalın qaytarılmasına və ondan fayda əldə olunmasına tələbləri, habelə, pul vəsaitlərinin analoji riski olan alternativ istiqamətlərə

yönəldilməsi imkanları nəzərə alınmaqla, gələcək pul axınlarının cari dəyərə çevrilmiş məbləği kimi ifadə olunur. Bu zaman reversiya dövrünün də nəzərə alınması vacib sayılır. Reversiya sahiblik dövrü başa çatdıqdan sonra obyektin satışından, yaxud bu dövrdən sonra da istifadə olunacağına planlaşdırılmasından asılı olmayaraq nəzərə alınmalıdır.

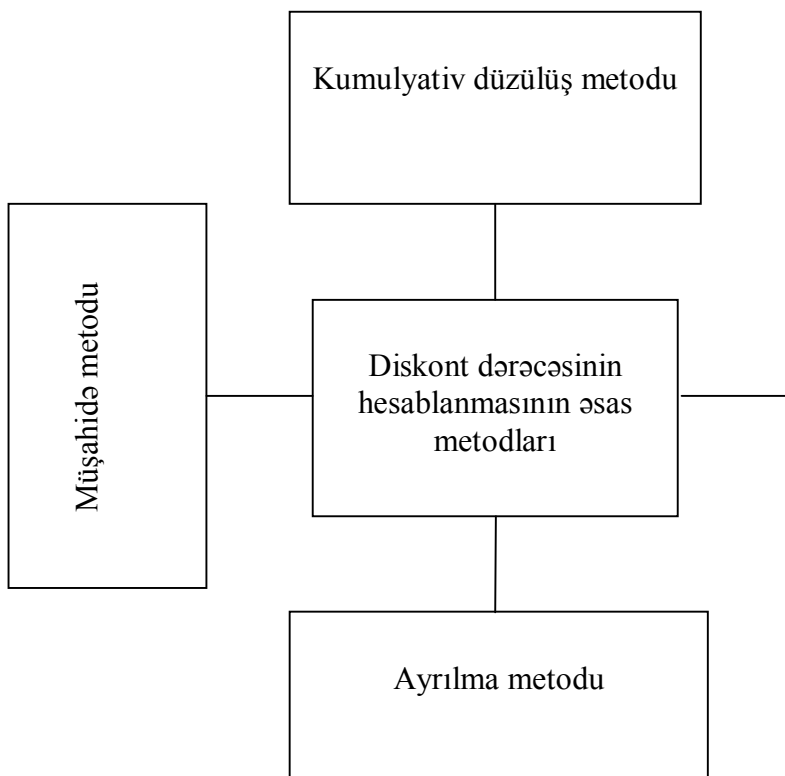
Proqnozlaşdırılan dövrün davamiyyətinin müəyyənləşdirilməsi mürəkkəb məsələdir. Bir tərəfdən, proqnozlaşdırılan dövr uzun olduqca, daha çox müşahidələr aparmaq imkanı yaranır və qiymətləndirilən obyektin yekun cari dəyəri riyazi baxımdan daha güclü əsaslandırılmış təsir bağışlayır. Digər tərəfdən, proqnozlaşdırılan dövr artdıqca, pul mədaxillərinin, xərclərin, inflyasiyanın sürətinin, pul vəsaitləri axınlarının konkret həcmələrinin proqnozlaşdırılması çətinləşir. Bir qayda olaraq, proqnozlaşdırılan dövrün müddəti konkret şəraiti nəzərə almaqla mövcud təcrübə və qiymətləndirmənin məqsədləri əsasında müəyyənləşdirilir.

Səmərəliliyin müəyyənləşdirilməsi zamanı gələcək xərclər və nəticələr hesablama dövrü çərçivəsində qiymətləndirilir. Bu dövrün davamiyyəti (hesablama üfuku) obyektin yaradılması, istismarı və zəruri hallarda ləğvi (satılması), nəzərdə tutulmuş mənfəət məbləğinə nail olunması üçün lazım olan vaxt çərçivəsində və investorun tələbləri əsasında seçilir. Alınacaq dividendlərin səviyyəsinin qeyri-müəyyənliyini və çox zaman proqnozlaşdırılmasının çətinliyini nəzərə alaraq, hesablama üfukünün bir qədər qısaldılması yəni 3-5 il arasında müəyyən edilməsi lazım gəlir.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, bazar iqtisadiyyatı təşəkkül tapmış ölkələrdə qiymətləndirmə üçün proqnoz dövrü məqsəddən və konkret vəziyyətdən asılı olaraq 5 ildən 10 ilədək qəbul olunur. Bazar iqtisadiyyatına keçid dövrünü yaşayan ölkələrdə mövcud olan qeyri-sabitliyi, adekvat uzunmüddətli proqnozların tərtib olunmasının çətinliyini nəzərə alaraq, proqnoz müddəti bir qədər qısaldılır. İqtisadçıların fikrincə, Azərbaycan iqtisadiyyatının müasir vəziyyəti sabitliyin başlanılması və dinamik inkişaf dövrüdür. Belə şəraitdə proqnoz dövrünü bazar iqtisadiyyatı inkişaf etmiş ölkələrdəki minimal müddətə (5 il) bərabər qəbul etmək də mümkündür.

Hesablama üfütü hesablamada addımlarının sayı ilə ölçülür. Hesablama addımı həyata keçirildiyi cari mərhələdə layihənin sabitliyinə, əməliyyat fəaliyyətinin inkişafına, gəlirlərin alınması və xərclərin yerinə yetirilməsi tezliyinə, hesablamaların rahatlığına əsasən seçilir. Adətən, addım bir ilə bərabər qəbul olunur. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqi ilk növbədə diskontlaşdırma dərəcəsinin müəyyən edilməsini tələb edir. Uzun illər bazar münasibətləri şəraitində yaşamış klassik bazar ölkələrinin təcrübəsində diskont dərəcəsinin hesablanması məqsədilə istifadə olunan metodları sxematik olaraq nəzərdən keçirək.

Sxem 10.4



Bu metodların hər birinin tətbiqinin özünəməxsus yeri və əhəmiyyəti vardır.

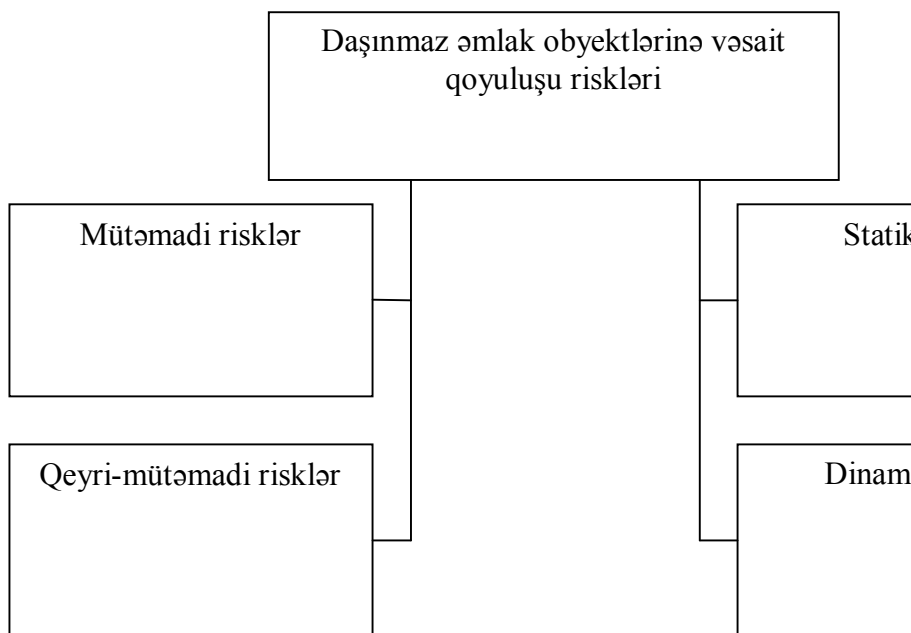
“Diskontlaşdırma dərəcəsi” anlayışı Standartda “gələcəkdə alınan yaxud ödənilən pul məbləğinin cari dəyərinin hesablanması üçün istifadə edilən əmsal” kimi müəyyənləşdirilir. Beləliklə, diskontlaşdırma dərəcəsi gələcəkdə daxil olması ehtimal olunan mədaxillərin müəyyənləşdirilməsi məqsədilə tətbiq edilir.

Daşınmaz əmlak qiymətləndirilərkən, diskontlaşdırma dərəcəsi investorun riskləri nəzərə almaqla, gələcəkdə gəlir əldə etmək məqsədilə kapital qoyuluşlarının səmərəlik əmsalını ifadə edir. Bu baxımdan, gözlənilən gəlirləri əsasən iki hissəyə bölmək olar. Bunlardan biri riskli, ikincisi isə risksiz gəlirlərdir.

Risk dedikdə, gələcək gəlirlərin əldə olunması ehtimalının əsaslılıq dərəcəsi başa düşülür. Pul vəsaitləri axınlarının proqnozlaşdırılması üçün risk proqnoz qiymətləndirmələrinin həyata keçməsi ehtimalı yaxud dərəcəsi, başqa sözlə, proqnozun reallaşdırılması istiqamətində sahibkarın daha inamlı, daha cəsarətli addımı kimi nəzərdən keçirilə bilər. Obyekt qiymətləndirilərkən diskontlaşdırma dərəcəsi kumulyativ düzülüş metodu ilə seçilə bilər. Bu metoda əsasən qəbul edilən risksiz gəlir normasına bazarın nəzərdən keçirilən sektoruna investisiya qoyuluşu riskinə görə gəlir norması və qeyri-likvidliyə görə düzəliş əlavə olunur.

Daşınmaz əmlak obyektlərinə vəsait qoyuluşunun riskləri iki növə bölünür. Birinci növə mütəmadi və qeyri-mütəmadi risklər, ikinciyə isə statik və dinamik risklər aiddir. Həmin risklərin illiüstirativ görünüşünü əks etdirən sxemdən bunu daha aydın görmək olar.

Sxem 10.5



Mütəmadi risklər (buna bəzən ümumi risklər də deyilir) bazarda üstünlük təşkil edir. Gəlir gətirən konkret mülkiyyətin dəyəri bazarda mövcud olan iqtisadi və institusional şəraitlə bağlı ola bilər. Bu riskə nümunə kimi bazarda çoxsaylı rəqabətli obyektlərin meydana çıxmasını, regionda əhalinin məşğulluğunu təmin edən sənaye müəssisəsinin bağlanması, ətraf mühitin mühafizəsi ilə əlaqədar olaraq məhdudiyətlərin qoyulmasını və icarə haqqının səviyyəsinin sabitləşməsini göstərmək olar.

Qeyri-mütəmadi risk (bəzi ədəbiyyatlarda fərdi risk adlanır) – qiymətləndirmə obyekti ilə bağlı, müqayisəli obyektlərə aid olmayan riskdir. Qeyri-mütəmadi riskə misal olaraq, özüldə çatların əmələ gəlməsini, torpağın ictimai ehtiyaclar üçün alınmasını, icarə haqlarının ödənilməməsini, qurğunun yanğın nəticəsində dağılmasını, obyektin yaxınlığında onun fəaliyyəti ilə uyuşmayan istehsalat obyektinin olmasını və s. göstərmək olar.

Statik risk – hesablanması və sığorta təşkilatlarının üzərinə keşirilməsi mümkün olan riskdir. Statik risk üzrə düzəlişlər daşınmaz əmlakın yüksək kateqoriyalı sığorta şirkətlərində tam sığorta olunmasına görə sığorta ödənişlərinin məbləği ilə sığorta

məbləğlərinin ödənilməməsi, yaxud tam məbləğdə ödənilməməsi riskinə görə hesablanır.

Dinamik risk “mənfəət yaxud sahibkarlıq şansının itirilməsi və iqtisadi rəqabət” kimi açıqlana bilər. Dinamik risk torpaqdan istifadə sistemində və obyektin xarici əlaqələrində dəyişikliklərlə bağlıdır. Rəqiblərin bazarda fəaliyyəti yaxud fəaliyyətsizliyi həm itkilərin, həm də əlavə mənfəətin yaranması ilə nəticələnə bilər.

10.6. Gəlir yanaşması metodlarının qarşılıqlı əlaqəsi

“Diskont” və “kapitalaşdırma” anlayışları bir-biri ilə üzvi əlaqədə olduğundan, onların arasındakı bağlılığın öyrənilməsi lazım gəlir. Əvvəlki fəsillərdə qeyd edildiyi kimi, qiymətləndirmədə geniş tətbiq olunan gəlir yanaşması iki mühüm metodu özündə birləşdirir. Bunlardan biri gəlirlərin kapitalaşdırılması, ikincisi isə pul axınlarının diskontlaşdırılması metodudur.

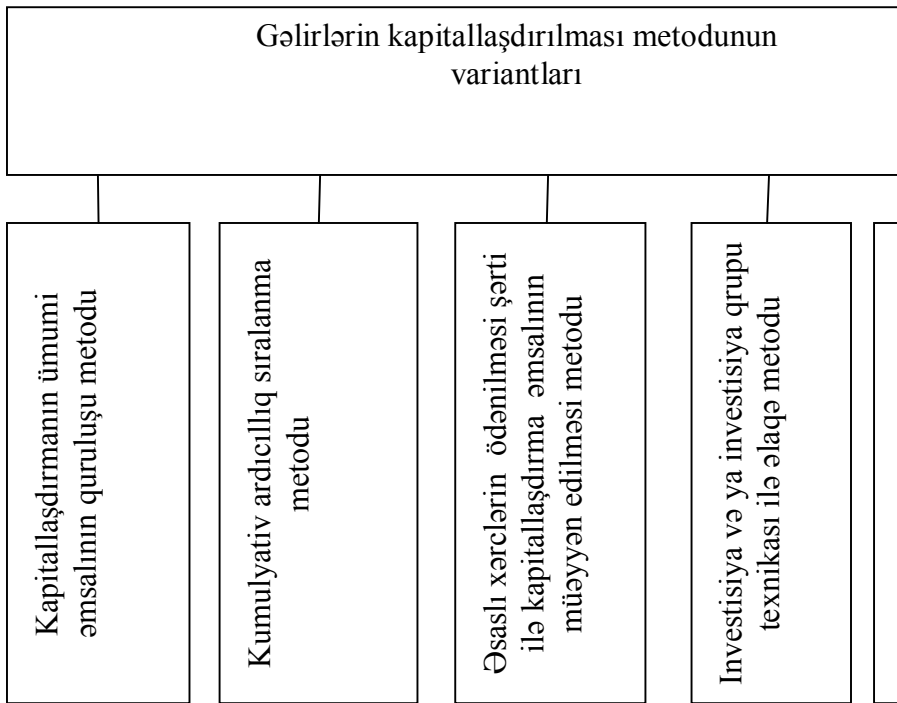
Kapitalaşdırma məfhumunun əsas mahiyyəti gələcəkdə gözlənilən gəlir axınının onun məbləğcə cari dəyərində bərabər olan vahid kəmiyyətə çevrilməsi və yaxud da, onu əks etdirməsi deməkdir.

Diskontlaşdırma metodu isə obyektədən istifadə edilməsi və ya satılması nəticəsində gələcəkdə əldə olunan gəlirin cari dəyərinin müəyyən edilməsi məqsədilə tətbiq olunur.

Qeyd etmək lazımdır ki, gəlir yanaşmasının əsas mahiyyətinin bu iki metodun müqayisə edilməsi vasitəsilə açıqlanması mümkün deyildir. Çünki gəlirlərin kapitalaşdırılması metodunun qiymətləndirilmə təcrübəsində geniş tətbiq edilən bir sıra digər variantları (metodları) da mövcuddur. Bunu tərtib edilmiş sxem vasitəsilə daha əyani görmək mümkündür.

Sxem

10.6.



Qeyd etmək olar ki, gəlirlərin kapitallaşdırılması metodunun sxemdə qeyd olunan hər bir variantı (metodu) kapitallaşdırma əmsalının hesablanması məqsədinə xidmət edir. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunda belə variantlar olmasa da, onun qarşısında duran vəzifələrin həll edilməsi yollarının da özünə xas olan dəqiqlikləri və incəlikləri vardır.

Onu da nəzərə almaq lazımdır ki, bu və ya digər metodun tətbiqi gəlir yanaşmasının ümumi prinsiplərinə uyğun olaraq həyata keçirilir. Məsələn, əgər “gözlənilmə” prinsipinə nəzər salsaq aydın olur ki, onun əmlakın dəyərinin mövcud kəmiyyətinə təsir göstərməsi labüddür. Bu prinsipin mövcudluğu özünün təsirini gəlir yanaşmasının digər metodlarında da göstərir.

Yuxarıda adı çəkilən metodlar (kapitallaşdırma və diskontlaşdırma) arasındakı əlaqə əsasən onların obyektin qiymətləndirilməsi prosesində real tətbiq edilməsi imkanları (üstünlükləri və yaxud qüsurları) ilə müəyyən edilir.

Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu ilə əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə əməliyyatların aparılması xeyli sadədir.

Həm də, qiymətləndirmənin şəraitindən və tələblərindən asılı olaraq onların bu metodun düzgün seçimində böyük əhəmiyyəti vardır. Digər tərəfdən bu metod vasitəsilə qiymətləndirilmənin aparılması fərziyyələrin və ehtimalların əhəmiyyətli dərəcədə azaldılmasına imkan verir, bazarın vəziyyətini birbaşa əks etdirir. Eyni zamanda, konkret bir obyektin daha uzun müddətə bir şəxsə (hüquqi və ya şəxsi) icarəyə verilməsi halları üçün bu metodun tətbiqi daha əlverişlidir.

Lakin pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun isə, başqa üstün cəhəti vardır. Bu metod icarə şərtləri və məsrəflər üzrə fərqlərin hesablamada nəzərə alınmasına daha yaxşı imkan verir. Bu metodlar seçimində qiymətləndirilən əmlak növünün də nəzərə alınması zəruridir. Yəni, gəlirlərin kapitallaşdırılması metodundan fərqli olaraq, onun daha çox gəlir gətirən daşınmaz əmlak bazarlarında tətbiqi önəmlidir.

Bir sözlə, əmlakın növündən, yerləşdiyi ərazidən və xassəsindən asılı olaraq göstərilən metodların tətbiqinə diqqət yetirərək, onlar arasındakı qarşılıqlı əlaqələrin öyrənilməsi və nəzərə alınması zəruridir.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, bunların biri-birindən asılılığı da nəzərə alınmalıdır. Məsələn, gəlirin kapitallaşdırılması zamanı gözlənilən gəlirlərin dinamikasını əks etdirmək məqsədi ilə əvvəlcədən müəyyən edilmiş norma üzrə onların diskontlaşdırılması həyata keçirilir. Bu baxımdan diskontlaşdırma prosesində ilk növbədə diskontlaşdırma dərəcəsi (gəlir dərəcəsi) müəyyən edilir. Məlumdur ki, kapitallaşdırmada əmsallardan, diskontlaşdırmada isə dərəcələrdən istifadə olunur. Elə onun nəticəsidir ki, kapitallaşdırma əmsalı bilavasitə qiymətləndirmə obyektinin dəyəri üzrə əldə olunan gəlirin hesablanmasına imkan verir. Yəni, diskontlaşdırma dərəcəsi fərqli olaraq kapitallaşdırma əmsalı bir neçə obyektə deyil, yalnız ayrılıqda görülmüş bir obyektə tətbiq oluna bilər. Deməli, qiymətləndirici bu xassələri mütləq nəzərə almalıdır.

Bəhs olunan diskont dərəcəsi və kapitallaşdırma əmsalının əsaslandırılması üçün müvafiq informasiyanın toplanması, ümumiləşdirilməsi, onlar üzərində dəqiq və ciddi analitik təhlil və tədqiqatların aparılması zəruridir. Qeyd etmək olar ki, bu prosesdə informasiyaların dəqiqliyi də çox mühüm rol oynayır. Məlumdur

ki, qiymətləndirmənin mövcud nailiyyətləri birdən birə yaranmamış, problemlər tədricən və ayrı-ayrı ölkələrdə öz həllini tapa bilmişdir.

Bu cəhəti xüsusi olaraq qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə tarixində ilk dəfə “diskont dərəcəsi” anlayışı ABŞ qiymətləndiriciləri tərəfindən “gələcəkdə alınan və ya ödənilən” pul məbləğinin cari dəyərinin hesablanmasında istifadə edilən başlıca vasitə kimi istifadə edilmişdir. Lakin kompyuter texnologiyası əmələ gəldikcə və inkişaf etdikcə, o, daha uğurla tətbiq edilməyə başlanmışdır. Diskont dərəcəsi investorun riski nəzərə almaqla, qəbul etdiyi qərarlara əsasən əldə etmək istədiyi gələcək gəlirlər üzrə kapital qoyuluşu əmsalını əks etdirir. Azərbaycan qiymətləndiricilərinin fikrincə, diskont dərəcəsinin müəyyən edilməsinin başlıca şərti iş adamını daim düşündürməkdə olan risk amilidir. Əlbəttə, bu, bütün dünya təcrübəsində belədir. Elə ona görədir ki, gözlənilən gələcək gəlirlərin əldə edilməsi üzrə reallığı nəzərdə tutan riskin müəyyən edilməsi zərurəti yaranır. Bu da qiymətləndiricinin qarşısında duran ən mühüm vəzifələrdən biri olmaqla, həm də nəticələrin reallığına təsir göstərən amillərdən biridir.

İqtisadi ədəbiyyatlarda borsuz mənfəət və xüsusi kapitalın yaratdığı mənfəətə müvafiq olaraq diskont dərəcəsinin iki tipi fərqləndirilir: kapitalın orta çəki dəyəri (KOÇD) və mülkiyyətin kapital dəyəri (MKD). Təcrübədə diskont dərəcəsinin hər iki tipinin müəyyən edilməsi üçün bazis mənfəətinin hesablanması zamanı istifadə edilən oxşarlıqlar müşahidə oluna bilər. Qiymətləndiricilər belə oxşarlıqları «yol verilə bilən və yol verilməyən oxşarlıqlar» kimi fərqləndirirlər.

Qiymətləndirmə təcrübəsində “borsuz mənfəət” anlayışına da təsadüf olunur. Bu mənfəət əsasən vergilər ödənildikdən sonra amortizasiya və xüsusi dövriyyə vasitələrinin artımına və kapital qoyuluşuna yönəlmiş vəsaitlərin çıxılması şərti ilə aparılan hesablamalarla müəyyən olunur. Bu qaydanın da özünəməxsus cəhətləri mövcuddur. Daha dəqiq desək, bu halda kreditlər üzrə faiz dərəcələrinin ödənilməsi məbləği nəzərə alınmır. Yəni, mövcud borcların artması və ya azalması mülkiyyətinin sərəncamında qalan mənfəətin hesablanması prosesində müəyyən

edilir. Bu da, sahibkara fəaliyyətinin nəticələri barədə müfəssəl məlumatlar əldə etməyə və dəqiq nəticə çıxarmağa imkan verir.

Qeyd olunan qiymətləndirmə modeli zamanı xüsusi kapitalın mənfəət variantından istifadə olunur. Elə ona görə də, gələcək dövrlər üzrə mənfəətin cari kəmiyyətinin müəyyən edilməsi zamanı MKD-nin diskont dərəcəsiindən istifadə edilir. Bu da gözlənilən gəlir proqnozlarının daha da dəqiqləşdirilməsinə imkan verə bilər.

Beləliklə, diskont dərəcəsinin seçilməsi qiymətləndirmənin əsas məqamlarından biridir və MKD diskont dərəcəsinin müəyyən edilməsində bir neçə yanaşmaya istinad olunur ki, bunlardan biri də kapital qoyuluşlarının qiymət modelidir (KQQM). KQQM zamanı investora uzunmüddətli hökumət istiqrazları səviyyəsində, həm də riskdən tam şəkildə sığortalanmış qiymətli kağızlardan əldə olunan mümkün gəliri üstələyə bilən əlavə gəlirin təmin edilməsi prinsipi əsas götürülür. Qeyd olunan əlavə gəlir investora riskli aktivlərə edilən investisiyaya görə kompensasiyanı təmin edir. Bu da, investora fəaliyyətinə əminliyini daha da artırır.

İqtisadi ədəbiyyatdan bəlli olduğu kimi, riskdən təmizlənmiş gəlir norması bir qayda olaraq, uzunmüddətli hökumət istiqrazları üzrə gəlir səviyyəsində əsaslanır. Bu yönümlü gəlir mənbəyinə meylin bir neçə obyektiv və subyektiv səbəbləri vardır. Birincisi, hökumətin qiymətli kağızları ilə əlaqədar olan riskin aşağı dərəcədə olması, ikincisi, bu cür istiqrazların yüksək likvidliyi və üçüncüsü, istiqrazlar üzrə gəlirlərin uzunmüddətli inflyasiya təhlükəsizliyinin təmin edilməsi ilə izah olunur. Riskin göstəricisi kimi β əmsalı nəzərdə tutulur. KQQM riski iki kateqoriyaya bölür: sistemli risk və qeyri sistemli risk.

Təcrübə göstərir ki, qiymətin əmələ gəlməsi və qiymətləndirmə üzrə biliklər biri-biri ilə üzvü əlaqəli olduğu kimi, həm də risklərin ölçməsinə biri digərini tamamlayır. Bunu diskont dərəcəsinin hesablanması prosesində kapital qoyuluşunun qiymət modelindən istifadə edilməsi də bir daha sübut edir. Sistemli risk KQQM-nin β əmsalı ilə ölçülür və qiymətli kağızlar bazarında uçot dərəcəsi, inflyasiya, dövlət siyasətində dəyişiklik kimi makroiqtisadi və siyasi səbəblərə əsasən əmələ gələn kənarlaşmalarla bağlıdır. Bu amillər həm bütövlükdə iqtisadiyyatın

vəziyyətinə, həm də daşınmaz əmlak bazarına və onun vəziyyətinə (tənəzzül, canlanma, yüksəliş) təsir edirlər.

Qeyri-sistemli risk maliyyə və təsərrüfat xüsusiyyətləri ilə əlaqədardır. İstər-istəməz müəssisənin maliyyə vəziyyətinə əsaslı təsir göstərən gəlirlərin və xərclərin səviyyəsi, bazarda rəqabət, idarəetmə səriştəsi, maliyyə riski, likvidlik göstəriciləri, borcların və öhdəliklərin kəmiyyəti iqtisadi fəaliyyətə təsir göstərir. Qeyri-sistemli riskin də müəyyən edilməsinin özünəməxsus qaydaları vardır. Adətən, qeyri-sistemli risk müəssisənin riskə görə mükafatı və KQQM-nin köməyi ilə müəyyən edilən diskont dərəcəsinin hasilini kimi hesablanır. Bununla yanaşı, eyni zamanda bazar mükafatını da hesablamaq lazım gəlir. Bu göstərici daşınmaz obyektə investisiya riskinə görə investora kompensasiya kimi xidmət edərək, riskdən təmizlənmiş gəlir normasının əlavə həcmidir. O, daşınmaz obyektədən gəlir normasının uzunmüddətli dövr ərzində riskdən azad olmuş investisiyadan gəlir normasını üstələmə kəmiyyəti ilə müəyyən edilir.

KQQM düsturu üzrə diskont dərəcəsinin hesablanması zamanı riskdən təmizlənmiş gəlir normasını (R_f), β əmsalını, bazar mükafatını ($R_m - R_f$) müəyyən etmək, KQQM üçün diskont dərəcəsinə hesablamaq və riskin əlavə amillərini nəzərə almaq lazımdır.

Təcrübədə gəlir dərəcəsinə inflyasiyanın təsirinin müəyyən edilməsi qaydalarından da istifadə edilir. Xüsusilə, riskdən təmizlənmiş və uzunmüddətli hökumət istiqrazları üzrə gəlir dərəcəsinin hesablanması qaydaları dünya təcrübəsində daha geniş yayılmışdır.

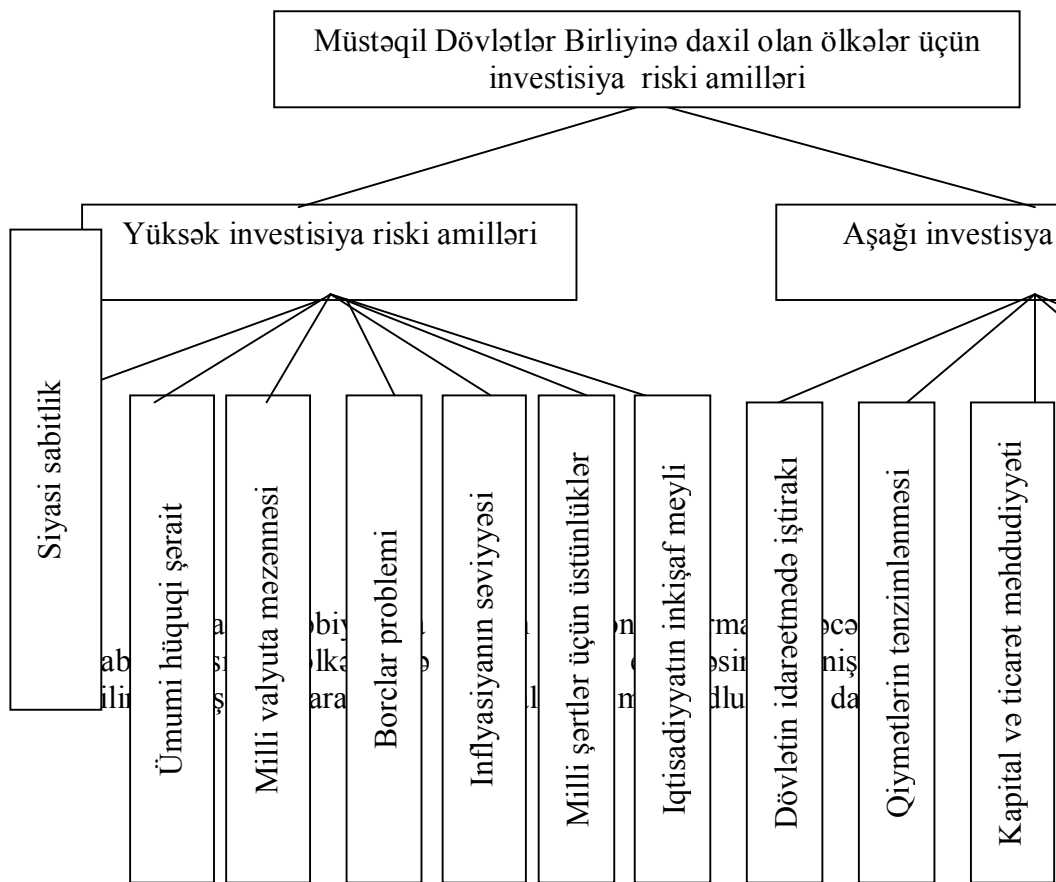
Risklərin təhlili zamanı risk göstəricilərinin bölünməsi tələb olunur. Ona görə ki, “Fundamental beta”nın müəyyən edilməsi β əmsalı və risk göstəriciləri arasında sıx korrelyasiyanı göstərən tədqiqata əsaslanmaqla aparılır.

Risk göstəricilərinə maliyyə riskləri, inkişaf meyillərinin təhlili və maliyyə əmsallarının müqayisəli təhlili, sahəvi risklər, ümumi iqtisadi vəziyyətin dəyişməsinin təsiri daxildir.

Qeyd etmək lazımdır ki, ölkələr üzrə riskin təhlilinə çox əlahiddə hallarda ehtiyac duyulur. Xüsusilə, xarici dövlətlərə investisiya qoyuluşu imkanının təhlili zamanı multmilli şirkətlər (MMS) tərəfindən ölkələr üzrə riskin təhlilinə ehtiyac yaranır.

Beləliklə, MMSŞ-də daha çox tətbiq olunan risk amillərinin (siyasi, təsərrüfat, maliyyə, iqtisadi) təhlili və onların təsnifləşdirilməsinə nail olmaqla, daha dəqiq nəticələr əldə etmək mümkündür. Beləliklə, investisiya riski amillərindən istifadə olunaraq, aşağıdakı qaydada analitik cədvəl tərtib edilir.

Sxem 10.7.



etmək olar. Bunlardan biri aşağı risk dərəcəli ölkələr üzrə 5%-lik düzəlişin (buna bəzən maddə də deyilir) və yüksək risk səviyyəli ölkələr üçün 10%-lik düzəlişin əlavə edilməsidir. İkincisi isə Qərbi Avropada qəbul edilmiş diskont dərəcəsinin səviyyəsinin mütərəqqi sənaye ölkələri üçün 30%, inkişaf etməkdə olan ölkələr üçün 20% artımla müəyyən edilməsidir.

Araşdırmalar göstərir ki, xüsusi kapital üçün vergilərin verilməsindən sonra inflyasiyanın təsirindən azad olan xalis gəlir üzrə diskont dərəcəsi 20-40% həddində olur. Kapitallaşdırma metodunun mühüm əlamətlərindən biri də kapitallaşdırma əmsalının müəyyən edilməsidir.

«Kapitallaşdırma əmsalı» dedikdə, həm mənfəəti, həm də kapitalın ödənilməsinə nəzərə alaraq gəlirin kəmiyyətini müəyyən edən əmsal nəzərdə tutulur. Kapitallaşdırma əmsalı müəyyən zaman çərçivəsində, bir qayda olaraq, 1 ilə görə gəlirin kapitallaşdırılması üçün qurğuların qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq edilir. Kapitallaşdırmanın tam əmsalı əmlakın gətirdiyi gəlirlərin ümumi məbləği ilə onun dəyərinin tam həcmi arasında asılılığı səciyyələndirir. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, kapitallaşdırma əmsalının hesablanması və seçilməsinin çoxsaylı metodları mövcuddur. Hesablamaların təkmilləşdirilməsi və daşınmaz əmlak üzrə informasiyanın əlverişliliyi şəraitindən çıxış edərək, bir sıra metodların tətbiqində kompleks yanaşmalardan istifadə edilir. Beləliklə, biznesin (müəssisənin), hər hansı şirkətin və yaxud da, müstəqil bir obyektin qiymətləndirilməsinin aparılması mümkün olur.

Şirkətin dəyərinin qiymətləndirilməsinin mühüm metodlarından biri gəlirlər üzrə qiymətləndirmə metodudur. Mükəmməl şirkətin sabit fəaliyyəti şəraitində onun «ədalətli bazar dəyəri» (fair market value) mənfəətin kapitallaşdırılması (birbaşa kapitallaşdırma - direct capitalization) vasitəsi ilə müəyyən edilir. Lakin bu metod özünün gəlirini bu və ya digər dəqiqlik dərəcəsi ilə proqnozlaşdırma bilməyən, fəaliyyətə təzə başlayan şirkətlər üçün heç də məqbul sayıla bilməz.

Ona görə də, belə hallarda qiymətləndirmənin Qərb təcrübəsi üzrə maliyyə axınlarının diskontlaşdırılması metodu tətbiq olunur. Bu da, əsasən xarici sərmayəçilərlə investisiya layihəsinin maliyyələşdirilməsi üzrə payları, yaxud hər hansı

şirkətin əmlakının bir hissəsinin onlara satılması haqda danışıqlarda dəqiq yanaşmaların tətbiq edilməsi niyyətlərindən irəli gəlir. Qeyd olunan Qərb metodikasının tətbiqi danışıqların gedişini və eləcə də, razılaşmaların şəffaflığını, tərəflər üçün önəmli nəticələrin təmin edilməsini asanlaşdırır.

Şübhəsiz ki, mənafeələr planında ümumi razılaşma - Beynəlxalq Mühasibat Uçotu standartları (Bəzən bu standartı Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartı da deyilir), sərbəst dönerli valyuta, hesablama metodları, işgüzar anlaşma və əməkdaşlığın məqsəd və vəzifələrinə, eləcə də, onun strateji nəticələrinə baxışların üst-üstə düşməsi böyük əhəmiyyət kəsb edir. Beləliklə, Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının tələblərinin üzvi sürətdə əlaqələndirilməsi, həmçinin hesablanmış və tərtib edilmiş qiymətləndirmə hesabatı ilkin mərhələdən etibarən tərəfmüqabilə ümumi razılaşmanı nümayiş etdirməyə və növbəti addımlar üçün ciddi əsaslar qoymağa şərait yaradır.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu ilə şirkətin investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsinin mühüm cəhətlərindən biri texniki-iqtisadi problemlərin dəqiq həllinə nail olmaqdan ibarətdir. Bu da qarşıda duran vəzifələrin mərhələlərlə yerinə yetrilməsini tələb edir. Ona görə də, maliyyə axınlarının diskontlaşdırılmasına xüsusi diqqət yetirməklə müvafiq mərhələlərə ardıcıl əməl olunmalıdır. Bu mərhələlərdən birincisi, diskontlaşdırma dövrünün seçilməsi və əsaslandırılması, ikincisi, seçilmiş dövrə görə maliyyə axınları göstəricilərinin hesablanması və əsaslandırılması, üçüncüsü, diskont dərəcələrinin hesablanması və əsaslandırılması, dördüncüsü isə xalis cari dəyərin hesablanmasıdır.

Yuxarıda qeyd olunan mərhələlərin başlıca məqsədi maliyyə axınlarının alınması dövrünü müəyyən edən baza amilini düzgün seçmək və əsaslandırmaqdan ibarətdir. Deməli, nə konseptual, nə də taktiki planda bu mərhələlərin heç bir mürəkkəbliyi müşahidə olunmur.

Müvafiq əmlak bazarında obyektin texniki və iqtisadi cəhətlərinin ətraflı və xırdalıqları ilə öyrənilməsi, eləcə də diskontlaşdırma dövrünün dəqiqliklə müəyyən edilməsi bir qədər çətinidir. Lakin yuxarıda qeyd olunan mərhələlər üzrə maliyyə

axınlarının hesablanması və əsaslandırılması mərhələsi-diskontlaşdırmanın bütün gedişi üçün rəhbər tutulur və əsaslı surətdə növbəti mərhələnin də qeyri-sistematik risklə bağlı olan hissəsində diskont dərəcəsinin hesablanması və əsaslandırılmasının mühüm bazasına çevrilir.

Bütün hallarda aparılan hesablamaların ölkə reallıqlarına uyğunlaşdırılması tələb olunur. Bu prinsipi rəhbər tutaraq maliyyə axınlarının (pul vəsaitlərinin hərəkəti) hesablanmasının Qərb ölkələrində geniş yayılmış üsullarından istifadə edilə bilər. Təcrübə göstərir ki, bir sıra ölkələrdə çox zaman biznes-planın hazırlanması üçün Böyük Britaniyada qəbul edilmiş qaydalar tətbiq edilir. Bu ardıcılıq əsasən pul vəsaitlərinin mənbəyi, əməliyyatlar üzrə pul vəsaitlərinin istifadə olunması, digər xərclərin istiqamətləri və sair yönümdə aparılır.

Biznesin qiymətləndirilməsində diskontlaşdırma metodunun tətbiqinin mühüm göstəricilərindən biri də kassa artımının (ilkin qalığın və son qalığın aşağı salınması) müəyyən edilməsidir. Bu zaman “yekun kassa artımı” anlayışından da istifadə olunur.

Kassa artımı diskontlaşdırma üçün tələb olunan və axtarılan göstəricidir. Prinsipcə, gəlirlər haqqında hesabatın yekun nəticəsi olan xalis gəlir diskontlaşdırma üçün tam şəkildə məqbul göstərici sayılır. Elə ona görə də, həmin göstərici qiymətləndirmə haqqında hesabatın keyfiyyətini yaxşılaşdırmağa və potensial investorda daha yaxşı təəssürat yaratmağa malikdir.

Təcrübədə birinci il üçün maliyyə axınları aylar və ya rüblər üzrə, sonrakı illərdə isə diskontlaşdırmanın bütün dövrünə, yəni bir il müddətinə proqnozlaşdırılır. Onu qeyd etmək lazımdır ki, hər hansı bir il üçün maliyyə axınının mənfə həcmi tam şəkildə əsaslandırılmış hesab (ilkin böyük xərclər, istiqrazlar üzrə ödəmələr və s.) edilə bilər. Bu heç bir narahatçılıq yaratmamalıdır. Sadəcə olaraq, diskontlaşdırma zamanı “mənfə” işarəli rəqəm alınacaqdır. Bu zaman təsəvvür edildiyi kimi, maliyyə axınlarının proqnozlaşdırılmasının mühasibat forması xüsusi problem doğurmamalıdır. Lakin bütün xərc və gəlir maddələrinin proqnozlaşdırılması, hesablanması və əsaslandırılması zamanı ciddi problemlər əmələ gələ bilər.

Bu mərhələ təkcə şirkətin qiymətləndirilməsində deyil, həm də onun bütün strateji fəaliyyəti və potensialının, bazar davranışının planlaşdırılması, keyfiyyətli biznes-planın hazırlanması üçün də əhəmiyyətli sayıla bilər. O, yalnız mühasibat standartlarının və metodikaların dəqiqliklə öyrənilməsinə deyil, həm də marketinq, istehsal və satış texnologiyası, kadr və təchizat planlaşdırılması, maliyyə təhlili və təminatı sahələrində də güclü bilik və qabiliyyət tələb edir. Bilik və bacarıqlardan başqa, burada inkişaf etmiş hissiyat, gələcəyi görmə həssaslığı, mürəkkəb proseslərin görünməyən tərəfləri ilə qarşılıqlı əlaqədə və qarşılıqlı asılılıqda olan amillər kompleksini itirməmək qabiliyyəti tələb olunur.

Təcrübə göstərir ki, mövcud əmlak növünə tələbin təhlilinə cari və gələcək yönümlərdə potensial istehlakçıların alıcılıq qabiliyyətinin və tələbin ödənilməsi dərəcəsinin nəzərə alınması yolu ilə başlamaq lazımdır. Bu zaman aparılan təhlil tam və məntiqli olaraq bazar və konkret coğrafi regionlar üzrə sahəvi, sahələrarası və beynəlxalq rəqabətin xırdalıklarına qədər öyrənilməsi zəruriliyini yaradır. Nəzərə almaq lazımdır ki, bank istiqrazının, yaxud investisiyanın həcmi kredit təşkilatları ilə danışıqların uğurundan asılı olacaqdır. Şirkət istiqraz, yaxud investisiyanın hesabat dövrləri üzrə bölüşdürülməsini yenə də gəlirin planlaşdırılmış göstəricilərinə nail olmağa istiqamətlənməklə, özünün strategiya və taktikasından çıxış edərək müəyyən edəcəkdir.

Eyni zamanda istehsal və əlavə xərclərin, yəni reklamın, satış qovşağı və bu istiqamətlər üzrə planlaşdırılan addım və potensialın kifayət qədər dolğun təhlili ilə nəticə proqnozunun əsaslandırılması lazım gəlir. Beləliklə, bütün tapşırıqların yerinə yetirilməsi, eləcə də, əlverişli mərhələnin tələblərinə riayət edilməsi, praktiki olaraq əlavə qüvvə və materiallar cəlb edilmədən də optimal biznes-planı hazırlamaq və diskont dərəcəsinin qeyri-sistematik risklə bağlı olan hissəsini müəyyən etmək imkanı yaradır.

Bu və ya digər müəssisənin maliyyə və təsərrüfat xüsusiyyətləri ilə bağlı olan risk (qeyri-sistematik risk) öz-özlüyündə yuxarıda təhlil edilmiş bütün amillərdən asılı olan funksiyaları əhatə edir. Burada yeganə vəzifə maliyyə axınları

proqnozunun arqumentləşdirilməsi bazasında seçilmiş göstəricini düzgün əsaslandırmaqdan ibarətdir.

10.7. Pul vahidinin funksiyaları və qiymətləndirmədə onun rolu

Müxtəlif əmlak növlərinin qiymətləndirilməsində pul vahidinin funksiyalarının nəzərə alınması və ondan düzgün istifadənin təşkili mühüm rol oynayır. Xüsusilə də, biznesin (müəssisənin) qiymətləndirilməsində bu amildən istifadəyə böyük ehtiyac vardır.

Pul vahidinin funksiyaları iqtisadi nəzəriyyə dərslərlərində qeyd olunan pulun funksiyalarından həm məzmunca və həm də, mahiyyət etibarı ilə tamamilə fərqlənir. Belə ki, pul vahidinin funksiyaları gələcəkdə gözlənilən mənfəətin hər hansı variantının cari dəyərinin müəyyən edilməsi məqsədinə xidmət edir. İqtisadi hesablamalar və çoxillik təcrübə nəticəsində dönmə-dönə subuta yetirilmişdir ki, bu günkü manatın dəyəri sabahkıdan aşağıdır. Bunu bir sıra amillərlə və gerçəkliklərlə izah etmək olar.

Birincisi, hər hansı iqtisadi fəaliyyətdə faydalılığın əldə edilməsi prosesinin ən vacib və həm də fəal iştirakçılarından biri (bəlkə də yeganə iştirakçısı) puldur. Sahibkar, iş adamı, kommersant öz pulunu məqsədli surətdə yönəldərkən, ondan daha çox gəlir götürmək təmənnasında olur. Həm də çoxsaylı fəaliyyətlərin tələbinə müvafiq olaraq, dövriyyədə olan pul kütləsinin günbəgün artırılması zərurəti yaranır. Deməli, fəaliyyət nəticəsində yaranan yeni gəlir pula, pul isə öz növbəsində daha da artırılmış yeni gəlirə çevrilir. Bu da öz növbəsində, pul vahidinin dəyərinin azalmasına səbəb olur.

İkincisi isə inflyasiya prosesləri pul vahidinin dəyərsizləşdirilməsinə gətirib çıxarır. Qeyd olunan hər iki amil sabahki manatın cari dəyərinin dəqiq müəyyən edilməsi üçün dünyada mövcud olan qayda və üsullara əsaslanaraq müvafiq hesablamaların aparılması labudlüyünü yaradır. Bu da, qiymətləndirmə təcrübəsində olduqca vacib olan şərtlərdən biridir. Beynəlxalq təcrübədə bu məqsədlə hesablamaların aparılması üçün pul vahidinin mövcud olan altı funksiyasından istifadə olunur. Həmin funksiyaların hər birinin ayrı-ayrılıqda açıqlanmasından əvvəl onların tətbiqinin zəruriliyi ilə bağlı məsələlərin şərhinin verilməsi önəmli hesab olunur.

Əvvəldə bildirildiyi kimi, pul vahidinin funksiyalarından əsasən biznesin (müəssisənin) qiymətləndirilməsində istifadə olunur. Doğrudur, bu zaman qiymətləndirici müxtəlif əmlak növlərinin (daşınmaz əmlak, daşınar əmlak, qeyri-maddi aktivlər və s.) qiymətləndirilməsi ilə üzləşir, lakin son nəticədə biznesin qiymətləndirilməsində tətbiqi labud hesab olunan qayda və variantlardan istifadə olunur.

Xalis gəlir gətirə bilən müəssisənin (biznesin) dəyərinin qiymətləndirilməsində onun bilavasitə fəaliyyəti (mövcudluğu) prosesində qoyulan investisiyanın və ondan əldə olunan pulun məbləğinin müəyyən edilməsi çox vacibdir. Həmin pulun məbləğinin müəyyən edilməsi investisiya qoyuluşunun gələcəkdə müsbət gəlir normasını təmin edəcəyinə sahibkarda əminliyin yaranması baxımından vacibdir. Çünki investisiya layihəsinin və ya müəssisənin investisiya qoyuluşunun məqsədi ilk növbədə daxil olan pul axınının gələcəkdə daha da inkişafından ibarətdir. Şübhəsiz ki, bu da mövcud investisiya layihəsinin səmərəliliyini əks etdirən şərtlərdən biridir.

Müvafiq əməliyyatlar zamanı vaxt amili də mühüm rol oynayır. Çünki müəyyən məqsədə yönələn hər bir manat müəyyən zaman çərçivəsində fayda gətirməli və yeni investisiya qoyuluşuna imkan yaradan vasitələrdən birinə çevrilməlidir. Qiymətləndirmədə vaxt amilinin təsirini və rolunu müəyyən etmək üçün onun gün, ay, rüb və ildən ibarət olan dövrdə və intervalda ölçülməsi təcrübəsi qəbul olunmuşdur.

Layihələrin qiymətləndirilməsində diqqəti cəlb edən cəhətlərdən biri də investisiya riskidir. Sahibkarı daha çox düşünürən bu amil investisiyanın taleyi ilə birbaşa bağlıdır. Çünki investisiya riski sözün əsl mənasında, investisiya qoyuluşundan əldə edilən xalis gəlirlə bilavasitə əlaqədardır. Ona görə də sahibkar daha çox ehtiyatlı olmaq haqqında düşünür.

Investisiya layihəsini real surətdə səciyyələndirən şərtlərdən biri də gəlir norması (dərəcəsi) göstəricisidir. Bu da əsasən xalis gəlirin kapital qoyuluşuna faizlə nisbəti kimi müəyyən edilir. Burada əsas məqsəd gözlənilən xalis gəlir və onun əldə edilməsi barədə təsəvvürlərin yaranmasına nail olmaqdan ibarətdir. Investisiya qoyuluşu təcrübəsində gəlir norması bəzən yekun ödəmə norması da adlandırılır. Həmin yekun göstəricisini

rəhbər tutan sahibkar öz vəsaitinin daha çox fayda gətirə bilən investisiya layihələrindən birinə yönəltməyə cəhd göstərir. Ona görə də bir neçə layihə üzrə gəlir norması eyni olduqda, sahibkar onlar içərisindən riskin daha aşağı səviyyədə olan layihəni seçir. Əminliyin daha da gerçəkləşdirilməsi məqsədilə bazara dəqiq bələd olan və bütün araşdırmalarda müvafiq iqtisadi kateqoriyalara istinad edən ekspertlər dəvət olunurlar. Beləliklə, peşəkar ekspertlərin apardığı hesablamalara əsasən gəlir norması və riskə müqayisəli baxışlara əsaslanan sahibkar özünün fəaliyyət prinsipinə daha çox uyğun gələn investisiya variantını seçir. Şübhəsiz ki, bu zaman sahibkarın malik olduğu işgüzarlıq, xüsusilə də investisiya qoyuluşu təcrübəsi də müvafiq rol oynaya bilər.

Pul vahidinin funksiyalarında xalis gəlir və ya xalis mənfəət göstəricilərindən istifadə olunur. Əslində onların hər ikisi eyni kəmiyyətə malik olmaqla, həm də bütün vergilər, ödənişlər və amortizasiya ayırmaları çıxılmaqla hesablanır. Hesablamada pul vahidinin funksiyalarından əhatəli qaydada və səmərəli surətdə istifadə etmək məqsədilə adi annuitətdən düzgün istifadə edilməlidir. Bu anlayışın əsas mənası müadil (eyni kəmiyyətli) konkret ödənişlər seriyasının dövrlər üzrə həyata keçirilməsi deməkdir. Təcrübədə bir qayda olaraq, belə ödənişlər nəzərdə tutulan hər bir dövrün sonunda ödənilir. Çünki bu ardıcılığın pozulması hesablamaların son nəticəsinə məsələn, depozitlərə görə faizlərin hesablanmasına xələl gətirə bilər.

Qiyətləndirmə təcrübəsində mürəkkəb faiz anlayışından istifadə olunur. Bu da pul vahidinin funksiyalarının müəyyən edilməsində tətbiq olunan hesablama qaydalarına köməkçi vasitələrdən biridir. Mürəkkəb faiz anlayışına iqtisadçılar bəzən toplanmış faiz də deyirlər. “Toplanmış faiz” anlayışının işlədilməsi əslində həmin prosesin mahiyyətindən irəli gəlir. Çünki hər hansı depozit qoyuluşuna müəyyən edilən faizlərə müvafiq olaraq dövrlər üzrə qoyulmuş məbləğ artır. Mürəkkəb faizin əsl mahiyyəti də ondan ibarətdir ki, növbəti dövrdə həmin faizlər də əsas depozitin üzərinə gəlir. Beləliklə, hesablanmış faizin özü də yenidən faiz gətirmək imkanına malik olur. Bu da əmlakın gəlirgətirmə xassəsinin və əmanətin (dividendin) faiz gətirmə reallıqlarının hesablanması üçün vacibdir. Həm də belə məlumatlar

qiymətləndiricilər və ekspertlər üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Ona görə ki, əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində pul vahidinin altı funksiyasından istifadənin özü də hesablamaların dəqiq aparılmasında onlara kömək edir.

Yeri gəlmişkən qeyd edək ki, pul vahidinin altı funksiyasını əks etdirən cədvəl 6 sütundan ibarət olmaqla, daşınmaz əmlakın investisiya layihəsinin, biznesin (müəssisənin) qiymətləndirilməsinə aid bütün dərslərdə, dərslər vəsaitlərində, habelə müxtəlif elmi tədqiqat əsərlərinin sonunda əlavə olunur.

Əvvəlki mövzularda qeyd edildiyi kimi, pul vahidinin altı funksiyasını əks etdirən cədvəlin hər bir sütunu onun müvafiq bir funksiyasının müəyyən edilməsinə (hesablanmasına) xidmət edir.

Pul vahidinin birinci funksiyası, yəni **mürəkkəb funksiya** iqtisadi ədəbiyyatda bəzən birbaşa funksiya da adlandırılır. Bu funksiya əslində müvafiq fəaliyyətin nəticəsi olaraq pul vahidi üzrə yığım məbləğini, daha doğrusu, pul vahidinin gələcək dəyərini əks etdirir.

Bu funksiyadan başlıca olaraq investisiya layihəsinin seçilməsi məqamında həmin investisiyaya gəlir dərəcəsinin hesablanması məqsədilə mühüm bir göstərici olaraq, daha doğrusu, meyar kimi istifadə olunur. Etiraf etmək lazımdır ki, ölkəmiz müstəqillik əldə edərkən, xüsusilə respublikamızda bazar münasibətləri öz ahəngdarlığı ilə mövcud olduğdan sonra əmlak bazarının tədricən vüsət alması qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafına və öz növbəsində klassik bazar ölkələrinin təcrübəsindən bu sahədə istifadə etməyə zərurət yaratmışdır. Problemin nəzəri və praktiki cəhətlərinə yiyələnmək məqsədilə təcrübələrin öyrənilməsinə, habelə xarici dillərdə (inglis, alman, fransız və s.) mövcud olan ədəbiyyatların milli dilə tərcümə edilməsinə, onların mənimsənilməsinə ehtiyac gündən-günə artmağa başlamışdır. Bu da ölkəmizdə sivil əmlak bazarının formalaşdırılması tələblərindən biri kimi qəbul edilməlidir. Bu kimi vəzifələrlə qiymətləndiricilərin tez-tez üzləşməsi gerçəklikləri pulun altı funksiyasından hesablaşmalarda daha peşəkarlıqla istifadə edilməsinə lazım bilir. Ona görə də son illər üzrə pul vahidinə hesablanmış mürəkkəb və sadə faizləri əks etdirən cədvəlin nəzərdən keçirilməsi əhəmiyyətli olardı. Cədvəl məlumatları 7 illik bir dövrü əhatə etməklə 100 manata görə (şərti

rəqəmlərlə) hesablamaları əks etdirir. Daha doğrusu, müasir maliyyə sabitliyi və pulun öz dəyərini saxlaması xassəsinin təmin edilməsi hesablamının milli pul vahidi ilə aparılmasına etimadı daha da artırır.

Cədvəl

10.2

İllər üzrə 100 manata görə hesablanmış mürəkkəb və sadə faizlərin nəticələri (faiz dərəcəsi 10% qəbul olunmuşdur)

İllər	Depozit	Mürəkkəb faizlə		Sadə faizlə	
		manatla	Faizlə	manatla	faizlə
2001	Faiz dərəcəsi	10.00	10.00	10.00	10.00
	Ilin sonuna qalıq	110.00	110.00	100.00	100.00
2002	Hesablanmışdır	11.00	11.00	10.00	10.00
	Ilin sonuna qalıq	121.00	121.00	120.00	120.00
2003	Hesablanmışdır	12.10	12.10	10.00	10.00
	Ilin sonuna qalıq	133.10	133.10	130.00	130.00
2004	Hesablanmışdır	13.31	13.31	10.00	10.00
	Ilin sonuna qalıq	146.41	146.41	140.00	140.00

2005	Hesablanmışdır İlin sonuna qalıq	14.64 161.05	14.64 161.05	10.00 150.00	10.00 150.00
2006	Hesablanmışdır İlin sonuna qalıq	16.15 177.20	16.15 177.20	10.00 160.00	10.00 160.00
2007	Hesablanmışdır İlin sonuna qalıq	17.72 194.92	17.72 194.92	10.00 170.00	10.00 170.00

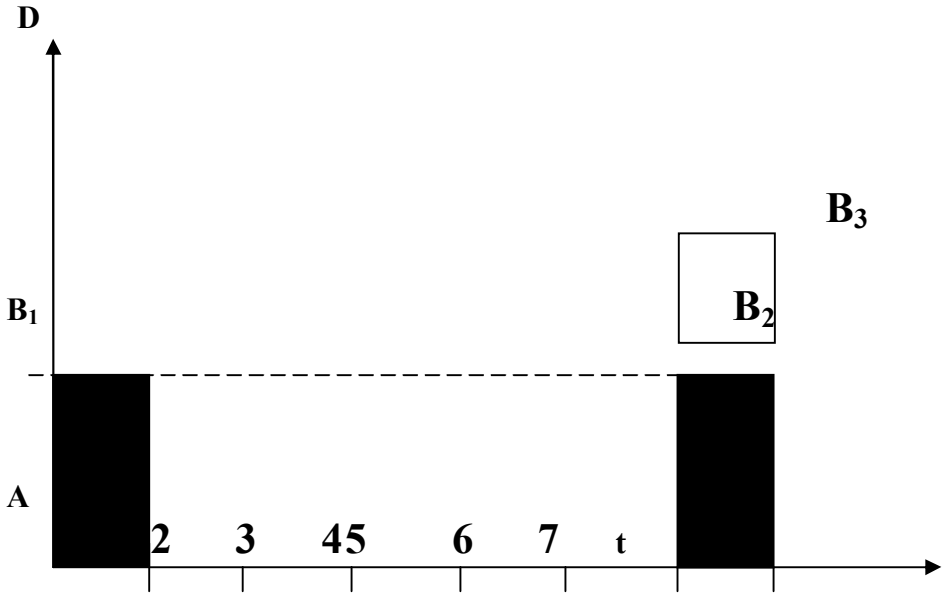
Cədvəldən görüldüyü kimi, hesablamalar həm sadə və həm də mürəkkəb faiz dərəcələrinin hesablanması üzrə aparılmışdır. Çox adi qaydada tərtib edilən bu hesablamaların cədvəl şəklində verilməsində əsas məqsəd tək cə sadə və mürəkkəb faiz hesablamalarının, depozitin gətirə biləcəyi faydalılığın şərhinin verilməsindən deyil, başlıca olaraq hər bir investordan mövcud vəsaitinin gələcək dəyərinin müəyyən edilməsinə maraqlı olmasından və həmin marağın hansı qaydada təmin edilməsi variantlarının öyrənilməsindən ibarətdir.

Vətəndaşlar öz pullarını əmanət banklarında saxlamağa hazırlaşanda da problemin bu cəhəti onları düşündürür. Çox zaman hansı bankda depozitlərə görə faiz dərəcəsi yüksəkdirsə, əmanətçilər həmin banka üz tutmağa meyilli olurlar. Əlbəttə, bunu təbii qəbul etmək mümkündür. Lakin ən maraqlısı odur ki, hər bir vətəndaş (əmanətçi) hətta ölkədə ən yüksək faizlə əmanətçiləri qəbul edən banka pulunu qoyarkən həmin pulun gələcək dəyəri barədə dəqiq məlumatla malik olmasa, düzgün nəticə çıxararaq özü üçün faydalı qərar qəbul edə bilməyəcəkdir.

Xüsusilə də, daha böyük maliyyə vəsaiti tələb edən investisiya layihələrinin riski barədə artıq fikir söyləməyə ehtiyac görünür. Çünki istər banka depozit qoyuluşunda, istərsə də investisiya qoyuluşunda ən başlıca məqsəd sahibkarın pulunun hər cür iqtisadi təsirlərdən mühafizə edilməsi, həm də daha yeni dəyər yaratmasından ibarətdir. Deməli, bankın depozit dərəcəsi asılı olmayaraq (ən yüksək faiz dərəcəsi müəyyən edən banka vəsaitin qoyulduğu şəraitdə də) eyni müddət ərzində bank faizləri ilə yaranan yeni dəyər həmin müddətdə konkret pul vahidinin gələcək dəyərindən aşağıdırsa, bu zaman heç bir faydalılıqdan söhbət getə bilməz. Ən yaxşı halda bunu sahibkarın malik olduğu öz pulunu “yeməsi” kimi qəbul etmək olar. Depozitə qoyulan pulun

kəmiyyətə artacağını inkar etmək olmaz. Onun keyfiyyət tərəfi isə yuxarıda qeyd olunan məsələlərdən asılı olur. Məsələnin daha aydın təsəvvür edilməsi üçün depozit qoyuluşunun mürəkkəb faiz üzrə artımını əks etdirən qrafikin nəzərdən keçirilməsi məqbul bilinir.

Qrafik 10.1



Burada, A-D – investisiyanın dəyəri səviyyəsi,
 A-t – nəzərdə tutulan müddət (il),
 A-B₁ – investisiyanın mövcud dəyəri,
 B₂-B₃- investisiyadan gözlənilən gələcək dəyərdir.

Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, hər bir sahibkar bu günki 1 manatın (və ya dolların, avronun, rublun və s.) 10 ildən sonra nə qədər dəyişəcəyini (artacağını və ya azalacağını) bilməyə cəhd göstərir. Bunu yalnız pulun altı funksiyası üzrə faizlərin hesablanması (illik və ya aylıq) cədvəldən istifadə etməklə müəyyənləşdirmək mümkündür. Mürəkkəb faizlərin hesablanmasına aid xüsusi cədvəlin rəqəmlərindən istifadə edərək verilən şərhə bir qədər aydınlaşdırmaq mümkündür. Cədvəldə 10 faizli dərəcə ilə bir neçə illər və beşilliklər üzrə 100 manatın yığım məbləği verilir.

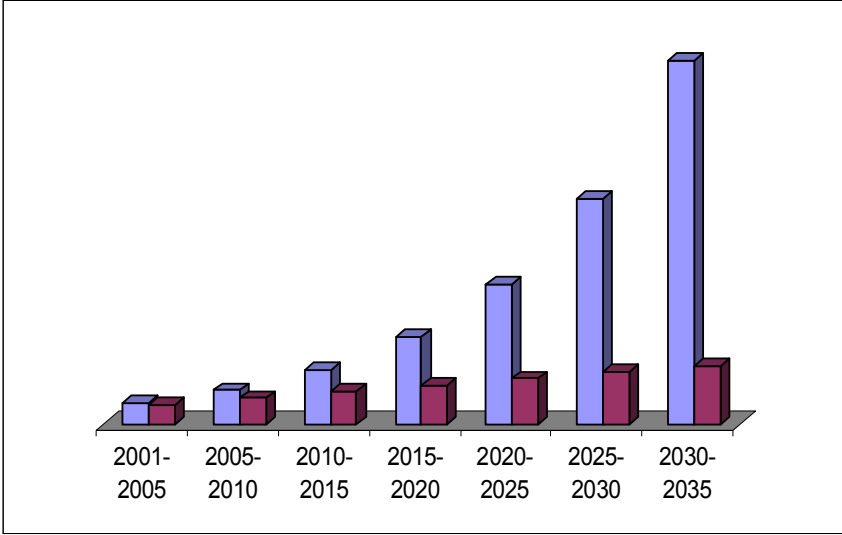
Cədvəl 10.3**Hər ilə 10 faiz mürəkkəb dərəcə ilə illər və beşilliklər üzrə 100 manatın yığım məbləği və dövrün (ilin, beşilliyin) sonuna qalıq**

№	İllər	Hər ilə yığım norması və ilin sonuna qalıq		Beşilliklər	Hər beşillik üzrə yığım norması və dövrün sonuna qalıq	
		Faiz dərəcəsi	İlin sonuna qalıq		Dövrün əvvəlinə qalıq dərəcəsi	Dövrün sonuna qalıq
1	2001	10,00	110,00	2001-2005	10,00	161,05
2	2002	11,00	121,00	2006-2010	16,15	259,43
3	2003	12,10	133,10	2011-2015	25,94	417,81
4	2004	13,31	146,41	2016-2020	41,78	672,88
5	2005	14,64	161,05	2021-2025	62,29	1083,69
6	2006	16,15	177,20	2026-2030	108,37	1745,30
7	2007	17,72	194,92	2031-2035	174,53	2810,82

Cədvəldən göründüyü kimi 2001-ci ildəki 100 manat depozit mürəkkəb faiz dərəcəsi ilə 5 ildən sonra, yəni 2005-ci ildə 161,05 manat, 10 ildən sonra 259,43 manat, 15 ildən sonra 417,81 manat, 20 ildən sonra 672,88 manat, nəhayət 35 ildən sonra 2810,82 manat olacaqdır.

Bu müddət ərzində mürəkkəb faiz dərəcəsi və yaxud sadə faiz dərəcəsi ilə hesablamaların yığım məbləğinə təsirini hazırlanmış qrafik vasitəsilə daha əyani görmək mümkündür.

Qrafik 10.2.



Mürəkkəb faizlə

Sadə faizlə

Hesablamalar sübut edir ki, depozitlər və ya investisiya qoyuluşuna faiz dərəcələri eyni faiz norması üzrə (məsələn 10%) ilin yekununda deyil, daha qısa müddətə (yarım il, rüb, ay, həftə, gün və s.) hesablandıqca, eyni kəmiyyətə görə yığım məbləğinin artımı da daha yüksək olur. Bunu sadə hesablamalarla izah etmək çox maraqlı olardı.

Fərz edək ki, 1000,0 manat pul 10%-lə bir illik depozitə qoyulmuşdur. Şübhəsiz ki, bir ildən sonra yığımla birlikdə bu məbləğin cəmi 1100,0 manat olacaqdır. Lakin cədvəldən (10.4) göründüyü kimi, həmin kəmiyyət rübə düşən faiz norması üzrə (2,5%) hesablandıqda bu rəqəm 1138,1 manat, ikinci ilin sonunda isə (yəni 8 rübdən sonra) 1218,4 manat təşkil edir. Beləliklə, həmin hesablamaları aylar üzrə davam etdirsək, daha sürətli artım müşahidə olunacaqdır. Yəni, pul vahidinin 6 funksiyasına aid cədvəldə olan 8 rübün (yəni iki ilin) yekunu üzrə pul yığımının 1,2184 manat təşkil etdiyi məlum olur.

İllik 10 faizli mürəkkəb faiz dərəcəsi üzrə 1 manatın pul yığımı

1-ci il		2-ci il	
Rüblər	Yığım məbləği	Rüblər	Yığım məbləği
1	1,0250	1	1,1314
2	1,0506	2	1,1669
3	1,0769	3	1,1887
4	1,1038	4	1,2184

Pul vahidinin ikinci funksiyası cari dəyərlə əlaqədardır. Buna iqtisadi ədəbiyyatda çox zaman mürəkkəb faizin ikinci (və ya əks) funksiyası, yaxud da pul vahidinin cari və ya reversiya dəyəri də deyilir. Pul vahidinin mürəkkəb faiz funksiyasının müxtəlif anlayışlarla adlandırılmasının da müəyyən əsasları vardır. Yuxarıda qeyd edildiyi kimi, bu, mürəkkəb faiz funksiyasında ikinci sütunda yerləşir. Elə ona görə də, həmin funksiya beynəlxalq səviyyədə qəbul edilmiş cədvələ müvafiq olaraq pul vahidinin ikinci funksiyası sayılır.

İkinci funksiyanın cari funksiya kimi başqa məfhumla tanınmasının səbəbi isə gələcəkdə gözlənilən məbləğin cari dövrdəki dəyəri ilə əlaqədardır. Yəni, bir ildən sonra sahibkara 200 manat pul lazımdırsa, o, hansı faiz dərəcəsi ilə və nə qədər pulu depozitə qoymaqla nəzərdə tutduğu müddətdə həmin məbləği (200 manatı) əldə edə bilər. Deməli, bunun üçün sahibkar 181,82 manat depozitə qoymalıdır. Bu məbləğ pul vahidinin cari dəyərini təşkil edir. Gözlənilən gəlir isə 18,182 manat (181,82 manatın 10 faizi) olacaqdır. Beləliklə, sahibkarın depozit hesabında ilin sonuna pul qalığı 200 manat ($181,82 + 18,18 = 200$) təşkil edəcəkdir.

“Reversiya” sözü hüquqi, iqtisadi, texniki və digər sahələrdə işlədilir. Onun əsas mənası qaytarmaq, əks tərəfə döndərmək, geriyyə qaytarmaq və sairədən ibarətdir. Bir sözlə, o, dəyərin artaraq geriyyə (sahibkara) qayıtması kimi başa düşülməlidir.

Məlum olduğu kimi, hər bir qiymətləndirmə obyektinin özünə müvafiq dəyəri vardır. Eləcə də bu fikri biznesə (müəssisəyə) də aid etmək olar. Onların da cari və gələcək dəyərlərinin kəmiyyəti sahibkar üçün çox maraqlıdır. Öz vəsaitini investisiyaya istiqamətləndirən sahibkar müxtəlif variantlar barədə düşünür. O, həmin vəsaiti tam istehsalat xarakterli və ya kommersiya yönümlü məqsədlərə yönəldə bilər. Lakin bizim məqsədimiz əmlakın qiymətləndirilməsi ilə bağlı olduğuna görə, deyilənləri hər hansı bir obyektin və ya müəssisənin nümunəsində nəzərdən keçirmək lazım gəlir. Fərz edək ki, investor öz vəsaitindən daha səmərəli istifadə etmək niyyətində olaraq qiymətləndirilən bir istehsal müəssisəsinin perspektivinin yaxşı olacağını düşünərək 10% gəlir götürmək məqsədilə onu 5 ildən sonra daha yüksək qiymətə, məsələn, 8 milyon manata satmaq üçün alır. Həm də fikirləşir ki, nə qədər investisiya qoymalıdır ki, o, həmin müddətin sonunda 8 milyon manat pul götürsün. Mürəkkəb faizlərin hesablanması cədvəlində onun cari dəyəri 6,209 milyon manat təşkil edir. Deməli, investor 6,209 milyon investisiya qoyarsa, 5 ildən sonra nəzərdə tutduğu 8 milyon manata həmin müəssisəni sata bilər. Qeyd etmək lazımdır ki, pul vahidinin cari dəyəri pul vahidinin funksiyaları cədvəlində 4 –cü sütunda yerləşir. Bunun hesablanması mexanizmi də pul vahidinin yığılma məbləği (pul vahidinin gələcək dəyəri) göstəricisi ilə birbaşa əlaqədardır.

İllik diskont dərəcəsinin 10 % götürüldüyü zaman pul vahidinin cari dəyər əmsalını hesablamaq üçün 1-in (vahidin) yığılma məbləğinə nisbətini müəyyən etmək lazım gəlir. Məsələn, mürəkkəb faiz hesablanması üzrə 1 manatın (10%-lik dərəcə ilə) illik yığılma məbləğinin 1,1 olduğunu bilərək pul vahidinin cari dəyərinin 0,9091 olduğunu ($1:1,1=0,9091$) müəyyən edirik. Yığılma məbləği 1,21 olduqda, pul vahidinin cari dəyəri 0,8264 ($1:1,21=0,8264$) olacaqdır.

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

Annuitet
Alternativ məsrəflər
Bank faizi
Biznesin qiymətləndirilməsi
Borcsuz mənfəət
Ədalətli dəyər
Faizli icarə haqqı
Icarə
Investisiya riski
Cari dəyər
Cari dövrün xərcləri
Diskont
Diskontlaşdırma dərəcəsi
Dinamik risk
Xalis gəlir
Ehtimal olunma prinsipi
Kapital qoyuluşlarının qiymət modeli
Kapital qoyuluşunun özüünüödəmə müddəti
Kapitallaşdırma
Kapitallaşdırma əmsalı
Kapitallaşdırma dərəcəsi
Mütəmadi risklər
Qeyri-mütəmadi risklər
Gəlir
Proqnoz
Pul axını
Statik risk

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya
resursları*

- 1. Методологические основы оценки стоимости имущества, Г.И.Микерин, В.Г.Гребенников, Е.И.Нейман. Москва, 2003.*
- 2. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. Автор.*

кол В.В,Коссов, В.Н.Лившиц, А.Т.Шахназаров и.т.д.
Официальное издание Москва Экономика. 2000.

3. Основы оценочной деятельности. Ф.Б. Риполь-Сарагоси. Москва 2001.

4. Основы оценочной деятельности. Москва.. 2002

5. Смирнов С.А., Андреев Г.И., Витчинка В.В., Тихомиров В.А. Оценка интеллектуальной собственности. – М.: Финансы и статистика, 2002.

6. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имущественный подход.- М.: Дело.

7. Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.

8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997

Özünüyoxlama sualları

1. *Gəlir yanaşmasının mahiyyətini və xüsusuyyətlərini şərh edin.*

2. *Gəlirlilik mövqeyindən yanaşmanın hansı metodları vardır?*

3. *Kapitalaşdırma əmsalı nədir və o, necə hesablanır?*

4. *Birbaşa kapitalaşdırma metodu ilə obyektin dəyəri necə hesablanır?*

5. *Pul gəlirləri axınlarının cari dəyərinin hesablanması merodunu izah edin.*

6. *Gəlir yanaşmasında hansı mərhələlər tətbiq olunur?*

7. *Pul axınlarının diskontlaşdırılması nədir?*

8. *Pul axınlarının hansı funksiyaları vardır?*

XI FƏSİL

Gəlir yanaşması ilə müəssisənin (biznesin) qiymətləndirilməsinin bəzi nəzəri və praktiki məsələləri.

11.1. Qiymətləndirmədə gəlir yanaşması və proqnoz ssenariləri.

Proqnozların keyfiyyətini artırmaq məqsədilə, bir neçə inkişaf ssenariləri hazırlanır. Daha sonra isə, hər bir ssenari üçün baş vermə ehtimalına uyğun olaraq onların xüsusi çəkisi müəyyən edilir.

Pul axınlarının proqnozlaşdırılmasında tətbiq edilən metodları şərh etməkdə bunun izahını nəzərdən keçirək. Adətən, pul axınlarının proqnozlaşdırılmasında tətbiq edilən metodları element üzrə və bütövlükdə həyata keçirilən metod daxili üsullar kimi fərqləndirirlər.

Element üzrə proqnozlaşdırma pul axınınin tərkib hissələri üzrə ayrı-ayrılıqda hesablamaları nəzərdə tutur. Bütövlükdə, həyata keçirilən proqnozlaşdırma isə əvvəlki 5 il üzrə pul axınlarının hesablanmasını və sonrakı ekstrapolyasiyanı nəzərdə tutur. Unutmaq olmaz ki, bu halda ekstrapolyasiyanın üç ildən artıq bir müddətə həyata keçirilməsi ciddi səhvlərlə nəticələnə bilər. Təcrübə göstərir ki, ekstrapolyasiya yalnız qısa müddət üçün və əlavə qeyd-şərtlərlə aparıldıqda daha dürüst nəticələr verir. Bir qayda olaraq, qiymətləndirici ekstrapolyasiya yolu ilə alınmış proqnozu təshih edir. Təshihlər amortizasiya ayırmalarının yeni avadanlıq alınması ilə əlaqədar artması, artıq material dəyərlilərinin satışı hesabına mənfəətin artması və s. amillərlə şərtlənə bilər.

Element üzrə proqnozlaşdırma prosesi bir qayda olaraq daha mürəkkəbdir. Çünki bu zaman bir çox elementlər üzrə hesablamalar qarşılıqlı və həm də əlaqəli şəkildə həyata keçirilir. Odur ki, ayrı-ayrı elementlərin proqnozlaşdırılması qarşılıqlı vəhdətdə reallaşdırılır.

Qiymətləndirici üçün ən əlverişli vəziyyət zəruri informasiyanın lazımi dəqiqliklə əldə olunmasıdır. Bu vəziyyətdə o, element üzrə planlaşdırma metodundan istifadə etməlidir. Lakin bazar iqtisadiyyatının xüsusiyyətlərindən biri olan kommertiya

sırlarının qorunması şərtləri informasiya təminatının formalaşmasına mane olur. Odur ki, qiymətləndirici proqnozlaşdırmanın daha sadələşdirilmiş, «fərziyyə üsullarından» istifadə etməli olur.

Klassik bazar ölkələrinin təcrübəsi göstərir ki, uzunmüddətli borcalmanın planlaşdırılması əsasən iki üsulla, yəni, şirkət rəhbərliyi tərəfindən mövcud öhdəliklərin ödənilməsi barədə verilən informasiyaya istinadən və elementlər üzrə planlaşdırma qaydalarının tətbiqi yolu ilə həyata keçirilir.

Hər iki halda kreditlərə görə faiz dərəcəsi üzrə, xüsusilə uzunmüddətli bank kreditləri üzrə məlumatlar qiymətləndiricinin sərəncamında olmalıdır. Əks halda, şirkət rəhbərliyi aparılan hesablamalar zamanı ciddi səhvlərə yol verə bilər. Bank faizlərinin dinamikası barədə informasiyanın ekstrapolyasiyası keçid dövrü iqtisadiyyatı üçün real nəticələr vermir. Proqnozlaşdırmanın bu növünün nəticələrinin reallığı iqtisadiyyatın sabitlik dərəcəsiindən asılıdır. İstənilən halda bank faizləri üzrə proqnoz hesablamaları ekspert qiymətləri ilə təshih edilməlidir.

Qiymətləndirmə məqsədilə aparılan proqnozlar amortizasiya ayırmaları və kapital qoyuluşuna hesablama münasibətlərinin həssaslığını və dəqiqliyini tələb edir. Təcrübədə sübuta yetirilmişdir ki, amortizasiya ayırmaları və kapital qoyuluşları aşağıdakı qarşılıqlı əlaqəli metodlar vasitəsi ilə proqnozlaşdırıla bilər:

- müəyyən səviyyədə qeydetmə;
- planlaşdırma elementləri ilə ekstrapolyasiya;
- elementlər üzrə planlaşdırma.

Amortizasiya ayırmaları əsas vəsaitlərin yeniləşməsi sürəti ilə bilavasitə bağlıdır. Belə ki, cari ildə yeni avadanlıqlar alınmışdırsa, gələn il amortizasiya ayırmaları artacaqdır. Məlum olduğu kimi, kapital qoyuluşları və amortizasiya ayırmaları əlaqəli göstəricilərdir. Həm də əsas vəsaitlərin köhnəlmə və sıradan çıxma səviyyəsi nə qədər yüksəkdirsə, əsas kapitalla bir o qədər çox investisiya tələb olunur.

Proqnozlaşdırma bilavasitə informasiya təminatı ilə bağlıdır. Belə ki, əsas fondların tərkibi, amortizasiya ayırmalarının səviyyəsi, şirkət rəhbərliyinin yenidənqurma planları barədə ətraflı

məlumatlar olduqda amortizasiya ayırmaları və kapital qoyuluşlarının proqnozlaşdırılması xüsusi çətinliklər törətmir.

Qiymətləndirmə zamanı bir məqama, yəni əsas fondların sıradan çıxmasının monitorinqinə xüsusi diqqət verilməlidir. Əks halda, artıq silinmiş əsas vəsait üçün amortizasiya ayırmaları ödənilə bilər. Bu da qiymətləndirmənin dəqiqliyinə xələl gətirə bilər.

Qeyd edildiyi kimi, informasiya təminatı natamam olduqda qiymətləndirici öz təcrübəsinə istinad edərək, əlverişli çıxış yolu axtarmağa məcbur olur. Deməli, informasiya təminatı natamamdırsa, yəni yalnız əsas fondların və amortizasiya ayırmalarının ümumi həcmi məlumdursa, qiymətləndirici iki metod tətbiq edə bilər. Bunlardan biri və qiymətləndirmə təcrübəsində daha geniş yayılanı amortizasiya ayırmalarının cari ilin səviyyəsində qeyd olunmasıdır. Lakin bu zaman kapital qoyuluşları planında məsrəflər amortizasiya ayırmalarının kəmiyyəti qədər nəzərdə tutulmalıdır.

İkinci metod planlaşdırma elementlərinə malik ekstrapolyasiyadır. O, bir qayda olaraq, əsas fondların strukturu haqqında məlumatların qeyri-dəqiqliyi şəraitində tətbiq olunur. Bu halda gələcəkdə alınacaq avadanlıqlar və digər əmlak haqqında müfəssəl məlumatlardan istifadə olunur. Müəssisə tam gücü ilə işləyirsə və istehsalı genişləndirmək imkanı varsa, onda gələcək inkişaf üçün əsas fondları artırmaq lazım gəlir. Şübhəsiz ki, bu da amortizasiya ayırmalarının artması ilə nəticələnəcəkdir.

Bəhs olunan bu metodlar yalnız natamam informasiya bazası şəraitində tətbiq edilmir. Onların tətbiq edilmə dairəsi daha genişdir.

Qiymətləndirici kapital qoyuluşlarını planlaşdırarkən, ilk növbədə müəssisə rəhbərliyinin bu barədə proqnozlarını nəzərdən keçirməlidir. Müəssisə rəhbərliyinin analoji planı yoxdursa, onda qeydetmə və ekstrapolyasiya metodlarından istifadə etmək lazım gəlir.

Qeydetmə metodundan istifadə edərkən qiymətləndirici iki variantdan birini seçə bilər. Yəni o, kapital qoyuluşlarının kəmiyyətini ya amortizasiya ayırmaları səviyyəsində müəyyən edir, ya da ötən illərin orta səviyyəyə uyğun kəmiyyətinə əsaslanaraq hesablamaları aparır.

Ekstrapolyasiya metodu retrospektiv məlumatlara əsaslanır. Bununla belə, həmin metod əvvəlki metoddan fərqli olaraq sadə trendə dəyişiklik etməyi nəzərdə tutur. Burada iki halı xüsusilə qeyd etmək lazımdır. Əgər yaxın illərdə şirkət kapital qoyuluşlarına böyük maliyyə vəsaitləri yönəltməyəcəksə, onda ekstrapolyasiya metodu ilə qurulmuş trendi azaltma istiqamətində dəyişmək lazım gəlir. Digər halda əsas fondların genişləndirilməsi gözlənilirsə, ekstrapolyasiya olunmuş kəmiyyəti bir qədər artırmaq olar.

Qiymətləndirici bu və ya digər proqnozları hesablayarkən, hər hansı çətinliklə (xüsusilə informasiyanın qıtlığı üzündən) üzləşirsə, onda özünün təcrübəsinə istinad edərək ümumi qaydalardan kənarlaşa bilər. Həm də buna məhkumdur. Lakin qiymətləndirici ümumi qaydalardan kənarlaşan hər hansı təshihətmə aparırsa, bunu lazımi səviyyədə əsaslandırmalıdır. Həm də, onun özü bu əsaslandırmalara əmin olmalıdır. Kənardan dəvət olunan qiymətləndirici ekspert üçün əsas çətinlik, balansdan çıxış edərək kapital qoyuluşunun səviyyəsini müəyyənləşdirməkdir. Balans üzrə dövrüyyədən kənar aktivlərin dəyişməsinə hesablayaraq onu kapital qoyuluşlarının miqdarı kimi qəbul etmək olar. Lakin bu qaydadan yalnız heç bir əlavə informasiya mənbəyi olmadıqda istifadə etməyə zərurət yaranır. Belə ki, hesablamanın bu qaydası bir çox hallarda qənaətbəxş nəticələr vermir.

Pul axınlarının daha çox tərəddüd edən elementi xalis mənfəətdir. Qiymətləndirmə prosesində mənfəətin proqnozlaşdırılması əksər hallarda lazımi dəqiqlik əldə etməyə imkan vermir. Mənfəətdən vergi tutulması və uzunmüddətli kreditlərə görə faizlərin çıxılması qaydasında hesablanan xalis mənfəət iri müəssisələrdə pul axınlarına və amortizasiya ayırmalarına nisbətə cüzi məbləğ kimi görünür. Proqnozlaşdırmanı çətinləşdirən digər səbəb bir çox hallarda müəssisələrin əldə etdikləri mənfəət barədə dəqiq məlumat verməməsidir. Belə vəziyyətin səbəbi yalnız müəssisənin öz fəaliyyətində neqativ hallara yol verməsi (əsasən vergi və ödənişlərdən yayınması) məqsədindən irəli gələ bilər.

Xalis mənfəətin proqnozlaşdırılması üçün ekstrapolyasiya və elementlər üzrə planlaşdırma metodlarından istifadə olunur.

Ekstrapolyasiya son 5-7 il üçün retrospektiv məlumatların olmasını tələb edir.

Elementlər üzrə planlaşdırma mahiyyət etibarilə amil təhlilidir. Metod reallaşdırılarkən ilk növbədə mənfəətin məbləğinə daha çox təsir edən göstəricilər müəyyənləşdirilməlidir. Daha sonra, proqnoz dövrü üçün həmin göstəricilər hesablanır və nəhayət mənfəət müəyyən olunur.

Qiymətləndirici satışdan əldə olunan mənfəəti müəyyən etməli, digər gəlir və xərcləri nəzərə almaqla onu dəqiqləşdirməlidir. Daimi gəlirlərə digər təşkilatlardakı iştirak payı da aid edilə bilər. Müəssisənin gəliri nə qədər çoxdursa, qiymətləndirici gəlirə təsir edən amilləri daha dərinədən və ətraflı araşdırmalıdır.

Mənfəətə təsir edən əsas amillər satışdan pul gəliri və məsrəflərdir. Satış pulunu planlaşdırarkən aşağıdakı məlumatlardan istifadə olunur:

- məhsul istehsalı və satışının nəzərdə tutulan səviyyəsi;
- məhsulun qiyməti.

Göstərilən kəmiyyət üzrə planlaşdırma aparılmamışdırsa, qiymətləndirici özü şirkətin inkişafını proqnozlaşdırmalı, bu məqsədlə ötən dövrlərin məlumatlarını və sahənin inkişaf meyllərini öyrənməlidir.

Istehsalın fiziki həcmi haqqında retrospektiv informasiya həm müəssisədən, həm analoji strukturlardan, həm də statistika orqanlarından götürülə bilər. Haqqında danışılan informasiya əldə edilməzsə, qiymətləndirici özü satış pulu göstəricilərini ekstrapolyasiya edə bilər. Bu zaman inflyasiya və bir sıra digər makroiqtisadi və sahə amillərinin təsiri kəmiyyətcə qiymətləndirilərək nəzərə alınmalıdır.

Satış pulunu qiymətləndirərkən yuxarıda göstərilən proqnozlaşdırma metodlarından başqa həmçinin artımın orta sahə dinamikasına əsaslanan yanaşmanı da tətbiq etmək olar. Bu məqsədlə müxtəlif informasiya agentlikləri və tədqiqat institutlarının proqnoz məlumatlarından istifadə etmək məqsədəuyğundur.

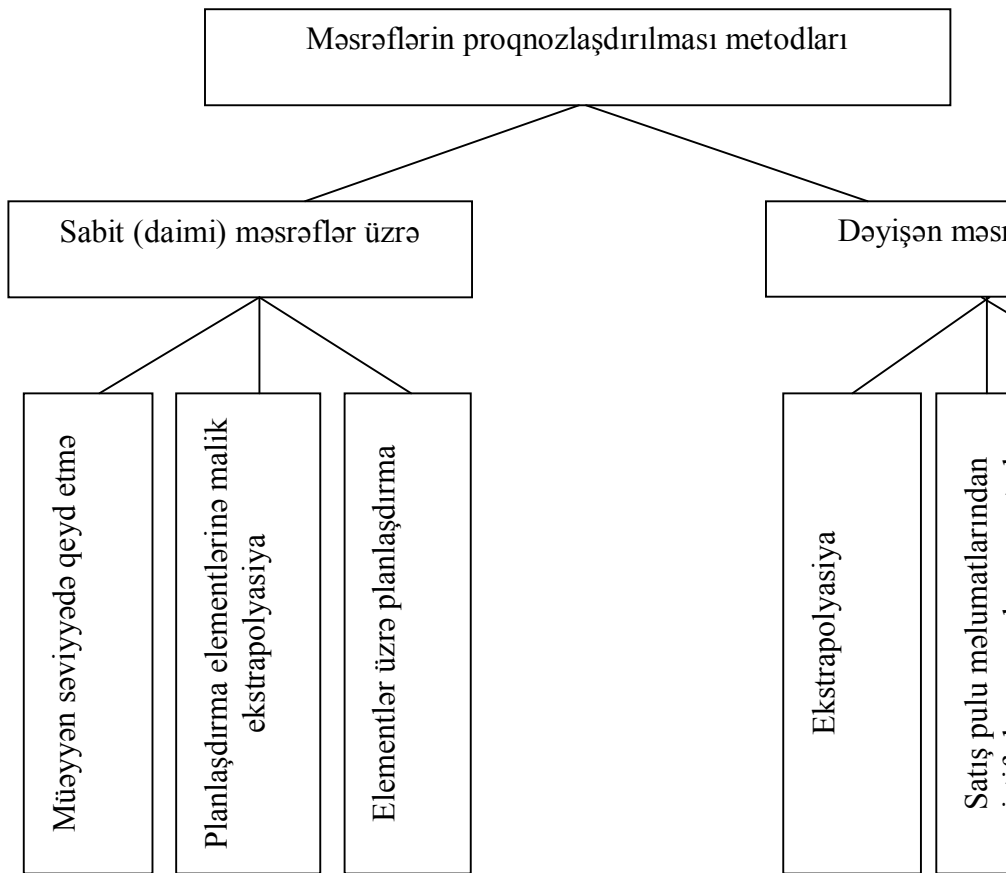
Satış pulu müəyyən edildikdən sonra maya dəyəri hesablanmalıdır. Məsrəflərin yalnız ümumi məbləği məlumdursa və maddələr üzrə bölgü yoxdursa, onda iki yanaşma mümkündür:

1.sadə ekstrapolyasiya;

2.satış pulu və maya dəyərinin dinamikası arasında asılılıq müəyyən edilməklə, satışın proqnozlaşdırılması göstəriciləri bazasında məsrəflərin hesablanması.

Maya dəyərinin quruluşu haqqında informasiya olduqda isə hesablamalar bir qədər dərinləşir və daha dəqiq proqnoz əldə olunur. Məsrəflərin proqnozlaşdırılmasının aşağıdakı metodları daha çox istifadə edilir.

Sxem 11.1



Təbii ki, belə təsnifatdan çıxış etməklə, qiymətləndirici ilk növbədə məsrəfləri şərti dəyişən və şərti-sabit kimi qruplara bölməlidir.

Şərti-sabit xərc maddələrinə icarə ödənişləri, amortizasiya ayırmaları, mühafizə xərcləri və s. aid edilir. Dəyişən xərclərə elektrik və istilik enerjisi məsrəfləri, təmir xərclərini və s. aid etmək olar.

Formasından asılı olaraq əmək haqqı xərcləri sabit və dəyişən kəmiyyət kimi qəbul edilə bilər. Daimi məsrəflərin ayrı-ayrı elementlərinin proqnozlaşdırılması zamanı yuxarıda qeyd olunan metodlardan istifadə olunur.

Şerti-dəyişən məsrəflərin proqnozlaşdırılması zamanı satış pulu məlumatlarından istifadə metodu daha çox tətbiq edilir. Qiymətləndirici bu halda hesabat ilini bazis kimi götürməklə, satış pulu və dəyişən məsrəfləri 100% qəbul edir. Sonrakı illərdə satış pulunun 1% artması dəyişən məsrəflərin 1% x Z kəmiyyətini təşkil edir. Burada Z-dəyişən xərclərin orta illik sürətinin satış pulunun orta illik sürətinə nisbətidir.

Yuxarıda göstərilənlər vasitəsilə xalis mənfəəti proqnozlaşdırmaq üçün müəyyənləşdirilməsi zəruri olan əsas göstəricilər hesablanır.

11.2. Gəlir yanaşmasının ayrı-ayrı metodları ilə müəssisənin (biznesin) qiymətləndirilməsi.

Qiymətləndirmədə peşə etikası normalarına daha dəqiq əməl edildikcə, müvafiq hesabatlarda əks olunmuş nəticələrdən hər bir sifarişçinin istifadə ehtimalları artmağa başlayır.

Müəssisənin qiymətləndirilməsi zamanı bir çox prinsiplər əsas götürülür. Şübhəsiz ki, hər hansı investor məqsədli və düşünülmüş biznesdən ötrü onun gələcəkdə verə biləcəyi gəlirdən çox vəsait qoyuluşunu nəzərdə tutmur. İlk baxışdan mürəkkəb görünməyən bu prinsip məhz biznesin gəlir yanaşması üzrə qiymətləndirilməsini lazım bilir. Çünki investorun satın alınan müəssisə üçün sərf edəcəyi cari məsrəflərin gələcək gəlirlərlə, həm də vaxt və risk amillərini nəzərə almaqla müqayisə etməyə imkan verir. Belə hesablamaların nəticəsi biznesin inkişafını ləngidən səbəblərin, səhmdarların gəlirlərini artırmaq yollarının aşkar edilməsini təmin edir.

Bazar münasibətlərinin formalaşması dövründə menecerlərin fəaliyyətini qiymətləndirmək və daha səmərəli işləyənləri aşkar etmək get-gedə daha böyük aktuallıq kəsb edir. Məhz bir neçə il ərzində müəssisənin dəyərinin gəlir yanaşması əsasında hesablanmış dinamikası menecerlərin fəaliyyətinə qiymət vermək üçün dəyərli informasiya mənbəyi sayıla bilər.

Məlum olduğu kimi, gəlir yanaşması çərçivəsində istifadə olunan metodları adətən iki qrupa bölürlər. Bunlardan biri gəlirlərin diskontlaşdırılması (şirkətin gələcək illik gəlirlərinin cari dəyərinin yenidən hesablanması), digəri isə gəlirlərin kapitallaşdırılması (gəlirin orta kəmiyyətinin yığılmasına əsaslanan) metodudur.

Müəssisənin qiymətləndirilməsində diskontlaşdırma metodundan fərqli olaraq kapitallaşdırma metodu şirkətin gəlirlərinin gələcəkdə ya eyni kəmiyyətdə olmasını, ya da onların artım sürətinin orta illik kəmiyyətinin dəyişməzliyini nəzərdə tutur. Kapitallaşdırma metodu diskontlaşdırma metoduna nisbətən bir qədər sadədir. Çünki burada gəlirlər üzrə orta və uzunmüddətli proqnozlar tərtib etmək lazım gəlmir.

Azərbaycan iqtisadiyyatında sabitləşmə və canlanmanın müşahidə olunduğu indiki dövrdə qiymətləndirmədə tətbiq olunan gəlir yanaşmasının kapitallaşdırma metodunun tətbiqi üçün daha əlverişli şərait yaranmaqdadır.

Yeni yaranan müəssisələrin daxili bazarda özünə dayanıqlı (etibarlı), mövqe qazanması reallıqları sözü gedən həmin metodun əhatə dairəsini əhəmiyyətli dərəcədə genişləndirir. Şübhəsiz ki, əmlak bazarına bələd olan peşəkar qiymətləndirici prosesin bu kimi xüsusiyyətlərinə daha açıqgözlə baxmağı bacarmalıdır.

Biznesin qiymətləndirilməsində gəlir kateqoriyası adı altında müəssisənin mənfəəti, məhsul (xidmət) satışından əldə edilən məbləğ, ödənilən və ya məcmu potensial dividendlər, pul axınları başa düşülür. Qiymətləndirici ekspertin gəlir kateqoriyası adı altında nəyi qəbul etməsindən asılı olaraq kapitallaşdırmanın müvafiq olaraq bir neçə üsulları (metodları) fərqləndirilir. Xüsusilə də, normalaşdırılmış mənfəət, satış pulu, dividend ödəmələri və normalaşdırılmış pul axınları metodlarını buna misal göstərmək olar.

Müəssisənin (biznesin) qiymətləndirilməsi təcrübəsində pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu ən yüksək əməktutumlu və baha başa gələn olsa da, mövcud vəziyyət üçün daha dəqiq nəticələr əldə etməyə imkan verir. Eyni zamanda pul axınlarının diskontlaşdırılması mənfəət və dividendlərin diskontlaşdırılmasına nisbətən müəyyən üstünlüyə malikdir. Bu da, mənfəət və dividendlərin ölkədə mövcud olan müəssisələrin vəziyyətini kifayət qədər əks etdirməməsi ilə əlaqədardır. Bununla belə, qiymətləndirici malik olduğu informasiyalardan asılı olaraq müvafiq metod seçmək imkanına malikdir.

Hər bir metod iki əsas amil-gəlirin proqnozlaşdırılması və gələcək dəyərin cari dəyərə «gətirilməsi» ilə əlaqədar özünəməxsus hesablamalar əsasında reallaşdırılır. Təcrübədə

qiymətləndiricilər hesablamaların müəyyən ardıcılığına riayət edirlər. Burada istifadə edilən mərhələlər məzmun etibarı ilə diskontlaşdırma və kapitallaşdırma metodları müvafiq mərhələlərdən fərqlənirlər.

Beləliklə, gəlirin diskontlaşdırılması metodu ilə müəssisənin bazar dəyərinin müəyyən edilməsində aşağıdakı ardıcılığın gözlənilməsi lazım gəlir:

1. proqnoz dövrünün müddətinin dəqiq müəyyənləşdirilməsi və qiymətləndirmə üçün baza kimi istifadə olunan gəlir növünün düzgün seçilməsi;
2. müəssisənin gəlir və xərclərin təhlili və proqnozlaşdırılması;
3. diskont dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi;
4. gələcək gəlirlərin cari dəyərinin hesablanması.

Bu hesablamalar həm proqnoz dövrü, həm də bu dövrün sonrakı mərhələlərini əhatə etməlidir. Yuxarıda sadalanan mərhələlər yekun təshihlər aparılmaqla başa çatır. Daha sonra gələcək gəlirlərin proqnozlaşdırılması prosesi proqnozlaşdırmanın üfurləri və gəlir növünün müəyyən edilməsi ilə başlayır.

Qeyd edək ki, şirkətin mövcudluğu müddəti rəhbərliyin planlarından və obyektiv səbəblərdən asılıdır. Əgər yaxın gələcəkdə müəssisənin öz fəaliyyətini dayandırması üçün real səbəb yoxdursa, deməli onun qeyri-müəyyən dövr ərzində işləyəcəyi nəzərdə tutulur. Əlbəttə, sabit iqtisadi mühitdə belə şirkətin 25 il və daha uzun müddətə pul axınlarının artım sürətini dəqiq müəyyənləşdirmək qeyri-mümkündür. Odur ki, şirkətin bütün sonrakı fəaliyyət dövrünü iki hissəyə yəni, proqnoz və proqnozdan sonrakı hissəyə bölürlər. Proqnoz dövründə qiymətləndirici kifayət qədər dəqiqliklə şirkətin inkişafı dinamikasını müəyyən edir. Proqnozdan sonrakı dövr üçün artımın orta sürətinin «məqbul» dəqiqliklə müəyyən olunmasına cəhd göstərilir. Bu məqam xüsusi diqqət tələb edir. Belə ki, əgər şirkətin proqnoz dövründən sonrakı müddət üçün inkişaf dinamikası qiymətləndirici tərəfindən 10 faiz müəyyənləşdirilmişdirsə, bu heç də o demək deyildir ki, pul axınlarının da dinamikası hər il 10 faiz təşkil edəcəkdir. Burada yalnız çoxillik orta artım sürətinin 10 faiz olması nəzərdə tutulur.

Xüsusi əhəmiyyətə malik məsələlərdən biri də proqnoz dövrünün müddətinin müəyyən edilməsidir. Bu müddət həddindən böyük olduqda real proqnozun hazırlanması üçün qiymətləndiricidən olduqca çox səy tələb olunur. Digər tərəfdən, detallaşdırılmış proqnozlaşdırma dövrünü süni olaraq azaltmaq olmaz. Məsələ bundadır ki, gəlirlər dinamikası ilk illərdə orta kəmiyyətdən kəskin fərqlənirsə, onda şirkətin dəyərinin ciddi təhrif olunması ehtimalı gözlənilir.

Informasiya təminatı qiymətləndirmənin müxtəlif mərhələlərində fərqli funksional təyinatla malik olur. Qiymətləndiricinin işinin konkret mərhələsində zəruri informasiyaya aşağıdakılar aid edilməlidir:

- qiymətləndirmə tarixindən iki-dörd il əvvəl müəssisənin fəaliyyətinin dəyər və natural göstəricilərinin dinamikası;
- yaxın illərdə şirkətin inkişaf etdirilməsi üzrə rəhbərliyin planları.

Haqqında danışılan informasiyaları sahə meylləri ilə tutuşduran qiymətləndirici şirkət rəhbərliyinin planlarının reallığını və şirkətin həyat dövrünün konkret mərhələsini müəyyən edir.

Həyat dövrü nəzəriyyəsinə dərindən nüfuz etmədən şirkətin inkişafını – 1) yaranma; 2) dinamik inkişaf 3) yetkinlik; 4) staqnasiya (durğunluq); 5) tənəzzül mərhələlərinə ayırmaq olar.

İlkin mərhələdə bazarda mövqə qazanma, yeni məhsul buraxılışının mənimsənilməsi və s. üzrə xərclər daxil olmalardan xeyli çox olur.

İkinci mərhələdə, yəni dinamik inkişaf dövründə şirkətin satışlarının həcmi sürətlə artır, bütün məsrəflər ödənilir. Bundan başqa, şirkət gələcək inkişaf üçün əlavə borc vəsaitləri cəlb edir.

Üçüncü (yetkinlik) mərhələdə satışdan əldə edilən vəsaitin artım sürəti sabitləşir, kreditlərin həcmi azalır və borclara xidmət gəlirlərin artımı üçün əlavə maneəyə çevrilir.

Staqnasiya (dördüncü mərhələ) üçün isə aşağıdakılar səciyyəvi sayıla bilər: şirkət satışların həcmində ən yüksək həddə çatır, bazarın tələbi ödənilir, istehsal miqyasında xərclərin minimumlaşdırılması imkanları tükənir, maliyyə məsrəfləri və avadanlığın təmiri xərcləri gəlirin artımını nəinki ləngidir, hətta onu bir qədər aşağı salır.

Tənəzzül (beşinci mərhələ) zamanı satışın həcmi aşağı düşməyə başlayır. Firma uzunmüddətli borclarını qaytarır. Bunların nəticəsində gəlirlərin sürətlə azalması baş verir.

Haqqında danışılan mərhələlər müxtəlif davamiyyət müddətinə malik ola bilərlər. Bu müddət çoxsaylı amillərdən, ilk növbədə iqtisadiyyatın vəziyyəti, sahənin xüsusiyyətləri və sairədən asılıdır.

Qiymətləndirici bilməlidir ki, beşinci mərhələ ilə şirkətin fəaliyyəti başa çatmır. Belə ki, bu zaman rəhbərlik inkişafın yeni yollarını axtarır. İnkişaf üçün təkan rolunu yeni məhsulun işlənilməsi, hazırlanması, kadr hazırlığı, struktur yeniləşdirməsi və s. kimi variantlar haqqında düşüncələr və tədbirlər mexanizmi hərəkətə gəlir. Beləliklə, şirkətdə yeni həyat dövrü başlayır və unutmamaq olmaz ki, köhnə dövrün izləri hələ uzun müddət özünü göstərir. Bütün bunlar peşəkar qiymətləndirici tərəfindən mütləq nəzərə alınmalıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə işinin həmin dövrün (mərhələlərin) hansına təsadüf etməsi də, həm nəzəri və həm də praktiki cəhətdən mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Deməli, şirkət yaranma və təşəkkül dövründə qiymətləndirilsə, qiymətləndirici üçün əlavə çətinliklər yaranır. Çünki digər mərhələlərdə artımı proqnozlaşdırmaq bir qədər də çətin olmur. Lakin təcrübədə bəzən vəziyyət fərqlənir. Bunun səbəbi şirkətin rəhbərliyinin qeyri-sabit qərarları, ümumi iqtisadi və sahəvi amillərin təsiri ilə izah edilə bilər. Beləliklə, bu göstərilənlərin nəticəsi olaraq uzunmüddətli inkişafın xarakterində əhəmiyyətli təshihlərə ehtiyac yaranır ki, bu da qiymətləndirici üçün əlavə işlərin görülməsi deməkdir.

Təcrübə göstərir ki, ən geniş mənada qəti müəyyən edilmiş proqnoz müddəti yoxdur. Vəziyyətdən asılı olaraq qiymətləndirici 1 ildən 10 ilə müddətə proqnoz tərtib edə bilər. Bu bir həqiqətdir ki, daha uzunmüddətli proqnozların qeyri-real olması ehtimalı da artıq olur.

Sübuta yetirilmişdir ki, artım sürəti orta sahə göstəricisindən çox aşağı olduqda, müəssisə bazarda öz mövqeyini tədricən itirir. Lakin biznes həyatında bəzən əks hallar da mümkündür. Yəni, artım sürəti çox yüksək olduqda, müəssisənin inhisarçı olmaq ehtimalı yüksəlir. Bu da bazar ictimaiyyəti tərəfindən yaxşı qarşılanmayaraq şirkətin inkişaf yolunda yeni

maneələr yarada bilər. Deyilənlərdən aydın olur ki, proqnozdan sonrakı dövr üçün hesablamalarda orta sahə sürətinə yaxın göstəricinin istifadə olunması məqsədəuyğundur.

Nəzəri cəhətdən «orta sahə» anlayışının istifadəsi diapazonunun genişliyini qeyd etmək lazım gəlir. Məsələ ondadır ki, «sahə» anlayışı həm geniş, həm də dar mənada qəbul edilə bilər. Sahə anlayışına yanaşmadakı bu müxtəliflik müəssisə gəlirlərinin orta sahə göstəricisi ilə müqayisəli təhlili zamanı diqqətli və çevik yanaşma tələb edir. Sözünl əsl mənasında, bu da qiymətləndiricinin peşəkarlığından daha çox asılı olur.

Artıq qeyd edildiyi kimi, hesablamalarda gəlir göstəricisi kimi pul axınları, potensial və faktiki dividendlər, xalis və ya balans mənfəəti qəbul edilə bilər. Bu zaman aparılan hesablamalar üçün gəlir növünün seçilməsi iki amildən, yəni proqnozlaşdırma prosesinin səciyyəsiindən və ya diskont faizinin hesablanması qaydasından asılı olur.

Aparılan hesablamalarda gəlir qisminə istifadə olunacaq göstəricilərin yuxarıda sadalanan siyahısında pul axınlarının şərhinə xüsusi ehtiyac vardır.

Əvvəlcə onu qeyd edək ki, müəssisəyə daxil olan və xərclənən vəsaitlər fərqi pul axınları adı altında təqdim olunur. Həm də iqtisadi ədəbiyyatda pul axınlarının təsnifatının iki qrupda aparılmasına daha çox rast gəlinir. Daha doğrusu, bu axınlar xüsusi kapital və ya investisiya kapitalı üçün nəzərdə tutulmasından asılı olaraq fərqləndirilir.

Qeyd olunan birinci halda pul axınları əsasında şirkətin xüsusi vəsaitlərinin bazar dəyəri müəyyənləşdirilir. Bu da aydındır ki, hər hansı müəssisənin bazar dəyəri mücərrəd anlayış deyil və təşkilatı strukturda müxtəlif cür konkretləşdirilir. Belə ki, səhmdar cəmiyyətləri üçün bu anlayış səhmlərin bazar dəyərini, məhdud məsuliyyətli cəmiyyətlər və ya istehsal kooperativləri üçün isə payların bazar dəyərini nəzərdə tutur.

Xüsusi kapital üçün pul axının ölçüsü hesablanarkən aşağıdakı məlumatlardan və hesablama ardıcılığından istifadə olunur:

- balans mənfəətindən vergi çıxılır;
- bu cəmiyyətə amortizasiya ayırmaları və uzunmüddətli borclanmanın artımı əlavə olunur;

- alınan məbləğdən uzunmüddətli öhdəliklərə görə faizlər, kapital qoyuluşları və xüsusi dövriyyə vəsaitlərinin artımı çıxılır.

Investisiya edilmiş kapital üçün pul axınının əsasında duran hesablamalar xüsusi kapitalın və şirkətin uzunmüddətli borclarının məcmu bazar dəyərini müəyyənləşdirməyə imkan verir.

Haqqında bəhs olunan pul axınının hesablanması qaydası aşağıdakı kimidir:

- vergi ödənişlərindən sonra qalan mənfəətlə amortizasiya ayırmaları cəmlənir;
- həmin məbləğdən kapital qoyuluşu və xüsusi dövriyyə vəsaitlərinin artımı çıxılır.

Xüsusi kapital üçün pul axını investisiyalaşdırılmış kapital üçün pul axınına nisbətən bir sıra fərqli məqamlara malikdir ki, bunun da şərhini nəzərdən keçirmək məsləhət bilinir.

İlk növbədə, onu qeyd edək ki, investisiyalaşdırılmış pul axınları üçün xalis mənfəət uzunmüddətli kreditlər üzrə faizləri də əhatə edir. Bu onunla əlaqədardır ki, investisiyalaşdırılmış kapital təkcə mənfəət yaradılmasına deyil, kreditlər üzrə faizlərin ödənilməsinə də yönəldilir. Odur ki, əgər faizlər nəzərə alınmasa, kapitalın istifadə səmərəliliyi azaldılmış şəkildə görünəcəkdir. İkincisi, investisiyalaşdırılan axından fərqli olaraq, xüsusi kapital üçün pul axınlarının hesablanması zamanı uzunmüddətli passivlərin dəyişməsi nəzərə alınır.

Elə ona görə də, əmlak bazarı üzrə daha tam təsəvvürə malik olmaq üçün keçid iqtisadiyyatına xarakterik olan bir suala cavab zərurəti yaranır. Bu da gəlirdə inflyasiya səviyyəsinin nəzər alınması məsələsi ilə bağlıdır. Əvvəlcədən qeyd edək ki, həmin məsələnin, bilavasitə qiymətləndiricinin imkanlarından və peşəkarlığından asılıdır. Belə ki, əgər qiymətləndirici proqnozlaşdırma dövründə qiymətlərin artımını və proqnoz dövründən sonrakı müddət üçün orta kəmiyyəti müəyyən edə bilirsə, o inflyasiyalı pul axınlarından istifadə edilməsi potensialına da malik ola bilər.

Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə işində proqnozların tam incəliyi ilə nəzərə alınması mümkünlüyü olduqca böyük rol oynayır. Həm də inflyasiya nəzərə alınmaqla, proqnozlaşdırma məsrəflərin və qiymətlərin dinamikasında ciddi

fərq olduqda tətbiq edilməlidir. Təbii ki, qiymətləndirilən şirkətin mühasibatlığı və maliyyə şöbələrinin köməyi olmadan bunu həyata keçirmək bir qədər çətinidir. Məhz, bu şöbələrin əməkdaşları müəssisənin istehsal etdikləri məhsulların, satın alınan xammal və materialların qiyməti və digər xarakterli informasiyalara malik olurlar. Bir çox hallarda tam informasiya əldə etmək mümkün olmadığından proqnozlar inflyasiyanın dinamikasını nəzərə almayan gəlirlər üçün hazırlanır. Aydındır ki, belə hesablamalar asan olsa da, kifayət qədər dəqiq nəticələr əldə etməyə imkan vermir.

Hesablamaların hansı pul vahidi üzrə aparılacağını müəyyənləşdirmək də mühüm məsələdir. Bu məqsədlə seçilən valyutadan diskont dərəcəsi və gəlirin proqnozlaşdırılması prosesi bilavasitə asılıdır. Məsələn, manatla gəlirləri proqnozlaşdırarkən inflyasiyanı nəzərə almaq çətin olduğu halda bunun möhkəm dönrəli valyuta ilə icra olunması, prosesi kifayət qədər sadələşdirir.

Azərbaycanda mühasibat uçotunun təkmilləşdirilməsi istiqamətində görülən mühüm və səmərəli tədbirlərə baxmayaraq, bir sıra hallarda ilkin informasiyanı təshih etmək üçün müvafiq şöbələrin əməkdaşlarının köməyinə ehtiyac duyulur.

Tərtib edilən inkişaf proqnozlarının keyfiyyətini yüksəltmək üçün qiymətləndirilən şirkətin satış bazarının marketing tədqiqatlarının nəticələri dəqiq təhlil olunur.

Proqnozlarda aşağıdakı məqamların nəzərə alınması zəruridir:

- təşəkkül tapmış meyllər (istiqamətlər);
- bağlanmış müqavilələr;
- biznesin yeni istiqamətləri.

Informasiya bazasının natamamlığı orta sahə və orta iqtisadi göstəricilərdən istifadəni zəruri edir. Bu halda vəziyyətdən daha səmərəli çıxış yolu riyazi üsulların tətbiqidir. Proqnozlaşdırmanın riyazi üsullarının tətbiqi sahəsində retrospektiv və perspektiv artım sürətləri hesablanır.

11.3. Riskdən azad gəlirin müəyyənləşdirilməsi

Təcrübə göstərir ki, investolar həm riskli və həm də riskdən azad gəlirlərin dəqiq hesablanması qaydalarına maraqlı olurlar. Çünki onlar gəlirin hər iki növünə (riskli və riskdən azad) biganə yanaşırlar. Elə ona görə də, qiymətləndiricinin qarşısında

duran başlıca vəzifələrdən biri də həm riskli və həm də risksiz əməliyyatlar üzrə mövcud olan ənənəvi göstəricilərin düzgün müəyyən edilməsindən və daha sonra həmin göstəricilərə müvafiq olaraq hesablamaların aparılmasından ibarətdir. Bu məqsədlə də, riskdən azad gəlirin müəyyənləşdirilməsi daha böyük maraq doğurur. Qeyd edildiyi kimi, bu hesablamalarda risksiz əməliyyatlar üzrə göstəricilərdən istifadə olunur. Beynəlxalq təcrübədə bu göstəricilər adətən, dövlət istiqrazlarının məzənnəsinə, yaxud yüksək etibarlılıq kateqoriyasına aid edilən bankların depozitlər üzrə dərəcələrinə əsasən müəyyənləşdirilir. Azərbaycanın müasir dinamik inkişafı şəraitində hər iki amilin etibarlılıq dərəcəsi qənaətləndiricisi hesab olunur.

Hazırda ölkəmizdə risksiz əməliyyatlar üzrə gəlirlilik göstəricisi kimi, etibarlılığı yüksək olan yerli bankların depozitlər üzrə dərəcələrindən geniş istifadə olunur.

Tədqiqatlar zamanı Azərbaycanda fəaliyyət göstərən aparıcı bankların dərəcələri barədə məlumatlar təhlil edilmiş və valyuta əmanətləri üzrə dərəcənin ildə 10-12 faiz olduğu müəyyənləşdirilmişdir. Qeyd etmək olar ki, bank dərəcələri ilə əmanətlərin məbləği arasında müəyyən asılılıq da vardır. Beləliklə, əmanətin məbləği nəzərə alınmaqla, bank dərəcəsi fərdi qaydada 1-2% artırıla bilər. Deməli, 2 ildən artıq müddətə cəlb olunan depozitlər üzrə diskontlaşdırma dərəcəsinin risksiz tərkib hissəsinin 10% -ə bərabər qəbul edilməsi mümkündür. Lakin müəyyən amillərin təsiri nəzərə alınmaqla, bir sıra düzəlişlər (təshihlər) aparıla bilər. Təcrübədə təsadüf olunan bu kimi amillərdən biri də qeyri-likvidlikdir. Ona görə də bu amil üzrə düzəlişlərin aparılmasına zərurət yaranır.

Qeyri-likvidlik üzrə düzəliş müflisləşmə və mövcud icarəçinin icarədən imtina etdiyi hallarda, daşınmaz əmlakın bazarda nümayiş etdirilməsinə yaxud yeni icarəçinin axtarılmasına sərf edilən vaxta görə aparılır. Hər bir daşınmaz əmlak obyektini üçün marketing müddəti müəyyənləşdirilir və bu müddət bitdikdən sonra obyekt bazar şərtləri ilə satılmalı, yaxud yeni icarəçi tapılmalı olur. Bu göstəricilər daşınmaz əmlak bazarının tədqiqi, habelə rieltor şirkətlərinin məlumatları əsasında müəyyənləşdirilir. Bu bir reallıqdır ki, obyektin bazarda nümayiş etdirilmə müddəti azaldıqca, yaşayış üçün istifadə olunan daşınmaz əmlakın

dəyərində qeyri-likvidlik üzrə düzəlişlərin kəmiyyəti də paralel olaraq yüksəlir.

Əmlakın qiymətləndirilməsində mühüm addımlardan biri də onun dəyərinə istər mütəmadi, istərsə də qeyri-mütəmadi risklərə görə düzəlişlərin edilməsidir. Bu zaman iqtisadi amillərlə yanaşı fəvqalədə təbii hadisələr və kriminogen amillər də nəzərdən qaçırılmamalıdır. Düzəlişlər zamanı qeydə alınan risk amillərinin dinamik, yaxud statik xarakterli olmasına da diqqət yetirilməlidir. Dünya təcrübəsində daşınmaz əmlak obyektinə vəsait qoyuluşunda riskə görə düzəliş orta hesabla 3-4 faizə bərabər qəbul edilir. Beləliklə, kapitallaşdırma dərəcəsi diskontlaşdırma dərəcəsinin risksiz tərkib hissəsindən və obyektin likvidliyinə və müxtəlif risklərə görə ona edilən əlavələrdən ibarətdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində həmin obyektədən bir neçə növ gəlirin əldə edilməsi hesablanır. Daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu ilə qiymətləndirilməsi məqsədləri üçün gəlir göstəricilərinin hesablanması özünəməxsus xüsusiyyətləri olmaqla, həm də bu proses müəyyən ardıcılıqla yerinə yetirilir. Xalis əməliyyat gəlirinin müəyyənləşdirilməsi metodikası gələcək dövrlər üzrə pul axınlarının gəlir və xərc maddələrinin kəmiyyətinin proqnozlaşdırılmasından ibarətdir. Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi məqsədləri üçün daşınmaz əmlak obyektindən proqnozlaşdırılan gəlirlər və xərclər haqqında dürüst nəticəyə gəlinməsi niyyətilə hesabat məlumatlarından istifadə olunur.

Obyekt üzrə hesablanan gəlirə aşağıdakılar daxildir:

- potensial ümumi gəlir;
- həqiqi ümumi gəlir;
- xalis əməliyyat gəliri;
- vergilər ödənilənədək pul axını;
- vergilər ödənildikdən sonra pul axını.

Potensial ümumi gəlir – daşınmaz əmlak obyektindən əldə oluna bilən maksimal gəlidir. $1m^2$ sahənin icarə dəyərinə ƏDV daxildirsə, bu göstərici illik icarə haqqının məbləğindən əlavə dəyər vergisinin kəmiyyəti qədər fərqlənir.

Həqiqi ümumi gəlir – daşınmaz əmlak obyektindən tam istifadə olunmaması, ödənişlərin daxil olmaması, habelə əlavə gəlir növləri nəzərə alınmaqla bir sıra subyektiv amillərin nəticəsində formalaşdırılmalı olan gəlirdir.

Beləliklə, xalis əməliyyat gəlirlərinin düzgün hesablanmasına nail olmaq məqsədilə əməliyyat xərclərinin də dəqiqliklə müəyyən edilməsi lazım gəlir. Əməliyyat xərclərinin tərkibi aşağıdakı üç mühüm elementdən ibarətdir:

- sabit xərclər;
- dəyişən xərclər;
- əvəzolunma xərcləri.

Sabit xərclər binanın istifadəçi tərəfindən yüklənməsi dərəcəsindən asılı olmayaraq formalaşır. Adətən, bu xərc maddəsinə əmlak və torpaq vergiləri, əmlakın sığortalanması xərcləri aid edilir. Nəzərdə tutulur ki, sabit xərclər tam məbləğdə obyektin sahibi tərəfindən ödənilir;

Dəyişən xərclərin səviyyəsi isə, binanın yüklənmə dərəcəsindən və təqdim edilən xidmətlərin səviyyəsindən asılı olaraq tərəddüd edir. Bunlara idarəetmə xərcləri, xidmətedici heyətin əmək haqqı, zibilin daşınması, kommunal (elektrik enerjisi, su, qaz, kanalizasiya və s.) xərclər, sair xərclər daxildir;

Əvəzolunma xərcləri əmlakın müvafiq tip obyektlər səviyyəsində normal hesab olunan vəziyyətdə saxlanılması üçün zəruri olan məsrəflərin məcmusudur.

Vergilər ödənildikdən sonra pul axını – amortizasiya ayırmaları nəzərə alınmaqla xalis (bölüşdürülməmiş) mənfəətdir.

Investor öz əmlakından əsasən iki istiqamətdə gəlir götürür. Bunlardan biri əmlakın icarəyə verilməsindən daxil olan icarə haqqları, ikincisi isə əmlakdan müəssisənin istehsal, yaxud digər kommersiya fəaliyyətində istifadə olunması nəticəsində əldə olunan gəlirlərin müəyyən hissəsidir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində əmlak sahibinin gəlirini hesablamaq məqsədilə icarə haqqı göstəricisindən daha geniş istifadə olunur.

Mövcud bazar şəraitində icarə haqqı barədə məlumatlar qiymətləndirilən obyektə bənzərən daşınmaz əmlakın icarəyə verilməsi müqavilələrindən götürülür və açıq bazar şəraitində onun icarəyə verilməsi daha çox ehtimal olunan məbləği əks etdirir.

Qiymətləndiricilər hələ 90-cı illərin əvvəllərində bəzi informasiyaların əldə edilməsində çətinliklərlə üzləşirdilər. Lakin qiymətləndirilən obyektə analoji olan daşınmaz əmlakın icarə haqqının məbləğinin müəyyənləşdirilməsi üçün məlumatları hazırda mətbuatdan və daşınmaz əmlak agentliklərinin internet saytlarındakı elanlardan əldə etmək mümkündür.

Müəyyən kateqoriyadan olan qiymətləndirmə obyektini ilə müqayisə oluna bilən müvafiq sosial-iqtisadi və coğrafi şəraitdə yerləşən obyektlər üzrə icarə haqqının orta məbləğini müəyyənləşdirmək üçün konkret ərazidə yerləşən bazarın tədqiq olunması lazım gəlir. İcarə haqqının konkret məbləği məlum olduqda, belə (müvafiq icarə müqavilələrinə əsasən) konkret obyekt üzrə icarə haqlarının orta kəmiyyəti hesablanarkən bazar tədqiqatları aparılmalıdır (icarə haqqının məbləğine qiymətləndiriciyə məlum olmayan amillər təsir göstərə bilər).

11.4. Müəssisənin qiymətləndirilməsində xüsusi dövriyyə kapitalının hesablanması.

Əvvəlki bölmələrdə qeyd edildiyi kimi, müəssisənin (biznesin) pul axınlarının bir sıra elementləri mövcuddur. Bunlardan biri də, xüsusi dövriyyə kapitalının hərəkəti (dəyişməsi) hesab olunur. O eyni zamanda pul axınlarının proqnozlaşdırılmamış elementi sayılır.

Xüsusi dövriyyə kapitalı konkret halda cari aktivlər (pul vəsaitləri çıxılmaqla) və cari passivlər arasındakı fərq kimi hesablanır. Ehtiyatlar, debitor borcları kimi təzahür edən cari aktivlərin ölçüsü müəssisənin (şirkətin) əldə etdiyi satış pulunun məbləğindən bilavasitə asılıdır. Digər tərəfdən, cari aktivlər öz növbəsində cari passivlərin kəmiyyətini müəyyənləşdirən amillərdən biridir. Göründüyü kimi, cari aktivlər və cari passivlər satış pulunun kəmiyyətindən asılıdır. Odur ki, xüsusi dövriyyə kapitalının kəmiyyətini hesablamaq üçün satış pulu üzrə informasiyadan istifadə etmək olar. Satış pulu nə qədər yüksəkdirsə, müəssisənin normal fəaliyyət göstərməsi üçün daha çox xüsusi dövriyyə aktivləri tələb olunur.

Deməli, aydın olur ki, xüsusi dövriyyə kapitalının dinamikasını cari aktiv və passivlərin ayrı-ayrılıqda proqnozlarını

hazırlamaq, eləcə də, satış pulunun dinamikası ilə qarşılıqlı əlaqəli hesablamalarla planlaşdırmaq mümkündür.

Xüsusi dövriyyə vəsaitlərinin dinamikasını proqnozlaşdırdıqdan və proqnoz dövrü üçün pul axınlarını hesabladıqdan sonra, həmin axınları proqnoz dövründən keçən müddət üçün planlaşdırmaq lazım gəlir. Proqnozların müddətinin düzgün seçilməsi, mühüm əhəmiyyət kəsb edən məsələlərdən biridir. Burada qiymətləndiricinin öhdəsinə düşən əsas vəzifələrdən biri göstəricinin düzgün seçilməsi və onun artım sürətinin yüksək dəqiqliklə müəyyənləşdirilməsidir. Müvafiq göstərici kimi proqnoz dövründən sonrakı ilk il üçün gəlirin miqdarı götürülə bilər.

Əvvəldə qeyd olunduğu kimi, diskont dərəcəsi, gələcək gəlirlərin cari dərəcədə nəzərə alınması əmsalındır. Başqa sözlə, o konkret tarixə həmin gəlirlərin cari dəyərdə qiymətləndirilməsidir. Diskont dərəcəsinin başlıca təyinatı investorumun alternativ qoyuluşları imkanını nəzərə almaqdan ibarətdir. Qoyuluşların alternativ istiqamətləri dedikdə, qiymətləndirilən şirkətə və ona analoji riskə malik digər şirkətə investisiyalar başa düşülür. Yəni, investor aldığı müəssisədən alternativ qoyuluşlardan az olmayan gəlir gözləyir.

Diskont dərəcəsinin hesablanmasına yanaşma proqnozlaşdırılan gəlirin növündən asılı olaraq müəyyən edilir. Xüsusi kapital üçün pul axınları proqnozlaşdırılarkən diskont dərəcəsinə iki model əsasında müəyyənləşdirmək olar:

- kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modeli;
- kumulyativ qurma modeli.

Pul axınlarının dinamikası proqnozu investisiyalaşmış kapital üçün hazırlanırsa, diskontlaşdırma əmsalı kapitalın orta çəkili dəyəri metodu ilə hesablanır. Mənfəət və dividendlər üçün diskont dərəcəsi müəyyənləşdirilərkən müvafiq olaraq aşağıdakı göstəricilərdən istifadə olunur:

- a) mənfəətin analoq şirkətin bazar qiymətinə nisbəti;
- b) dividendlərin analoq şirkətin bazar qiymətinə nisbəti.

Gələcək gəlirlər proqnozlaşdırıldıqdan və diskont dərəcəsi hesablandıqdan sonra gəlirlərin diskontlaşdırılması mərhələsi

həyata keçirilir. Bu məqsədlə aşağıdakı göstəricilərdən istifadə olunur:

- proqnoz dövrünün konkret ilində pul axınları;
- proqnoz dövrünün sonuna şirkətin qalıq dəyəri;
- diskont dərəcəsi;
- proqnoz dövrünün sonuncu ili.

Proqnoz dövrünün sonuna şirkətin qalıq dəyəri proqnoz dövründən sonrakı müddətin əvvəlinə olan dəyər göstəricisidir. Həmin göstəricini Qordon modeli və ya xalis aktivlər metodları ilə müəyyən etmək olar.

Qordon modeli şirkətin proqnoz dövründən sonrakı müddətdə gəlirlərinin, xalis aktivlər metodu isə daha çox əmlakın dəyərinin dəyişməsinə nəzərə alır.

Qordon modeli nəzərdə tutur ki, şirkətin proqnoz dövründən sonrakı müddətin ilk ilindəki dəyəri proqnoz dövrünün bütün illərinin gəlirlərinin cəminə bərabərdir. Şirkətin qalıq dəyəri modelə görə belə hesablanır:

$$A = I : (d_k - g) \quad (11.1.)$$

burada, A – şirkətin qalıq dəyəri;

I - proqnoz dövründən sonrakı ilk ildə əldə edilə biləcək pul axını;

d_k - xüsusi kapital üçün diskont dərəcəsi;

g - proqnoz dövründən sonrakı müddətdə pul axınlarının gözlənilən artım sürəti.

Şirkətin qalıq dəyəri (A) əlavə edilə biləcək pul gəliri axınının (I) diskont dərəcəsi ilə gəlirlərin artım sürəti arasındakı fərqlə olan nisbətində bərabərdir.

Qordon modelinin tətbiqi zamanı aşağıdakı şərtlərə riayət edilməlidir:

- a) gəlirlərin artım sürəti (g) diskont dərəcəsi (d_k) çox olmamalıdır;
- b) gəlirlərin artım sürəti (g) sabit olmalıdır;
- c) kapital qoyuluşları proqnoz dövründən sonrakı müddətdə amortizasiya ayırmalarına bərabər olmalıdır. Bu şərtin ödənilməsi pul axınları gəlir kimi qəbul edildikdə tələb olunur.

Xalis aktivlər metodu proqnoz dövrünün sonuncu ilinin axırına xalis aktivlərin kəmiyyətinin məlum olması amilini nəzərdə tutur. Bu göstəricini müəyyənləşdirmək üçün proqnoz dövrünün ilk ilinə olan xalis aktivləri şirkətin bütün proqnoz dövründəki pul axınları kəmiyyəti qədər təshih etmək lazımdır. Xalis aktivlər metodunu fondtutumlu sahələrin müəssisələrində tətbiq etmək daha məqsəduyğundur.

Xüsusi dövriyyə kapitalının dəyəri müəyyən edilərkən diskontlaşdırma prosesinin bir xüsusiyyəti də ayrıca qeyd edilməlidir. Belə ki, gəlirlərin diskontlaşdırılması üçün proqnoz dövründə diskont dərəcəsi ilin ortasına götürülür. Bu, gəlirlərin təkcə ilin axırında deyil, bütün il ərzində daxil olması ilə əlaqədardır. Eyni zamanda gəlirləri yalnız ilin sonuna qəbul etmək, onun ümumi məbləğinin yekunda düzgün əks etdirilməsi deməkdir.

Lakin əlahiddə hallarda, sahənin özünəməxsus xüsusiyyətlərindən asılı olaraq konkret tarixə pul axınlarının diskont dərəcəsinin müəyyən edilməsi zərurəti də yarana bilər.

Məlum olduğu kimi, şirkətin bazar dəyərini müəyyənləşdirərkən istər-istəməz əldə olunan informasiya göstəricilərində bəzi təshihlərin aparılması lazım gəlir. Nəzərə alınmalıdır ki, əgər investisiyalaşdırılmış pul axınlarının diskontlaşdırılması modeli tətbiq olunursa, onda müəyyən edilmiş bazar dəyəri bütün investisiyalaşdırılmış kapitalla aid edilir. Başqa sözlə, bu dəyər təkcə şirkətin xüsusi vəsaitlərinin dəyərini deyil, həmçinin onun uzunmüddətli öhdəliklərini də əhatə edir. Odur ki, xüsusi kapitalın dəyərini tapmaq üçün pul axınının kəmiyyətindən uzunmüddətli borcların məbləğinin çıxılması tələb olunur.

İkincisi, müəssisənin investisiyalaşdırılmış pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu üzrə hesablanmış dəyəri artır və fəaliyyətsiz aktivlərin dəyərini əks etdirmir. Gəlirlərin yaranmasında iştirak etməyən aktivlərin dəyəri isə, ayrıca qiymətləndirilərək şirkətin bazar dəyərinə əlavə olunur.

Qiymətləndirmə təcrübəsində ayrıca qiymətləndirilməli və dəyərini ayrıca uçota alınması lazım bilinən məfhumlar fərqləndirilir məsələn, xüsusi dövriyyə kapitalı, təbiəti mühafizə tədbirlərinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar öhdəliklər, konservasiyada olan əsas fondlar və sairə.

Beləliklə, xüsusi dövriyyə vəsaitinin artıqlığı və qıtlığı halında yanaşmalar fərqlənir. Deməli, həmin vəsaitlər artıq olduqda, onu şirkətin xüsusi kapitalına əlavə etmək, qıtlıq halında isə müvafiq kəmiyyəti xüsusi kapitaldan çıxmaq lazımdır. Şirkətin dövriyyə vəsaitinin normalaşdırılması zamanı belə təshihlərə ehtiyac olmur.

Normalaşdırma olmadıqda qiymətləndiricilər, adətən xüsusi dövriyyə kapitalının reallaşmadan əldə edilən pulun 5 faizi qədər olduğunu fərz edirlər. Təbii ki, bu, ilkin yanaşmadır. Sonrakı əməliyyatlarda konkret sahənin və müəssisənin xüsusiyyətləri nəzərə alınmalıdır.

Müəssisənin ətraf mühitlə intensiv əlaqələri olduqda, xüsusilə son illərdə ekoloji reqlamentlərin ciddiləşməsi ilə əlaqədar olaraq, təbiəti mühafizə tədbirləri üzrə öhdəlikləri kapitallaşdırmaq lazım gəlir. Daha sonra isə həmin məbləğ şirkətin bazar dəyərindən çıxılır.

Müəssisənin sosial obyektləri və konservasiya olunmuş əsas fondları varsa, onların satış dəyəri müəyyənləşdirilməlidir. Alınan kəmiyyət şirkətin dəyərinə əlavə olunur.

Bütün təshihlər edildikdən sonra alınan kəmiyyət şirkətin xüsusi kapitalının məcmu dəyərinə, başqa sözlə, onun səhmlərinin nəzarət zərfinin dəyərinə bərabər olur. Əks təqdirdə, hesablamaadakı ziddiyyətlər axtarılaraq müəyyən edilməlidir.

Əvvəlki bölmələrdə şərh olunan gəlirlərin diskontlaşdırılması metodu gəlirlərin kapitallaşdırılması metoduna çox oxşardır. Odur ki, sonuncunun şərh zamanı, onun gəlirlərin kapitallaşdırılması metodundan fərqli cəhətlərinə daha çox diqqət verilməlidir.

Şirkətin bazar dəyərinin hesablanması gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu aşağıdakı şərti mərhələlərdə reallaşdırılır:

- qiymətləndirmə bazası kimi istifadə olunan gəlir növünün və proqnoz müddətinin seçilməsi;
- müəssisənin gəlir və xərclərinin təhlili və proqnozlaşdırılması;
- kapitallaşdırma dərəcəsinin müəyyən edilməsi;
- gəlirlərin kapitallaşdırılması;
- yekun təshihlərin aparılması.

Proqnozlaşdırma prosesində gəlirlərin normalaşdırılması, yəni birdəfəlik kənarlaşmaların aradan qaldırılması mühüm rol oynayır. Müəssisə böyük məbləğdə sövdələşmələr aparmaqla, öz gəlirlərinin məbləği ciddi surətdə dəyişə bilər. Lakin bu sövdələşmə müntəzəm xarakterli olmadığından onun nəticəsinin gəlirlərin hesablanması üçün nəzərə alınmasına ehtiyac görünür.

Sonrakı kapitallaşma üçün müəyyənləşdirilən, normalaşdırılan gəlirin hesablanması üçün onun sadə hesabı orta çəkili, orta kəmiyyətləri müəyyənləşdirilməli və ya ekstrapolyasiya metodundan istifadə olunmalıdır.

Şirkəti qiymətləndirərkən kapitallaşdırma dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi başqa bir mərhələdir. İqtisadi mahiyyətinə görə o, diskontlaşdırma əmsalına uyğundur. Fərq gəlirin proqnozlaşdırılmış səviyyəsinin artım sürəti qədərdir. Aydındır ki, gəlirin proqnozlaşdırılmış artım sürəti sifirə bərabədirsə, onda diskontlaşdırma əmsalı və kapitallaşdırma dərəcəsi eyni kəmiyyətə malikdir və ya bir-birinə bərabərdir.

11.5. Müəssisənin qiymətləndirilməsində ümumi əvəzətmə dəyərinin müəyyən edilməsi metodları.

Əmlakın dəyəri müvafiq bazar sövdələşmələri əsasında müəyyənləşdirilə bilmədikdə amortizasiya nəzərə alınmaqla əvəzətmə dəyəri metodu ilə hesablanma bilər. Əmlakın ümumi əvəzətmə dəyəri obyektin təkrar istehsalının müəyyən edilmiş cari dəyəridir. Bu dəyər özündə əməyin ödənilməsi xərclərini, vergiləri, məsləhətçilərin və ekspertlərin xidmətlərinin dəyərini, sahənin abadlaşdırılması xərclərini birləşdirir.

Ümumi əvəzətmə dəyərinin müəyyən edilməsində amortizasiya amili həlledici rol oynayır. Texnoloji proseslər və ətraf mühitin təsiri ilə əlaqədar obyektlərin ömür müddəti məhduddur. Həmin obyektlərin amortizasiyası onların xidmət müddətinin qalan hissəsi əsasında müəyyənləşdirilir.

İqtisadi səmərəliliyi getdikcə aşağı düşən və məhdudlaşmağa meyilli olan torpaqlar (məsələn, mineral xammal çıxarılan, çirkləndirilmiş torpaqlar) istisna olmaqla, amortizasiya konsepsiyası istifadədə olmayan torpaq sahələrinə şamil edilmir.

Torpağın və onun üzərində olan daşınmaz əmlakın birlikdə qiymətləndirilməsinin özünəməxsus xüsusiyyətləri vardır. Bu

əsasən amortizasiya nəzərə alınmaqla əvəzetmə dəyəri metodu ilə müəyyən edilir.

Amortizasiya nəzərə alınmaqla əvəzetmə dəyəri metodu tətbiq edilərkən torpaqdan cari istifadəni uçota alaraq bazar dəyəri və oxşar binaların, o cümlədən, yardımçı binaların dəyərinin əvəz edilməsi müəyyən edilir. Bu metod müəyyən mərhələlərdə həyata keçirilir. Əvvəlcə torpaq sahəsinin dəyəri oxşar sahələrin dəyəri müqayisə olunaraq və həm də metodiki sənədlərə istinad etməklə müəyyənləşdirilir. Bu zaman qiymətləndirici torpağın dəyərini əlavə dəyərartırıcı amilləri (tikililəri, kommunikasiya və s.) uçota almadan müəyyənləşdirir. İnkişaf etmiş bazar ölkələrində kommersiya təyinatlı daşınmaz əmlakın ümumi dəyərində torpağın dəyəri təqribən 15-30 faiz təşkil edir.

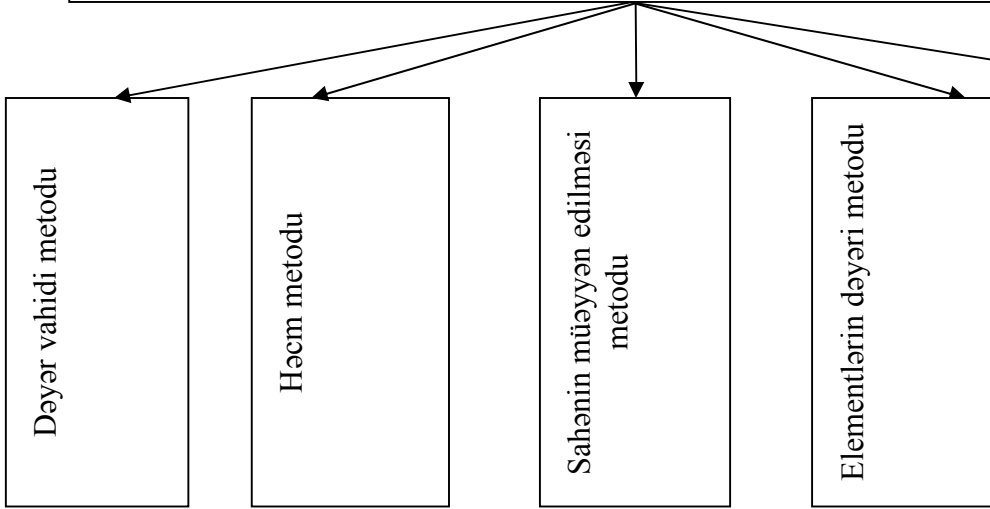
İkinci mərhələdə, oxşar istehsalat funksiyalarını yerinə yetirməyə xidmət edən binaların inşasının dəyəri, yəni ümumi əvəzetmə dəyəri müəyyən edilir. Daha sonra binanın müasir analoqla müqayisədə aşınma faizi müəyyənləşdirilir və ödənişin xalis dəyərində torpağın dəyəri əlavə edilir.

Qiymətləndiricilər ən sadə hallar istisna olmaqla, müvafiq köməyə ehtiyac duya bilirlər. Ona görə də, onlar bəzən müvafiq və aidiyyatı peşə sahiblərini, inşaat ekspertlərini, hüquqşünasları dəvət edirlər.

Qiymətləndirmə təcrübəsində ümumi əvəzetmə dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün 5 metoddan istifadə olunur.

Sxem 11.2

Ümumi əvəzətmə dəyərinin müəyyən edilməsi metodları



Qeyd etmək lazımdır ki, bu metodlardan istifadə zamanı qiymətləndirilən binanın məhz təqribi qiyməti müəyyən edilir. Geniş tətbiq imkanlarına malik olan həmin metodları ardıcıl olaraq nəzərdən keçirək.

Dəyər vahidi metodu. Sahə vahidinin dəyəri müəyyən tip binanın hər kvadrat metrinin dəyərinin cəmi kimi müəyyən edilir. Qiymətləndirilən binanın növündən, konstruksiya elementlərindən, quraşdırılmış avadanlıqlardan (liftlər, kondisionerlər və s.) asılı olaraq bu göstərici dəyişə bilər. Bir sıra əmlak növlərinin (məktəblərin, kinoteatrların, mehmanxana və xəstəxanaların) qiymətləndirilməsi zamanı dəyər vahidi metodundan geniş istifadə edilir. Məktəblər – bir şagird yerinin dəyərinə, kinoteatrlar – bir oturmaq yerinin dəyərinə, xəstəxanalar – bir çarpayı yerinin dəyərinə görə qiymətləndirilə bilər. Şübhəsiz ki, binanın keyfiyyətindən, tərtibatından və s. xüsusiyyətlərindən asılı olaraq fərqlənə bilər.

Həcm metodundan istifadə edərkən obyektin həcm vahidinin dəyərinə istinad edilir. Binanın həcm vahidinin dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üzrə hesablamalar onun xaricdən

ölçülmələrinə əsaslanır. Ölçmələr divarın perimetri və hündürlüyünə görə aparılır. Sonra bünövrənin, habelə damın dəyərləri müəyyən edilir və həcm metodu ilə hesablanmış dəyərə əlavə olunur. Hündürlük müasir texniki vasitələrin köməyi ilə bir neçə yerdən ölçülür. Binaanın həcmi (1 kubmetr) üzrə hesablamalar aparmaq çətin olduqda, bu metoddan imtina olunmalıdır. Adətən, damı olmayan binaların qiyməti bu üsulla hesablanır.

Sahəninin müəyyən edilməsi metodu əvəzətmə dəyərinin müəyyən edilməsinin ən geniş metodlarından biridir. Müasir şəraitdə bu metoda həm sifarişçilər, həm də qiymətləndiricilər tərəfindən geniş üstünlük verilir. Bu metoda görə döşəmənin ümumi sahəsi (daxili divarları nəzərə alınmadan ümumi sahə) hesablanır və 1 kvadratmetrin dəyərinə vurulur. Hesablanmış məbləğə yaxınlıqda yerləşən nəqliyyat dayanacağıının, mağazaların və digər obyektlərin üstünlükləri ilə əlaqədar əlavələr daxil edilir.

Elementlərin dəyəri metodu da təcrübədə geniş tətbiq olunur. Metod binanın hər bir ünsürü üzrə material və əmək xərclərinin müəyyənləşdirilməsinə və əldə olunmuş nəticələrin toplanmasına əsaslanır. İnşaat üzrə peşəkar ekspertlər tikinti xərclərini planlaşdırmağa başladıqdan sonra bu metod daha geniş tətbiq olunur. Metodun tətbiqi inşaat texnologiyasını dərinədən bilməyi tələb edir. Onun üstünlüyü təkcə, başqa metodlara nisbətən dəqiqliyində yox, həm də dəyər bərdə aydın təsəvvür yaratmasındadır. Bu işə iri və çoxmərtəbəli binalar, mürəkkəb tikinti kompleksləri üçün mühüm əhəmiyyət daşıyır.

Təqribi kəmiyyətlər metodundan istifadə edərkən obyektin hazırlanmasında işlədilən materialların, avadanlığın və bina ilə əlaqəsi olan digər əmlakın dəyəri toplanır, sonra isə 1 kvadratmetrin dəyərinə görə hesablandıqdan sonra ilkin dəyərə daxil edilməmiş ətrafdakı digər üstünlüklərin dəyəri alınmış həmin nəticəyə əlavə olunur. Əvəzətmə dəyərinin müəyyənləşdirilməsinin bu metodu ABŞ-da, Avropa ölkələrində, xüsusilə də Böyük Britaniyada qiymətləndiricilər tərəfindən geniş tətbiq edilsə də, bu metod bir sıra qiymətləndiricilər tərəfindən o qədər də ciddi qəbul edilmir.

Daşınmaz əmlakın bir sıra növləri (qeyri-sənaye) qiymətləndirilərkən tikintinin bütün dolayı xərcləri, (ekspertlərin və işçilərin əmək haqları, mükafatlar, tikintiyə görə hesablanmış

vergilər və sosial ödənişlər) habelə sahənin inkişafına çəkilən xərclər nəzərə alınmalı və əmlakın dəyərinə əlavə edilməlidir. Qiymətləndirmə aparılarkən sahibkarın qiymətləndirilən obyektəndən əldə etdiyi gəlirlərin də nəzərə alınması zərurəti yarana bilər. Qeyd etmək lazımdır ki, xərclərin mümkün qədər dəqiq hesablandığı bir şəraitdə sahibkarın gözlənilən gəliri tikintinin dəyərinin azı 20-25 faizi həddində olur.

Müəssisənin əsas fondlarının qalıq dəyərini müəyyən etmək üçün köhnəlmə (amortizasiya) nəzərə alınmalıdır. Bina müəyyən təyinat (istehsal və s.) üçün layihələşdirilmiş və tikilmişdirsə, qiymətləndirici qiymətləndirmənin aparılması üçün müəssisənin gələcək planları barədə məlumat əldə edə bilər.

Müəssisə (biznes) qiymətləndirilərkən istehsalın inkişaf etdirilməsi üçün əlavə torpaqların olması, mövcud binaların dəyişən texnoloji proseslərə uyğunlaşdırılması, torpaqdan istifadənin təyinatı, sahənin ölçüləri və s. amillər nəzərə alınır.

Qiymətləndirici amortizasiya nəzərə alınmaqla ümumi əvəzətmə dəyəri metodu ilə alınmış nəticələri biznesin mümkün gəlirliliyini onun aktivlərinin ümumi dəyəri ilə müqayisə etməklə dəqiq yoxlamalıdır.

11.6. Bazar məlumatlarına (informasiyaya) əsaslanan qiymətləndirmə metodları

Müxtəlif əmlak növləri, o cümlədən müəssisənin qiymətləndirilməsində beynəlxalq səviyyədə qəbul edilmiş yanaşma və metodlardan istifadə olunur. Bu haqda, əvvəlki bölmələrdə geniş və əhatəli bəhs olunmuşdur. Lakin ayrı-ayrı yanaşmalara aid edilən metodlar bəzən digər qiymətləndirmə prinsiplərinə istinad edərək qruplaşdırılır. Bunlardan biri də bəzi metodların “bazar məlumatlarına qiymətləndirmə” metodları adı altında qruplaşdırılmasıdır. Bunların hər birini ayrılıqda nəzərdən keçirmək məqsədəuyğun olardı.

Müxtəlif əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi işində informasiyaya əsaslanan qiymətləndirmə metodlarının da özünəməxsus yeri vardır. Həmin metodlar içərisində gəlirə görə qiymətləndirmə metodu, müqayisə metodu, investisiya metodu,

torpağın dəyərinin və gəlirliliyinin qalıq dəyəri əsasında hesablanması metodu daha geniş yayılmışdır. Göstərilən hər bir metodun tətbiqi qaydası və sferasını aşağıdakı kimi şərh etmək olar.

Gəlirə görə qiymətləndirmə metodu

Elə əmlak növləri var ki, onlar yalnız bir təyinat üzrə istifadə üçün layihələşdirilmiş və ya uyğunlaşdırılmışdır. Bu cür əmlak növləri açıq bazarda satılarkən oxşar əmlaklara görə əvvəllər verilmiş qiymət əsas götürülür. İşlək biznes kimi satılan bu cür əmlaka otelləri, kinoteatrları, yanacaqdoldurma məntəqələrini, istirahət və idman mərkəzlərini misal göstərmək olar.

Alıcı gəlir gətirmək imkanı verən əmlakı əldə edərkən və ya icarəyə götürərkən ödəyəcəyi vəsaitin maksimal həddi barədə qərar qəbul edir. Bu qərarı qəbul edərkən həmin əmlakdan gözlənilən gəlirin həcmi həlledici əhəmiyyət daşıyır. Başqa sözlə, ödənilən icarə haqqının məbləği gözlənilən gəlirlərin məbləğinə istinad edilməklə müəyyən edilir. Gəlirə görə qiymətləndirmə aparılarkən aşağıdakı ardıcılığa əməl edilməlidir:

- ümumi gəlirin müəyyənləşdirilməsi;
- təshih olunmuş xalis gəlirin hesablanması məqsədi ilə əməliyyat xərclərinin çıxılması;
- təshih olunmuş xalis gəlirin ümumi gəlirin həcminə və ya icarə haqqının məbləğinə bölünməsi;
- gəlirin qudvill multiplikatoruna hasili;
- son dəyərin hesablanması.

Qiymətləndirici illik ümumi və xalis gəlirləri müəyyənləşdirmək üçün illik balans hesabatlarının məlumatlarından, xərclər haqqında məlumatlardan istifadə edir. Balansda müəssisənin əməliyyat xərcləri barədə məlumatlar da öz əksini tapır. Məsələn, otelin qiymətləndirilməsi zamanı bu xərclərə işçi heyətinin əməyinin ödənilməsi, reklam, təmir xərcləri, vergilər və s. aid edilir. Yaxşı olardı ki, qiymətləndirici son üç ilin balans məlumatlarını təhlil etsin. Belə ki, balanslar silsiləsinin təhlili son ilin məlumatlarına əsaslanan təhlillərdən daha dəqiqdir və bu, etibarlı nəticələr əldə etməyə imkan verir. Bu zaman qiymətləndirici satış həcmi və xalis gəliri fasiləsiz artan

müəssisələrə xüsusi diqqət yetirməlidir. Məsələn, mehmanxana qiymətləndirilərkən ümumi gəlir ayrı-ayrı xidmətlərdən əldə olunan gəlirlərin cəminə bərabər olacaqdır. Buraya otaqların (nömrələrin) qiyməti, restoran, bar, konfrans zalları, telefon danışıqları və s. xidmətlərdən əldə olunan gəlirlər, yerləşdirilmiş köşklərin icarə haqları, kimyəvi təmizləmə və camaşırxana xidmətlərinin haqları və s. daxildir.

Qiymətləndirici balansda əks olunmuş rəqəmlərə diqqətli və həm də tənqidi yanaşmalıdır. Əgər müəssisə müəyyən xidmətin istehlakçılarına (məsələn, işçilərə) ucuz qiymətə xidmət göstərsə və nəticədə onun gəliri azalırsa, şübhəsiz ki, bunun biznesin alıcısı üçün əhəmiyyəti olmayacaqdır. Çünki o, sahibkarlıq hüququnu əldə etdikdən sonra mallara və xidmətlərə görə tam qiymət tələb edəcəkdir. Belə ehtimal etmək olar ki, potensial alıcılar tərəfindən müəyyən həddədək əlavə potensial gəlirlər tanınır və cari dəyərlər qiymətləndirilərkən onların gəlirgətirmə qabiliyyəti nəzərə alınır. Beləliklə, potensial alıcı biznesə sahiblikdən bir sıra üstünlüklər əldə olunacağına güman edir.

Müəssisələr qiymətləndirilərkən xalis gəlirin məbləği, icarə haqqı və sonra isə qudvill dəyəri müəyyən edilir. **Qudvill dəyəri** – qiymətləndirmə zamanı əmlakın dəyərində əlavə edilən dəyərdir.

Mühasibat uçotu üzrə Beynəlxalq Komitə qudvili “biznesin bir tam kimi dəyəri ilə onun aktivlərinin bazar qiyməti arasındakı fərq” kimi izah edir. Başqa sözlə, biznesin elə xüsusiyyətləri vardır ki, onun ayrı-ayrı aktivləri (binalar, qurğular və s.) satıldıqda həmin xüsusiyyətlər nəzərə alınmır. Məsələn, biznes markasının nüfuzu, peşəkar kadr potensialı və s. Bu baxımdan ayrı-ayrı əmlakların dəyərini məcmusu müəssisədə yerləşən həmin əmlakların dəyərindən fərqlənməklə, daha aşağı olur.

Gəlirə görə qiymətləndirmə metodunu tətbiq edərkən əmlakın təyinatının dəyişməsi ilə bağlı bəzi amilləri (xüsusiyyətləri) nəzərə almaq lazımdır. Əmlakın təyinatı dəyişirsə təbii ki, həmin əmlakla bağlı aktivlərin əhəmiyyəti də dəyişir. Nəticədə əmlakın dəyəri yeni təyinata uyğun qiymətləndirilməlidir.

Sahibkar ona məxsus daşınmaz əmlakdan kommersiya məqsədi ilə istifadə etmək arzusunda olduqda, qiymətləndirici mühasibat uçotu sənədlərində təsbit olunan qiymətlərə əsasən

əmlakın bərpasına çəkilən əlavə xərcləri nəzərə almalı və bunu öz hesabatında əks etdirməlidir.

Bazar məlumatlarını nəzərə almaqla, gəlirə görə qiymətləndirmə metodunu mağazanın qiymətləndirilməsi prosesi nümunəsində nəzərdən keçirək.

Fərz edək ki, ticarət mərkəzlərinin bir-biri ilə rəqabət apardığı şəhərin ən nüfuzlu yerində icarə haqqının məbləği barədə ətraflı məlumatlar əldə edilmişdir. Bu məlumatlar icarə haqqının həcmi barədə mükəmməl rəy formalaşdırmağa kifayətdir. Bir qayda olaraq, əmlakın icarəyə götürülməsi zamanı tərəflər icarə şərtlərini (icarə müddəti, icarə haqqı və s.) əvvəlcədən müəyyənləşdirirlər. Bu şərtlər müqavilə şəklində də təsbit oluna bilər. Əlbəttə, icarə haqqının 2 formada təsbit olunması mümkündür:

1) əldə olunan gəlirin müəyyən faizi məbləğində (əsasən kommersiya fəaliyyəti ilə məşğul olan obyektlərdə);

2) sabit pul məbləğində (bu zaman icarəçi icarə haqqını öz gəliri ilə şərtləndirir və onun müəyyən faizi miqdarında ödəməyi nəzərdə tutur).

Ticarət obyektlərində əldə olunan ümumi gəlirin icarə haqqına xərclənən hissəsi satılan malların xüsusiyyətlərindən, dövrüyyədən (satış həcmindən), obyektin sahəsindən asılı olur. Məsələn, zərgərlik məmulatlarının satılması üçün tələb olunan sahə ərzaq məhsullarının satışı üçün tələb olunandan kiçik olsa da, satılan mallar daha bahalı, onlara ticarət əlavəsi isə yüksəkdir. Bu da icarə haqqına təsir göstərən amillərdən biridir.

Ticarət obyektlərinin yerləşdiyi ərazi onun təyinatını da şərtləndirə bilər. Məsələn, ərzaq mağazaları nisbətən aşağı nüfuzlu, lakin əhalinin sıx olduğu rayonda (yerdə) yerləşdirilə bilər. Xalça və mebel satışına nisbətən iri ticarət sahəsi lazım olduğundan onlar şəhərin mərkəzindən uzaqda yerləşdiriləcəkdir. (çünki icarə haqqı nüfuzlu rayonda bahadır).

Bazar münasibətləri şəraitində təyinatından asılı olmayaraq (istər kommersiya, istərsə də qeyri-kommersiya) daşınmaz əmlak obyektlərinə tələb yüksək olduğundan, həmin yerlər uğrunda daim yüksək rəqabət mövcud olur. Bu da icarə haqlarının yüksək olmasını şərtləndirən amildir. İcarəyə verilən obyektə tələb yüksək olduqda, ona ödəniləcək icarə haqqının məbləği də artmış olur.

Qeyd etdiyimiz kimi, icarə haqqına təsir göstərən amillərdən biri də ticarət dövriyyəsidir. Dövriyyə ticarət şəbəkəsinin yerləşdiyi ərazidən asılı olaraq bəzi mal qrupları (məsələn, zinət əşyaları, dəridən hazırlanan məmulatlar, dəbdə olan paltarlar və s.) üzrə fərqlənə bilər. Lakin ərzaq malları mağazasının şəhərin hansı yerində olması bir o qədər rol oynamır. Xüsusi hallarda həmin məhsullar çeşidlərinə, xidmət səviyyəsinə və bir qədər də keyfiyyətlərinə görə fərqlənə bilərlər. Müasir dəbli paltarlar, ətriyyat, zinət əşyalarının satışını təşkil edən şəbəkələrdə icarə haqqı meyvə-tərəvəz, ərzaq malları satılan mağazalara nisbətən yüksək olur. Bunu xidmət sahəsinə də aid etmək olar. Məsələn, özəl tibbi klinikalarda icarə haqqı bərbərxanalara nisbətən bir neçə dəfə yüksək olur. Bu da təbiidir. Çünki icarə haqqı dövriyyədən ödənilir, həmin sahələrdə ticarət əlavəsi və satışın gözlənilən səviyyəsi də yüksək olur. Gəlir səviyyəsi aşağı, rəqabət yüksək olduqda isə ümumi dövriyyədə gəlirin payı aşağı düşür.

Müqayisə metodu

Bazar münasibətləri şəraitində aparılan qiymətləndirmə işlərinin böyük əksəriyyəti müqayisə metoduna əsaslanır. İnkişaf etmiş Qərbi dövlətlərində daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində bu metoddan geniş istifadə edilir. Həmin ölkələrin təcrübəsində müqayisə metodunun məntiqi mülahizələr yürüdülməsinə imkan verdiyi bir daha təsdiq olunmuşdur. Bazar iqtisadiyyatı inkişaf etdikcə və qiymətləndirmə sahəsində zəruri məlumat bazası yarandıqca, müqayisə metodunun daha düzgün nəticələr verə bilməsi imkanları artır. Eyni zamanda bu metodun kiçik biznesin özəlləşdirilməsi zamanı qiymətləndirmə üçün tövsiyə edilən “təshih olunmuş standart dəyər” metoduna əsaslanaraq, qəbul edilməsi də mümkündür. Digər metodlardan fərqli olaraq, müqayisə metodu ilə qiymətləndirmə apardıqda qiymətləndirici bazar informasiyalarının mövcudluğu faktından asanlıqla istifadə edə bilər.

Bu metoddan istifadənin sadə sxemi qiymətləndirilən əmlaka oxşar obyekt seçmək və dəyərin müəyyənləşdirilməsinə təshihəci amillərin köməyi ilə müvafiq düzəlişlər etməklə, onların bir-biri ilə müqayisəsini aparmaqdan ibarətdir. Düzəlişlər

hər kvadratmetrə görə illik icarə haqqı, yaxud hər kvadratmetrin ümumi dəyəri əsasında aparılır. Əldə olunmuş kəmiyyətin sonradan gəlirin investisiya normasına hasil edilməsi də qiymətləndirmə təcrübəsində tətbiq edilir.

Əmlakın müqayisə metodu ilə qiymətləndirilməsi əsasən aşağıdakı mərhələlər üzrə aparılır: müqayisə üçün məlumatların toplanılması, müqavilə şərtlərinin yoxlanılması, satış tarixinə təshih, o cümlədən müxtəlifliyə görə təshih aparılması, dəyərin müəyyən edilməsi üzrə qərarın qəbulu.

Qiymətləndirici oxşar daşınmaz əmlak obyektlərinin satılması haqqında mümkün qədər çox informasiya əldə etməyə cəhd göstərirlər. Bu informasiyaların başlıca mənbələri rəsmi reyestrin məlumatlarından və digər qiymətləndiricilərdən alınan məlumatlardan ibarətdir. Qiymətləndirici topladığı informasiyaların real və dəqiq olmasına əmin olmalıdır ki, bu da qiymətləndirmənin düzgün aparılmasının əsas şərtidir. Qiymətləndirici həmçinin satılan əmlakın dəyəri, icarə haqqının şərtləri, habelə sövdələşmələrin (razılaşmalar) şərtlərini diqqətlə öyrənməli, onların tərəflər arasında tam könüllü bağlandığına, yəni heç bir təzyiqin və ya xüsusi amillərin (yaxın qohumlar, dostlar arasında baş verən razılaşmalar) təsiri altında bağlanmadığına əmin olmalıdır. Zəngin informasiyalı iqtisadiyyat və dəyişən bazar şəraitində məlumatların təhlili zamanı riyazi və kəmiyyət düzəlişləri vermək üçün razılaşmanın dəqiq tarixi nəzərə alınmalıdır. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində bazar məzənnəsinin dəyişməsi ehtimalı yüksək olduğundan qiymətləndirici icarə müddətinə xüsusi diqqət yetirməlidir.

Qeyd etmək lazımdır ki, bazar sövdələşmələri haqqında informasiya qıtlığı qiymətləndirmə fəaliyyətində müəyyən çətinliklərin meydana çıxmasına səbəb olur. Bəzən əldə olunmuş mövcud informasiyalar konkret vəziyyətdə yarırsız ola bilər. Seçilmiş daşınmaz əmlak analoqlarının bir-birinə oxşamaması, yerləşməsinə, yaşına, konstruksiyasına və s. görə kəskin fərqlənməsi hallarını buna misal göstərmək olar.

Bu zaman icarə şərtlərinin dəqiq öyrənilməsi də əhəmiyyətlidir. Birincisi, bu şərtlərlə icarə haqqının icarəyə verənin sərəncamına keçən hissəsi müəyyənləşdirilir. Müqavilə şərtlərinə görə sahibkar təmir, sığorta xərclərini üzərinə götürür.

Sahibkarlar tərəfindən ümumi icarə haqqı hesabına əlavə xərclərin ödənilməsi halda, icarə haqqı xalis icarə haqqı mahiyyətini itirmiş olur. Ona görə də, dəqiq qiymətləndirmə məqsədi üçün xalis icarə haqqını və qoyulan kapitalda gəlirin real səviyyəsini müəyyənləşdirmək lazım gəlir.

Adətən, əmlakın icarəyə verilməsindən pul gəlirləri sabit və etibarlı olduqda icarəyə verənin öz əmlakının müştəriləri cəlbediciliyinə inamı daha da artır. Bu da onu icarə üzrə öhdəliklərinə, binanın saxlanması qayğılarına, ödəniş müddətlərinə və s. riayət edən etibarlı, yüksək şəxsi keyfiyyətlərə malik icarəçilərlə müqavilələr bağlamağa sövq edir. Qiymətləndirici bilməlidir ki, kiçik müəssisələr və sürətlə inkişaf edən qurumların daim pula ehtiyacı olduğundan icarə haqqının vaxtında ödənilməsi işində hər hansı problemlərin yaranması ehtimalı daha da artıq olur.

Təcrübə göstərir ki, açıq bazarda mövcud olan icarə haqqı, qarşılıqlı öhdəliklərlə bağlı olan obyektlərin icarə haqları səviyyəsindən aşağı olur. Bu yanaşmadan istifadə etməklə, əmlakı qiymətləndirərkən qiymətləndiricinin yuxarıda qeyd olunan amillərdən başqa mütləq nəzərə alınması vacib olan digər amillər (əmlakdan istifadə məhdudiyyətləri və şərtləri) də vardır.

Binanın 1 kvadratmetrinin icarə dəyəri müəyyənləşdirildikdən sonra son dəyər hesablanmalıdır. Bunun üçün son dəyər gəlir (kapitalaşdırma) norması nəzərə alınmaqla, kapitalaşdırılmalıdır. Kapitalaşdırma norması icarəçinin məlumatları, investora gözlədiyi gəlir əsasında müəyyənləşdirilə bilər. Lakin bazar iqtisadiyyatı şəraitində bu kəmiyyəti bazar məlumatlarının təhlili əsasında hesablamaq daha əlverişli olur. Bunun üçün məlumatların müqayisəliliyi məsələsi diqqətlə nəzərdən keçirilməlidir.

Təcrübədən məlum olur ki, icarə haqqı müəyyən edilərkən müqayisə vahidi (oxşar) düzgün seçilə bilər, lakin obyektin bəzi parametrləri (obyektin yaşı, icarə şərtləri, icarəçinin imkanları, icarə haqqına yenidən baxılması müddətləri) diqqətdən kənar qalarsa, bu da qiymətləndiricinin düzgün olmayan nəticə çıxarmasına səbəb olar.

İnvestisiya metodu

İnvestisiya metodu sahibkarın bazarı öyrənmək istəyinə, yaxud mümkün alıcının və ya üçüncü şəxsin sifarişinə əsasən investisiyaların qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq edilir. İnvestisiya metodundan istifadə mexanizmi müqayisə metodunun alqoritminə və onun tətbiqi zamanı gəlir axınları kapitallaşan digər metodlara əsaslanır.

Daşınmaz əmlaka kapital qoyuluşunun ən maraqlı məqamlarından biri inflyasiyadan sığortalanma və bazarda artan tələb nəticəsində icarədar tərəfindən icarə haqlarının yüksəldilməsi istəyinin gözlənilməsidir.

İnvestisiyalar qiymətləndirilərkən mənfəət norması bazar məlumatları əsasında müəyyənləşdirilir və sonradan qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın növləri arasında fərqləri əks etdirmək üçün qiymətləndirici tərəfindən icarə haqqının gözlənilən səviyyəsi və obyektin olduğu kimi üstünlükləri nəzərə alınmaqla təshih olunur. Gəlirin ilkin norması cari gəliri kapitalın dəyərinə bölməklə müəyyənləşdirildiyi kimi, cari və gələcək gəlir normaları da müvafiq olaraq dəyərini cari və gözlənilən gəlirə bölünməsi yolu ilə hesablanır.

Gəlir norması son satışlar haqqında bazar məlumatları əsasında hesablandıqda sərmayəçinin mənafeyini ifadə edir. Aparılmış qiymətləndirmə əsasında daşınmaz əmlak obyektini alan investor birdəfəlik və sonradan çəkəcəyi xərcləri nəzərə alarkən investisiyanın düzgün qiymətləndirilməməsindən razı qalmaya bilər.

Qiymətləndirmə zamanı icarə haqqını müəyyən etmək üçün oxşar obyektlərin satış qiymətləri və real bazar məlumatları əsasında müəyyənləşdirilən kapitallaşdırma normasını tətbiq etmək məqsəduyğundur.

Daşınmaz əmlakı icarəyə verənin əsas marağı əmlakdan yüksək gəlir əldə etmək və onun inkişafı layihəsini həyata keçirilməsidir. Daşınmaz əmlakın inkişafı layihəsinin ümumi dəyərini müəyyənləşdirərkən qiymətləndirici icarə haqqının əldə oluna bilən səviyyəsini və ümumi icarə haqqını, tələb olunan xərcləri, idarəetmə xərclərini, mənfəət normasını nəzərə almalıdır.

Torpağın dəyərini və gəlirgətirmə xassəsinin qalıq dəyəri əsasında hesablanması metodu.

Qiymətləndirmədə böyük marağ doğuran məsələlərdən biri də, tikinti altında olan torpağın dəyəri ilə yanaşı, onun gəlirvermə xassəsinə çəkilən xərclərin müəyyən edilməsidir. Bu xərclərin tərkibinin dəqiq müəyyən edilməsi və düzgün hesablanması da zəruri şərtlərdən biridir. Torpağın qalıq dəyəri - onun satın alınmasından tikintisi başa çatdırılanadək (inkişafa çəkilən xərclər) yəni, gəlir verməsi anınadək dövriyyədən çıxarılmış məbləği əks etdirir.

Tikintiyə çəkilən xərclərin tərkibində daşınmaz əmlakın inkişafına çəkilən xərclər (sahənin təmizlənməsi, abadlaşdırılması və hazırlanması, planlaşdırmaya və tikintiyə icazə alınması xərcləri, tikintinin dəyəri, inşaat dövründə inflyasiya, landşaftın yaradılması xərcləri və s.) yüksək xüsusi çəkiyə malikdir. Sifarişin mürəkkəbliyindən asılı olaraq arxitektorların, inşaat üzrə məsləhətçilərin və mühəndislərin xidmətlərinin dəyəri tikintinin dəyərinin 12-15 faizindəkə ola bilər.

Üzərində tikili olan torpağın dəyərində və onun gəlirvermə xassəsinə təsir edən amillərdən biri də inşaat xərcləridir. Sifarişçi və podratçı tikinti xərclərinin sonradan dəyişməsi barədə müqavilə yolu ilə razılığa gələ bilərlər. Əgər müqavilə ilə başqa qayda müəyyən edilməyibsə, inşaat materiallarının qiymətlərinin artması və s. xərcləri ödəmək məsuliyyəti sifarişçinin üzərinə düşür. Buna görə də, tikinti işləri aparılarkən gözlənilməz xərclərin (məsələn, özülün qazılması və tikilməsi prosesində yaranan xərclər) ödənilməsi üçün 5 faiz həcmində əlavə vəsait nəzərdə tutulmalıdır. Reklam və marketinq işlərinin mütəmadi aparılmasının zəruriliyi də nəzərə alınmalı və bunun üçün kifayət qədər əlavə xərclər nəzərdə tutulmalıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, reklam və marketinq işlərinə kütləvi informasiya vasitələrində, elan lövhələrində reklamın yerləşdirilməsi, kitabçaların nəşri, mətbuat relizlərinin hazırlanması, rieltor və daşınmaz əmlak vasitəçilərinin cəlb olunması və s. aid edilə bilər.

Beynəlxalq uçot sistemində görə tikintidə reklam və satış xərclərinin (satış reklam şirkətlərindən sonra baş verdikdə, sifarişçilər bu sxem üzrə işlədikdə və s.) dəyəri xərclərin ümumi dəyərinə aid olunur.

11.7. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodundan istifadənin bəzi praktiki məsələləri

Bir sıra iqtisadi və siyasi amillərin nəticəsi olaraq, pulun alıcılıq qabiliyyətinin dəyişməsi inkaredilməzdir. Bu müasir dünya bazarının qanunauyğunluqlarından birinə çevrilmişdir. Pulun alıcılıq qabiliyyətinin dəyişməsi öz təsirini diskontlaşdırma dərəcəsinin (normasının) müəyyən edilməsində göstərməyə bilməz. Belə ki, inflyasiyanın mövcudluğu diskontlaşdırma dərəcəsi üzrə iki göstəricinin, yəni, real və nominal diskontlaşdırma normalarının mövcud olmasına səbəb olur.

Real və nominal diskontlaşdırma dərəcələrinin gəlir yanaşmasında nəzərə alınması bazarda inflyasiyanın mövcudluğu ilə izah olunur. Yəni, bazarda inflyasiya hökm sürürsə (2-3 faizdən yuxarı), onda nominal diskontlaşdırma dərəcəsinin, yaxud da bunun əksinə olaraq, bazar inflyasiyasızdırsa, onda real diskontlaşdırma dərəcəsinin tətbiqi tövsiyə olunur.

Qiymətləndirici daha böyük layihələrin qiymətləndirilməsini apararkən sifarişçinin (investorun) təklifi ilə nominal diskontlaşdırma dərəcəsiindən istifadə etməli olur. Çünki bu zaman həm pul axınları, həm də əmlakın dəyərində baş verən dəyişikliklər inflyasiya proqnozlarındakı gözləmələri birgə “qarşılamiş” olurlar.

Azərbaycanın əmlak bazarında uzun illərdən bəri pulun alıcılıq qabiliyyətindəki sabitlik və inflyasiyanın ciddi dəyişməzliyi (aşağı səviyyədə olması) pul axınlarının diskontlaşdırılmasının real dərəcələrindən istifadə mümkünliyünü təmin edir.

Fərz edək ki, sahəsi 116,2m² olan mənzilin dəyərini pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu ilə hesablamaq tələb olunur. İnflyasiya isə 5 ildir ki, 1,5 faizdən də aşağıdır. Deməli, diskontlaşdırmanın nominal dərəcəsiindən istifadə etməyə ehtiyac görünmür. Bu halda elektrik enerjisi sərfi, sudan istifadə və kanalizasiya xidmətləri, təbii qazın istehlakı üzrə xərclər ayrılıqda hesablanır. Hesablamaları sadə üsullarla və həm də şərti rəqəmlərlə aşağıdakı qaydada aparmaq olar.

Cədvəl 11.1. (a,b, c,ç, d,e)
Kommunal xidmətləri üzrə illik xərclərin müəyyən edilməsi

a) Elektrik enerjisinə illik xərclər

1 kvt /saat elektrik enerjisinin dəyəri	
Mənzilin ümumi sahəsi	
Ümumi sahənin 1 kv.m üzrə sutkalıq elektrik enerjisi sərfi	
Elektrik cihazlarından istifadə əmsalı	
Elektrik enerjisinə ümumi illik xərclər	

b) Su təchizatına və kanalizasiyaya illik xərclər

Mənzildə yaşayanların sayı	4 nə
İllik su məsrəfi (ayda 1 adama 6 kub m)	288
Dəyəri (288 x 0,18)	51,84 r

c) Təbii qaz istehlakı üzrə illik xərclər

İstehlakçıların sayı	1 nə
Mətbəx plitəsi (2 yaxud 4 konforlu)	4 kon
Qaz kolonkası	Yox
Qaz sobası (kamin)	Yox
İllik qaz istehlakı, min kub m	150
1000 kub m. qazın qiyməti	50 m
Qaz təchizatına illik xərclər	75 m

ç) Ümumi illik xərclər

Elektrik təchizatı	700 m
Su təchizatı və kanalizasiya	51,84 r
Qaz təchizatı	75 m
Cəmi	826,84

d) Nağd pul axınının səciyyəsi

N	Göstəricilər	
1	Obyektin ümumi sahəsi	

2	Obyekdən istifadə	
3	Alınmamış icarə haqqı	
4	İcarə haqqının aylıq məbləği	

e) Xərclər barədə məlumatlar

1	Əlavə xərclər (təzə mebel, əlavə telefon, məişət texnikası və s.)	
2	Obyektin saxlanılmasının (təmir və s.) illik xərcləri	
3	Vergilər	
4	Kommunal xidmətləri üzrə illik xərclər	

Aparılan araşdırmalarda hesablama addımı 1 il, üföqü isə 5 il qəbul edilmişdir.

Obyekt icarəçilər tərəfindən yüksək tələb olunan daşınmaz əmlak olduğuna görə likvidlik üzrə düzəliş 2% qəbul edilir, bu isə obyektin satıldığı halda onun 1,5 ay ərzində bazarda nümayiş etdirilməsini tələb edir. Buna iqtisadi ədəbiyyatda ekspozisiya müddəti (yəni əmlakın bu müddət ərzində satılması labüddür) deyilir.

Cədvəl 11.2.

Dəyişən kəmiyyətlərin vaxt üzrə tərəddüdü

Nö	Göstərici	1-ci il	2-ci il	3-cü il	4
1	İcarə haqqı, manat	500	500	600	
2	Əmlak vergisi, %	1,0	1,0	1,0	
3	Kommunal xərclər, manat	260	265	280	
Diskontlaşdırma dərəcəsi					13,8 %

Regionda daşınmaz əmlakın dəyərinin artım dinamikasını (ildə 10-15%) tədqiq edərkən qiymətləndirici icarə haqlarının artımının əmlakın dəyərinin artımına uyğun olması qənaətinə gəlmişdir.

Hesablamalar aparılarkən risk üzrə düzəlişlərə də ehtiyac yaranır. Əvvəllər qeyd edildiyi kimi, daşınmaz əmlaka kapital qoyuluşları üzrə risk 3,4%- qəbul edilir.

Diskontlaşdırmanın risksiz dərəcəsi (8%), qeyri-likvidlik üzrə düzəliş (2 %) və daşınmaz əmlak obyektlərinə kapital qoyuluşları üzrə risk dərəcəsi toplanaraq, diskontlaşdırma dərəcəsinin 13,4 % olduğu müəyyənləşdirilir.

Qiymətləndirmə obyektinin müvafiq növ daşınmaz əmlaka qarşı irəli sürülən tələblərə cavab verən vəziyyətə gətirilməsi üçün mülkiyyətçi müəyyən xərclər çəkməlidir. Bu xərclərə mebel və interyer əşyalarının alınması (800 manat) və telefonun quraşdırılması xərcləri (200 manat) daxildir. Buna hazırlıq dövrünün xərcləri deyilir.

Beləliklə, aparılan hesablamalar göstərir ki, hazırlıq dövrünün xərclərinin ümumi məbləği 1000 manat (800manat+200manat) təşkil edəcəkdir.

Qiymətləndirmədə əmlak hüquqlarının keçməsi ifadəsindən də istifadə edilir. Bu məqsədlə də, reversiya dəyərinin hesablanması tələb olunur.

Reversiya dəyəri əvvəldə göstərilən düsturla hesablanmaqla 36883 manat olacaqdır. Beləliklə, qiymətləndirmə obyektinin gələcək xalis satış qiyməti sonradan cari vaxt üzrə diskontlaşdırılır. Daha sonra həmin göstəricidən hazırlıq dövrünün xərcləri çıxılmaqla, başqa ödənişlərdən diskontlaşdırılmış mədaxillərlə birgə obyektin cari dəyəri müəyyən edilir.

Cədvəl 11.3.

Diskontlaşdırılmış nağd pul axınının təhlili

Göstərici	1-ci il	2-ci il	3-cü il	4-cü il
Mədxil				
İcarə haqqı, manat	6 000	6 000	7 200	7 200
Potensial ümumi gəlir, manat	6 000	6 000	7 200	7 200
İstismar və saxlanma xərcləri				
Təmirə illik ayırmalar, manat	1200	1200	1400	1400
Kommunal xərclər, manat	265	265	280	280
Əməliyyat xərclərinin cəmi,	1465	1465	1680	1680

manat				
Xalis əməliyyat gəliri, manat	4535	4535	5520	5520
Torpaq vergisi, manat	24	24	26	26
Əmlak vergisi, manat	15	15	18	18
Mənfəət vergisi, manat	1000	1000	1050	1050
Xalis nağd pul axını, manat	3496	3496	4426	4426

Azərbaycanın aparıcı banklarında cəlb olunan depozitlər üzrə dərəcələri təhlil edərkən, qiymətləndirici onların azalma meylini (son 4 ildə 1,5-2,5%) müşahidə etmişdir. Fərz edək ki, yaxın gələcəkdə də bu meyl davam edəcəkdir. Ona görə də, diskontlaşdırma dərəcələri müddətlər üzrə təshih olunaraq bir il üçün 13,4%, ikincisi il üçün 13,4%, üçüncü il üçün 14,2%, dördüncü il üçün 14,2% və beşinci il üçün 14,0% təşkil etmişdir.

Hesablamalarda obyektin istismarının 4-cü ilindəki gəlirlilik normasına müvafiq olan kapitallaşdırma dərəcəsinə – 13,8 % qəbul etsək, onda - gələcək gəlirlərin cari dəyəri - 4426 manat : 13,8% = 32072,0 manat, son satışın dəyəri - 36883 manat, son satışın diskontlaşdırılmış dəyəri - 36883 manat x 13,8 % = 5090,0 manat, hazırlıq dövrünün xərcləri - 1000 manat, obyektin ümumi dəyəri - 36162 manat, obyektin yuvarlaqlaşdırılmış dəyəri - 36200 manat təşkil edəcəkdir.

11.8 Diskontlaşdırma, icarə haqqı və reversiya dəyəri

Pul axınlarının diskontlaşdırılması bazar (real) icarə haqlarının müəyyən edilməsində geniş tətbiq edilir. Bu istiqamətdə bir sıra nümunəvi hesablamaların aparılması yerinə düşərdi. Hesablamada bazar icarə haqqı Bakı şəhərində yerləşən və kommersiya məqsədləri üçün istifadə edilən mənzillərin təklifi barədə məlumatlar əsasında müəyyənləşdirilmişdir. İcarə haqqının qiymətləndirilməsi üçün seçilmiş mənzillərin vəziyyəti satıcılar tərəfindən “avrotəmir”, “avrotərtibat”, “təmirdən sonra” yaxud “yaxşı” kimi səciyyələndirilir.

Cədvəl 11.4.

Yerləşdiyi əraziyə görə icarə haqlarının dəyişməsi

№	Yerləşdiyi ərazi	Mənzilin sahəsi, m ²	Aylıq icarə haqqı, manat	1m ² -in icarə haqqı manat
1	Şəhərin mərkəzindən uzaq, müştəriləri zəif cəlb edən rayon	34	53	18,
		49	83	20,
		55	124	27,
		68	156	27,
		84	188	26,
		98	195	23,
		126	229	21,
		148	260	21,
2	Mikrorayonlar, 8-ci km qəsəbəsi, Əhmədli qəsəbəsi	50	125	30,
		64	158	29,
		71	203	34,
		79	245	37,
3	Mərkəzə yaxın, metro stansiyalarının yaxınlığında	38	205	64,
		54	348	77,
		68	359	63,
		93	490	63,
		112	505	54,
4	Şəhərin mərkəzi, memarlıq fondu	64	480	90,
		100	750	90,
		130	1210	111,
		149	1490	12,
5	Elit mənzillər, yeni binalar, şəhərin müxtəlif yerlərində yerləşən, xaricilərin tələbatı olan malikanələr	105	1800	205,
		125	2100	201,
		140	2300	197,
		180	2800	186,
		210	3400	194,

Qeyd etmək lazımdır ki, məlumatlarda mebel və məişət texnikasına çəkilən xərclər nəzərə alınmamışdır. Məlumdur ki, bunlar icarə haqqının təqribən 10-30 faizini təşkil edirlər. İcarə haqlarının məbləği və icarəyə verilən mənzillərin sahəsi barədə məlumatlar kütləvi informasiya vasitələrindən götürülmüşdür.

Aparılan sonrakı hesablamalar üçün qiymətləndirmə obyektinə müqayisə məqsədilə daha çox oxşar olan mənzillər qrupu üzrə icarə haqları götürülmüşdür. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu ilə obyektin icarə haqları üzrə proqnozlar hesablanarkən icarə xərclərinin hesablanması da labüddür. Bu xərclər əsasən 2 hissəyə ayrılırlar. Bunlardan biri daşınmaz əmlakın idarə olunması xərcləri, ikincisi isə bərpa xərcləridir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində obyektin idarə olunma xərcləri tipik icarə müqavilələrinin təhlili əsasında müəyyənləşdirilir. Obyektin istismarı ilə bağlı xərclərin “İcarəyə verən” və “İcarədar” arasında bölüşdürülməsinin bir sıra variantları mövcuddur.

Obyektin idarə olunması xərcləri özü də 4 mühüm tərkib hissəyə ayrılırlar. Bunlara obyektin idarə olunması və saxlanması xərclərini, kommunal xərcləri, sığorta xərclərini və vergiləri aid etmək olar. İcarə xərclərinin tərəflər (icarəyə verən və icarədar) arasında bölgüsü təcrübəsi göstərir ki, kommunal xərclərinin ödənilməsi çox zaman icarədarın üzərinə düşür. Hazırda Azərbaycanda icarəyə verilən daşınmaz əmlak bazarının məlumatlarına görə icarəyə verənə aid olan xərclərin orta məbləği gəlirin 15-20%-ni təşkil edir.

Qeyd edildiyi kimi, əmlakın icarəyə verilməsi ilə əlaqədar olan xərclərin bir qrupu obyektin bərpası ilə bağlıdır. Bu xərclər zaman keçdikcə köhnələn fondların, avadanlıqların, texniki sistemlərin, mebelin, daxili və xarici tərtibatın dəyişdirilməsi üçün pul vəsaitlərinin bir hissəsinin ayrılması ehtiyaclarından yaranır. Əsas fondların dəyişdirilməsi və təmiri böyük zaman fasilələri ilə yerinə yetirildiyinə baxmayaraq, həmin xərclər obyektin istismarı prosesində də meydana çıxıb bilər. Eyni zamanda istənilən əmlakın hər 5 ildən bir təmir olunması ənənələri icarə xərclərinin hesablanması təcrübəsində geniş tətbiq olunmaqdadır. Beləliklə,

təmir müddətinin əsasən bəlli olması səbəbindən də zəruri təmir işlərinin aparılması üçün müvafiq xərclər təqribi olsa da, illər üzrə bölüşdürülür.

Deməli, kosmetik təmir işlərinin aparılması üçün həmin 5 il müddətinə 3000 manat məbləğində vəsait tələb olursa, onda illik ayırmaların məbləği 600 manat olacaqdır. Eyni zamanda təmir keyfiyyətli aparılarkən əlavə olaraq müəyyən xərc tələb edə bilər. İstər kosmetik və istərsə də əsaslı (keyfiyyətli) təmir xərclərinə ayırmaların kəmiyyəti səlahiyyətli hüquqi və fiziki şəxslərin qərarı ilə dəyişir.

Obyektin kommersiya məqsədləri üçün istifadə olunmasının ayrılmaz hissəsi istifadə müddəti başa çatdıqdan sonra daşınmaz əmlakın satılmasıdır (reversiya). Reversiya dəyəri qiymətləndirilərkən ehtimal edilir ki, gələcək dəyər obyektin istismar müddəti başa çatdığı ildən əvvəlki ildə ondan əldə olunan gəlirə bərabərdir.

Reversiya dəyəri aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$D_{\text{reversiya}} = X\Theta G_4 : K \quad (11.2.)$$

burada, $D_{\text{reversiya}}$ – istifadə müddəti başa çatdıqdan sonra obyektin satış dəyəri;

$X\Theta G_4$ - istismarın son ilindən əvvəlki ilin xalis əməliyyat gəliri;

K – müvafiq kateqoriyaya daxil olan obyektlər üzrə istismarın son ilindən əvvəlki ilində kapitalın qaytarılması göstəricisidir. Bu əmsal analogi obyektlərin tikintisinə kapital qoyuluşlarının riskini ifadə edir. Hazırda mənzil tikintisinin geniş vüsət aldığı Bakı şəhərində müvafiq risk 12-15% arasındadır.

Gələcəkdə aparılan satışın bu üsulla hesablanmış xalis qiyməti cari vaxt üzrə diskontlaşdırılır və hazırlıq dövrünün xərcləri çıxılmaqla başqa ödənişlərdən diskontlaşdırılmış mədaxillərlə birligə obyektin cari dəyərini təşkil edir.

Məsələn, istismarın 4-cü ilində aylıq xalis əməliyyat gəlirinin 1200 manat və Bakı şəhəri üzrə riskin 15% (yəni, 0,15) olduğu nəzərə alınmaqla reversiya dəyəri: $(1200 \text{ manat} \times 12 \text{ ay}) : 0,15 = 96000 \text{ manat}$ olacaqdır.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodundan istifadə etməklə, hesablamaların bir sıra özünəməxsus xüsusiyyətləri vardır. Birincisi, budur ki, torpağa və digər əmlaka hesablanmış əmlak

vergisinin kəmiyyəti əməliyyat xərclərinin tərkibindəki həqiqi ümumi gəlirdən çıxılmalıdır.

İkincisi, kapital qoyuluşu obyektin mövcudluğuna və onun ömür müddətinin, habelə reversiya dəyərinin artırılmasına yönələn real pul ödənişi olduğuna görə pul axınının kəmiyyətini dəqiq müəyyən etmək üçün onun xalis əməliyyat gəlirindən çıxılması lazımdır.

Üçüncüsü, xüsusiyyət kredit xidmətləri üzrə ödənişlərin (faizlərin hesablanması və xərclərin örtülməsi) xalis əməliyyat gəlirlərindən çıxılmasıdır. Qeyd etmək lazımdır ki, bu amil investorun konkret obyektinin investisiya dəyəri hesablanan zaman nəzərə alınmır. Lakin qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyəri müəyyən edilərkən kredit xidmətləri üzrə ödənişlərin çıxılması lazım gəlir. Nəhayət, əmlakın zəruri xassələrinin saxlanması ilə əlaqədar olan sahibkarlıq xərclərinin də real ümumi gəlirdən çıxılması tövsiyə olunur.

Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar

Amortizasiya ayırmaları

Alternativ məsrəflər

Əsas vəsaitlər

Reversiya dəyəri

Qudvill

İnvestor

İnvestisiya

Gəlirlilik

Potensial ümumi gəlir

Həqiqi ümumi gəlir

Sabit xərclər

Vergilər ödənildikdən sonra pul axını

Dəyişən xərclər

Əvəzolunma xərcləri

Debitor borcları

Əmlakın ümumi əvəzetmə dəyəri

Torpağın qalıq dəyəri

Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya resursları

1. *Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.* Джек Фридман, Николас Ордунэ. Дело ЛТД. Москва 1995
2. *Метод капитализации доходов» (оценка недвижимости).* С.Грибовский Санкт-Петербург 1997
3. *Оценка стоимости предприятия (бизнеса).* А.Г.Грязнова и т.д Москва, «Интерреклам» 2003 г.
4. *Правовое регулирования оценочной деятельности,* А.В.Верхозина, Москва, 2003 г.
5. *Прорвич В.А. Оценка земли в Москве.- М.: Экономика 1996.*
6. *Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий имущественный подход.- М.: Дело*
7. *Соловьёв М.А. Оценочная деятельность.- М.: 2003.*
8. *Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости.- С.: 1997*

Özünüyoxlama sualları

1. *Gəlir yanaşmasında biznesin (müəssisənin) qiymətləndirilməsində hansı praktiki məsələlər istifadə olunur?*
2. *Reversiya dəyəri necə hesablanır?*
3. *Qordon modeli ilə obyektin dəyərinin hesablanması xüsusiyyətlərini şərh edin.*
4. *Ümumi əvəzətmə dəyərinin müəyyən edilməsi metodları hansılardır?*
5. *Diskontlaşdırma dərəcəsi nədir və o, necə hesablanır?*
6. *Gəlirə görə qiymətləndirmə metodunu izah edin?*
7. *Qudvill dəyər nədir?*
8. *Müəssisənin qiymətləndirilməsində xüsusi dövriyyə kapitalı necə hesablanır?*
9. *Riskdən azad gəlir necə hesablanır?*

“QIYMƏTLƏNDİRMƏNİN ƏSASLARI”NA DAİR MƏFHUM VƏ
ANLAYIŞLARIN İZAHLI LÜGƏTİ

A

AÇIQ TIPLİ SƏHMDAR CƏMIYYƏTİ - səhmlərini müstəqil surətdə abunəçilər arasında özgəninkiləşdirmək hüququna malik, Nizamnamə fondunun minimum məbləği 20 milyon manatdan az olmayan səhmdar cəmiyyətdir;

ADEKVAT MƏNFƏƏTLİLİK (adequate profitability) - Aktivlər əvəz olunmanın amortizasiya olunmuş xərclərinə istinad edilməklə qiymətləndirildikdə, qiymətləndiricinin həmin xərclər barədə rəyini əsaslandırma biləcəyinə təminat vermək məqsədilə təşkilatın istifadə etdiyi yoxlama meyarı.

ADVALOR VERGİ (ad volorem tax)-Əmlakın peşəkar ekspert-qiymətləndirici tərəfindən müəyyənləşdirilməli olan dəyərindən faizlə hesablanan vergi.

AGENT - müəyyən müddət ərzində başqasının tapşırığı və onun hesabına istehsal, satış, tədarük, topdansatış ticarəti üzrə fəaliyyət göstərən (müvəkkillik edən) hüquqi və ya fiziki şəxsdir. Agentin əqd sənədlərinə imza etmək hüququ olmur; öz xidmətlərinə görə sifarişçidən müqavilə əsasında haqq alır.

AKSİZ - əsasən kütləvi istehlak mallarına (şəkər, tütün məmulatları, duz, benzin və s.) dolayı yolla tətbiq edilən və məhsulun qiymətinə əlavə olunan, nəticə etibarlı ilə, məhsulun istehsalçısı və ya satıcısının dövlət büdcəsinə ödədiyi vergi növüdür.

AKKREDİTİV - firma, müəssisə və şirkətlərin kommersiya əməliyyatları üzrə bankla nağd olmayan hesablaşma sənədidir; o, nağdsız hesablaşma növlərindən biridir;

AKTİV (asset)

1. Əvvəlki hadisələr nəticəsində təşkilatın sərəncamına yaxud idarəçiliyinə keçmiş və gələcəkdə onun üçün müəyyən iqtisadi faydalar axını təmin edə biləcəyi gözlənilən resurs. Özlüyündə, aktiv üzərində mülkiyyət hüququ *qeyri-maddidir*. Lakin mülkiyyətdə olan aktiv həm maddi, həm də qeyri-maddi ola bilər.

2. **Əsas vəsaitlər** aşağıdakı hallarda aktiv kimi qəbul oluna bilər:

a) müəssisənin onlarla əlaqədar olaraq gələcəkdə iqtisadi faydalar əldə edəcəyi ehtimalı (kifayət dərəcə yüksək) mövcuddur.

b) aktivə çəkilən xərclər müəssisə üçün dəqiq müəyyənləşdirilə bilər.

Bu anlayışdan daşınmaz əmlakın yaxud həm maddi, həm də qeyri-maddi şəxsi əmlakın (daşınar) ifadə olunması üçün də istifadə edilə bilər.

AKTİVLƏR ƏSASINDA YANAŞMA (asset-based approach) - Biznesin ayrı-ayrı aktivlərinin *bazar dəyərinin* cəmindən onun öhdəliklərinin çıxılmasına əsaslanan metodlardan istifadə olunmaqla, biznesin və ya biznesdə pay iştirakının dəyərinin hesablanması vasitəsi.

Dəyəri müəyyənləşdirmək üçün təşkilatın bütün aktivlərinin (həm maddi, həm də qeyri-maddi) və bütün öhdəliklərinin bazar dəyəri yaxud digər münasib cari dəyərlə əks olduğu balansının öyrənilməsinə tələb edən yanaşma. Aktivlər əsasında yanaşma satıcıların və alıcıların istifadə etdiyi adi hal deyildirsə, fəaliyyətdə olan biznesin fəaliyyət göstərən müəssisə konsepsiyasına uyğun olaraq qiymətləndirilməsi üzrə tapşırıqlarda yalnız bu yanaşmadan istifadə edilməməlidir.

AKTİVLƏRİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ (asset valuation) - Daşınmaz əmlak bazarında bu anlayışdan adətən torpağın, binaların, maşın və avadanlığın dəyərinin şirkətin hesablarına daxil edilməsi üçün qiymətləndirilməsi zamanı istifadə olunur. Belə hallara aktiv üzərində mülkiyyət hüquqlarının ötürülməsi vacib olmasa da, qiymətləndirmə səhmdarlar üçün maraq kəsb edir yaxud şirkət üzərində nəzarətin ələ keçirilməsi, səhmlərin birjalara çıxarılması və ya ipotekalar üçün tələb olunur. Daşınmaz əmlak bazarından başqa, digər bazarlarda bu anlayışdan adətən aktivlərin satılması, alınması yaxud başqa məqsədlər üçün qiymətləndirilməsi zamanı istifadə olunur.

ALICI BAZARI - bazarda təklifin tələbi üstələdiyi vəziyyətdir. Belə vəziyyətin yaranması iqtisadi baxımdan istehlakçılar üçün faydalıdır.

ALTERNATİV MƏSRƏFLƏR (opportunity cost) - Resurs sahibinin onlardan istifadənin bütün mövcud alternativləri arasından konkret variantı seçməsi nəticəsində yarana biləcək məsrəfləri. *Kəmiyyətcə üstünlük verilən ikinci variant ("second best")* seçildiyi halda əldə oluna biləcək gəlirin məbləği ilə ifadə olunur.

AMORTİZASIYA (1) (depreciation) – [hərfi mənada – dəyərsizləşmə, dar mənada - köhnəlmə].

1. Aktivlərin qiymətləndirilməsi nöqteyi-nəzərindən amortizasiya - aktivlərin dəyərinin dəyişməsi barədə birbaşa bazar məlumatları olmadığı şəraitdə yerinə yetirilən, fərz olunan bazar sövdələşməsi zamanı fiziki aşınmanın, habelə funksional (texniki) və iqtisadi (zahiri) köhnəlmənin aktivlərin dəyərinə təsirini ifadə etmək üçün əvəz olunma yaxud bərpa xərclərində aparılan düzəlişlərdir. Maliyyə hesabatlarında *amortizasiya* anlayışı aktivdən faydalı istifadənin

müəyyən olunmuş müddəti ərzində onun dəyərini müntəzəm olaraq hesabdan silinməsi üçün xalis mənfəətdən ayırmaların məbləğini ifadə edir. Maliyyə hesabatlarında göstərilən amortizasiya prosesi hər bir konkret təşkilat üçün fərdidir və onun aktivlərdən istifadə etməsinin xüsusiyyətlərindən asılıdır. Bazar amillərinin amortizasiyaya təsir göstərməsi mütləq deyil.

2. Aktivdən faydalı istifadə olunma müddəti ərzində onun amortizasiya olunan məbləğinin müntəzəm olaraq bölüşdürülməsi.

Qiymətləndirmə fəaliyyətində aktivlərin amortizasiyasının (dəyərsizləşməsinin, köhnəlməsinin) hesablanması qaydası aktivin real (bazar) dəyərini dəyişməsinə nəzərə almayan mühasibat hesablamalarından fərqlənir.

Həmçinin bax: **amortizasiyanın hesablanması**

AMORTİZASIYA (2) (amortization) – [hərfi mənada – ödənilmə] - **Qeyri-maddi aktivlərin** əldə olunmasına (yaradılmasına) çəkilmiş xərclərin əsas vəsaitlərdə olduğu kimi, lakin xərclərin əvəzinin ödənilməsi üçün ayırmalar aparılmadan, istehsal edilən malların yaxud xidmətlərin dəyərinə köçürülməklə, tədricən *silinməsi* . Amortizasiya anlayışından (“ödənilmə” mənasında) borcun (ssudanın) vaxtaşırı ödəmələr (məsələn, ipoteka və başqa maliyyə sxemlərində) yolu ilə tədricən qaytarılması prosesini ifadə etmək üçün də istifadə edilir.

AMORTİZASIYA OLUNAN MƏBLƏĞ (depreciable amount)

1. Aktivin əldə olunmasına (yaradılmasına) çəkilən xərclər yaxud maliyyə hesabatlarında qalıq dəyəri çıxılmaqla, xərclər əvəzinə göstərilən məbləğ.

2. Aktivin səmərəli xidmət müddəti ərzində amortizasiya olunan hissəsi. Amortizasiya olunan məbləğ aktivin səmərəli xidmət müddətində xərclənən (məhv olan) hissəsidir. Aktivin digər hissələri isə onun qalıq dəyərini təşkil edir. Adətən, binalar və yaxşılaşdırmalar amortizasiya olunan dəyər, onların altında yerləşən torpaq isə qalıq dəyəri kimi nəzərdən keçirilir. Lakin lizholdun torpağı amortizasiya olunur.

AMORTİZASIYA NORMASI - əsas fondun köhnələn hissəsinin bərpası üçün zəruri olan məbləğin həcmi müəyyən edir; onun vasitəsilə əsas fondların dövr etməsi nizamlanır, onların təkrar istehsalı intensivləşdirilir.

AMORTİZASIYA AYIRMALARI – mövcud əsas fondların təmirinə, modernləşdirilməsinə və habelə yeniləri ilə əvəzlənməsinə istiqamətləndirilmiş əsas fondların aşınmasının pulla ifadəsidir. Bu ayırmalar əsas fondların ilkin dəyərinə görə əvvəlcədən müəyyən olunmuş faizlə hesablanır.

AMORTİZASIYA MÜDDƏTİ – amortizasiya ayırmaları hesabına əsas fondların dəyərinin tam ödənilməsi üçün müəyyən edilmiş vaxt intervaldır; ondan illik amortizasiya normalarının hesablanmasında istifadə olunur.

AMORTİZASIYA FONDU – firma və müəssisələrdə köhnəlmiş əsas fondların bərpası və yeniləşdirilməsi üçün nəzərdə tutulan amortizasiya ayırmaları hesabına yaradılan maliyyə mənbəyidir.

ANTIİNHİSAR TƏNZİMLƏMƏ – bazarın inhisarlaşdırılması imkanlarını məhdudlaşdırmaq məqsədi ilə dövlət tərəfindən həyata keçirilən qanunvericilik, iqtisadi və inzibati tədbirlərin məcmuudur.

ANNUİTET (annuity) - Ömür boyu yaxud təsbit olunmuş dövr ərzində vaxtaşırı yerinə yetirilən və ya alınan ödənişlər silsiləsi

ARADAN QALDIRILAN AMORTİZASIYA [aradan qaldırılan köhnəlmə] (curable depreciation) - Fiziki aşınmanın və funksional köhnəlmənin iqtisadi baxımdan aradan qaldırılması mümkün olan növləri.

ARADAN QALDIRILMAYAN AMORTİZASIYA [aradan qaldırılmayan köhnəlmə] (incurable depreciation) - Əmlakın fiziki vəziyyətin pisləşməsinin və funksional köhnəlməsinin aradan qaldırılması iqtisadi baxımdan əlverişli olmayan növləri.

ARALIQ İCARƏYƏ verənin marağı (sandwich lessor interest)

Bax: baş lizholdun marağı

ARDICIL İSTİFADƏ PRİNSİPİ (principle of consistent use) - Torpağın və yaxşılaşdırmaların qiymətləndirilməsinin müxtəlif bazalardan istifadə etməklə yerinə yetirilməsinin yolverilməzliyini ifadə edən prinsip. Ardıcıl istifadə prinsipi torpaqdan istifadə üsulunun dəyişdiyi və əmlak obyektlərinin müvəqqəti olaraq aralıq istifadə olunduğu hallarda tətbiq olunur. Torpaqdan ən səmərəli istifadə olunmasına təsir göstərməyən, lakin fiziki ömrünün qalığı uzun olan yaxşılaşdırmalar aralıq istifadədə müvəqqəti dəyərlə səciyyələnə, ümumiyyətlə dəyərsiz ola, yaxud sökülməsi böyük məbləğdə xərc tələb etdikdə, hətta mənfə dəyəərə malik ola bilər.

ARTIQQ AKTİV (surplus aset) - Təşkilatın mülkiyyətində olan, lakin onun əməliyyatlarında istifadə edilməyən aktiv. Artıq aktiv təşkilatın mal istehsal etməsi və xidmətlər göstərməsi üçün zəruri hesab olunmur. Bu aktivlər investisiyalar, inkişaf etmə yaxud satış üçün saxlanılır yaxud alınan ssudaların təminatı, habelə təşkilatın əsas fəaliyyəti ilə bağlı olmayan başqa məqsədlər üçün istifadə edilir. Artıq aktivin bazar dəyəri ondan ən səmərəli

ASILILIQ PRİNSİPİ - prinsipin mahiyyəti qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə onu əhatə edən əmlak növlərinin xarakterinin və

dəyərinin təsirindən ibarətdir.

AVADANLIQ (equipment) -Təşkilatın öz funksiyalarını yerinə yetirmək üçün istifadə etdiyi köməkçi aktivlər.

AVANS – gələcəkdə alınacaq istehsal vasitələrinə, yerinə yetiriləcək işlərə, göstəriləcək xidmətlərə görə əvvəlcədən ödənilən (verilən) maliyyə vəsaitidir.

AZLIQ TƏŞKİL EDƏNLƏRİN PAYI (minority interest) - Biznesdə səs hüququ verən marağın 50 faizindən aşağı olan mövqə.

Baş müəssisənin birbaşa yaxud başqa törəmə müəssisələr vasitəsilə dolayısı ilə nəzarətində olmayan törəmə müəssisənin maliyyə fəaliyyətinin nəticələrinin və xalis aktivlərinin onların təsisçilərinə aid edilən hissəsi.

B

BALANS DƏYƏRİ - əsas fondların və dövriyyə vəsaitlərinin mühasibat balansında təsbit olunmuş qiymətləridir.

BALANSLAŞDIRMA (MÜTƏNASIB VƏ SON MƏHSULDARLIQ HƏDDİ) PRINSIPI - bu prinsipin mahiyyəti istənilən mülkiyyət növü üzrə istehsal amillərinin düzgün əlaqələndirilməsindən ibarətdir.

BANK – pul vəsaitlərinin toplanması, ödmələrdə vasitəçilik edən (passiv əməliyyatlar) və qiymətli kağızlar buraxılması, müxtəlif məqsədli ssudaların verilməsini həyata keçirən (aktiv əməliyyatlar) maliyyə-kredit müəssisəsidir; iqtisadiyyatın inkişafına və əhəlinin sosial vəziyyətinin yaxşılaşdırılmasına xidmət göstərən müxtəlif - əmanət, investisiya, kommersiya və s.- bank növləri vardır.

BANK KREDİTİ - əsas kredit növü kimi firma və müəssisələrə və habelə fiziki şəxslərə razılaşdırılmış şərtlər əsasında borc kimi verilən pul vəsaitidir.

BANK FAİZİ – istehsal, kommersiya fəaliyyəti və ya digər məqsədlər üçün bankdan verilən kreditə, alınmış borca görə qaytarılacaq məbləğin hesablanması üçün əvvəlcədən məlum olan dərəcədir, normadır.

BARTER – istehlak dəyəri, iqtisadi təyinatı müxtəlif olan məhsul və ya məhsul qrupunun dəyərlərinin bərabərliyi şərtlə onların baş-baş mübadiləsidir; dəyəri ödənilmədən, lakin ekvivalent məbləğdə məhsulların qarşılıqlı dəyişdirilməsidir.

BARTER ƏMƏLİYYATI (SÖVDƏLƏŞMƏSİ) – xarici iqtisadi əlaqələrin inkişaf etdiyi, həmçinin böhran və valyuta məzənnəsinin qeyri-sabitliyi şəraitində dövlətlər, firma və müəssisələr arasında, öz ehtiyalarını ödəmək üçün, birbaşa və həmdə natural şəkildə əmtəələrin mübadilə formasıdır.

BAŞ [yaxud əsas] **İCARƏ MÜQAVİLƏSİ** (head lease or master lease) - Müəyyən təşkilatın icarəyə götürdüyü əmlakı növbəti icarələr zamanı əmlakın faktiki kirayəçisi olacaq vasitəli icarəçilərə (subicarəçilərə) təkrarən icarəyə verməklə, icarəyə verənə çevrilmək üçün saxladığı icarə müqaviləsi.

“Baş icarə müqaviləsi” terminindən Britaniya İttifaqı ölkələrində, “baş müqavilə” terminindən isə Şimali Amerikada istifadə olunur.

BAŞ LİZHOLDUN MARAQLARI [aralıq icarəyə verənin marağı] (head leasehold interest [sandwich lessor interest]) - Baş yaxud əsas icarə müqaviləsini saxlayanın marağı. Baş lizholdun maraqları terminindən Britaniya İttifaqı ölkələrində, aralıq icarəyə verənin marağı terminindən isə Şimali Amerikada istifadə olunur

BAZAR – məhsulların və xidmətlərin alqı-satqısı üzrə müqavilələrin bağlanması yeri; alqı-satqı prosesi, əmtəə və xidmətlərin mübadiləsi ilə əlaqədar iqtisadi əlaqələr, nəticə etibarı ilə, tələb və təklif əsasında məhsulun qiymətinin formalaşdığı məkandır; satılan əmtəələrin növünə görə bazarın istehsal vasitələri, daşınmaz əmlak, qiymətli əşyalar, istehlak malları və xidmət, informasiya və əqli (mənəvi) məhsul, innovasiya, kapital, valyuta, qiymətli kağızlar, əmək, iş yeri və işçi qüvvəsi kimi növlərini, məkan baxımından dünya, ərazi, region, ölkə və hər bir ölkəyə ayrı-ayrılıqda aid olunmaqla daxili və xarici növlərini və rəqabətin səviyyəsinə görə bazarların təkmil rəqabətli (azad), inhisarçı (bağlı), oliqopolist, inhisar rəqabətli bazar növlərini fərqləndirirlər.

BAZAR DƏYƏRİ (market value) - Yaxşı məlumatlandırılmış, maraqları olan satıcının və alıcının müvafiq marketinq tədqiqatı apardıqdan sonra qənaətcilliklə, məcburiyyət olmadan, kommersiya müqaviləsi əsasında, münasib şərtlərlə qiymətləndirmə günündə aktivi pula mübadilə etməyə razı olacaqları ehtimal edilən məbləğ. Bazar iqtisadiyyatında bazar dəyəri anlayışı kollektiv qavrayışı, bazarın təsirlərini əks etdirir və resursların əksəriyyətinin qiymətləndirilməsi üçün əsas təşkil edir. Peşəkarlıqla hesablanmış bazar dəyəri qiymətləndirmə tarixində konkret əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının obyektiv qiymətidir.

Həmçinin bax: **ən səmərəli istifadə; dəyərin qeyri-bazar bazaları.**

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

BAZAR İCARƏ HAQQI (market rent) - Yaxşı məlumatlandırılmış, maraqları olan icarə verən və icarəçi müvafiq marketing tədqiqatı apardıqdan sonra qənaətcilliklə, məcburiyyət olmadan, kommersiya müqaviləsi əsasında, münasib şərtlərlə əmlakın yaxud əmlak obyektı hüduqlarında yerləşən məkanın qiymətləndirmə günündə icarəyə verilməsi ehtimal edildiyi məbləğ. Bazar icarə haqqının göstərildiyi hallarda, bu icarə haqqının ifadə etdiyi “münasib icarə şərtləri” də göstərilməlidir.

Bazar icarə haqqı iqtisadi renta yaxud iqtisadi icarə haqqı da adlandırılır

BAZAR İNFRASTRUKTURU - buraya bazara xidmət edən, ona normal fəaliyyət göstərmək üçün köməklik göstərən əmtəə və əmək birjası, banklar və digər kommersiya təşkilatları, onun ayrı-ayrı qurumları (məsələn, əmtəə bazarı, qiymətli kağızlar bazarı, əmək bazarı) aid olunur.

BAZAR İQTİSADİYYATI - tələb və təklif qanunlarının tələblərinə söykənən bazar iqtisadi münasibətləri əsasında azad sahibkarlıq, istehsal vasitələri üzərində mülkiyyət müxtəlifliyi, bazar qiymətəmələgəlmə, təsərrüfat subyektləri arasında müqavilə əlaqələri, təsərrüfat fəaliyyətinə dövlət müdaxiləsinin məhdudlaşdırılması və s. bu kimi əlamət və prinsiplərə əsaslanan iqtisadiyyatdır.

BAZAR KONYUNKTURASI - bazarda yaranan iqtisadi situasiyanın və bazarın fəaliyyətinin əsas xüsusiyyətlərini-tələbin və təklifin kəmiyyətini, qiymət səviyyəsini, satışın həcmi, satıcı və alıcıların bazar fəallığını əks etdirən mövcud durumdur, vəziyyətdir.

BAZAR MÖVQEYİNDƏN YANAŞMA (market approach) - Qiymətləndirilən aktivin satılmış analoji aktivlərlə müqayisə olunmasının bir yaxud bir neçə metodundan istifadə etməklə, qeyri-maddi aktivin dəyər göstəricisinin hesablanması ümumi yolu.

Qiymətləndirilən biznesin, biznesdə iştirak payının yaxud qiymətli kağızın satılmış analoji bizneslə, biznesdə iştirak payları yaxud qiymətli kağızlarla müqayisə olunmasının bir yaxud bir neçə metodundan istifadə etməklə, dəyərlərinin hesablanması ümumi yolu.

Dəyərə bazar əməliyyatlarını əks etdirən məlumatlara və bazar iştirakçılarının müvafiq təfəkkürünə uyğun olan mülahizələrə əsaslanan istənilən yanaşma.

BƏYAN OLUNAN QİYMƏT [“hərracdən satılma qiyməti”] (hammer price) - Hərrac zamanı yığımlar yaxud komissiya haqları nəzərə alınmadan qəbul edilərək elan olunmuş qiymət təklifi. Bu qiymət

əmlakın alınması üçün ödənilən qiymətdən fərqlənə bilər.

Həmçinin bax: hərrac qiyməti; fərdi razılaşma üzrə satış

BİOLOJİ AKTİVLƏR (biological assets) Diri heyvanlar və bitkilər.

BİR DOLLARIN [Ş 1] MÜDDƏT ƏRZİNDƏ CARİ DƏYƏRİ (present value of \$ 1 per period) - Müəyyən cari günə hesablanmış dəyərlilik (worth) yaxud müəyyən sayda gələcək dövrlər ərzində 1 dollar almaq hüququnun kapital məbləği. Bu zaman hər bir mütəmadi daxilolma seçilmiş faiz dərəcəsi üzrə diskontlaşdırılır və bu üsulla əldə olunmuş ayrı-ayrı cari dəyərlər toplanılır

BİRBAŞA XƏRCLƏR - ayrı-ayrı növ məhsulların istehsalı, işlərin görülməsi və xidmətlərin göstərilməsi ilə bilavasitə əlaqədar olan və onların maya dəyərinə müstəqim yolla daxil edilən məsrəflərdir.

BİRJA - müntəzəm fəaliyyət göstərən, həmçinin əmtələrin topdan satışının təşkili formasıdır, bazarıdır; birjada vasitəçilərin iştirakı və köməkliyi ilə, müqavilə qiymətləri əsasında, böyük partiyalarla əmtələrin alqı-satqı aktlarına uyğun olaraq həyata keçirilən kütləvi istehlak olunan əmtələrin topdan satış ticarətinin xüsusi formasıdır.

BİRJA ƏMƏLİYYATI - əmtələrin, qiymətli kağızların və valyutaların alqı-satqısı üzrə birjada həyata keçirilən əməliyyatlardır.

BİRJA QIYMƏTİ - birjada növbəti alqı-satqı nəticəsində əmtələrin, qiymətli kağızların və xarici valyutaların formalaşmış dəyəridir.

BİTKİÇİLİK FERMALARI (cropping farms) - Adətən 12 aylıq dövr ərzində əkilən və yığılan bitkilərinin yetişdirilməsi üçün istifadə olunan kənd təsərrüfatı əmlakı obyektləri. Hər il məhsul yetişdirilən əmlak obyektlərindən eyni müddət ərzində bir yaxud bir neçə növ bitkinin becərilməsi (o cümlədən, süni suvarma tətbiq edilməklə) üçün istifadə oluna bilər. Bəzi bitki növləri illik dövrliliklə səciyyəli olsalar da, müqavilənin şərtlərinə uyğun olaraq yaxud münasib olmayan bazar şəraitində on iki aylıq dövrdən kənara çıxan müddət ərzində torpaqda saxlanıla bilər. Lakin bu cür vəziyyətlər müstəsna hallarda yarana bilər.

Həmçinin bax: suvarılan torpaqlar; çoxillik əkmələr

BİZNES - istehlakçıların tələbatını ödəmək və mənfəət əldə etmək məqsədi ilə təşəbbüskar və bacarıqlı insanların işgüzar əlaqələrinin məcmusudur; o, hüquqi və fiziki şəxslər tərəfindən təbii ehtiyatlardan istifadə etməklə məhsul istehsalı və satışı, xidmətlər göstərilməsi bu işlə məşğul olanlara mənfəət və cəmiyyətə fayda

gətirən fəaliyyət sferasıdır; onun istehsal, investisiya, innovasiya, kommersiya və maliyyə kimi əsas növləri vardır.

BİZNES-PLAN - marketinq tədqiqatları əsasında müəssisənin qarşıya qoyduğu məqsədə çatmaq üçün strateji və taktiki məqsədlərini, istehsalın həcmi, maliyyə proqnozunu, risklərin qiymətləndirilməsini və s. özündə əks etdirən konkret tədbirlər planıdır; onun tərtibində məqsəd istehsal sahibkarlığı üçün maliyyə mənbəyi tapmaqla investorları biznes fəaliyyətinə sövq etməkdir.

BİZNES TƏŞKİLATI (business entity) - Mənfəət əldə etmək məqsədi ilə iqtisadi fəaliyyət göstərən kommersiya, sənaye, xidmət yaxud investisiya təşkilatı. Biznes təşkilatı qeyri-korporativ (şəxsi müəssisə, ortaqlıq) yaxud korporativ (qapalı yaxud açıq), trust formasında yaxud mürəkkəb strukturlu ola bilər. Biznesdə mülkiyyət maraqları bölünməyən və səhmdarlar arasında bölünən olmaqla majoritar və minor maraqları əhatə edə bilər. Biznes satışların müqayisəsi əsasında yanaşma, gəlirin kapitalaşdırılması əsasında yanaşma yaxud aktivlər əsasında yanaşma metodları ilə qiymətləndirilə bilər.

Həmçinin bax: **fəaliyyət göstərən müəssisə; holding şirkəti [investisiya sahəsində biznes], ticarət potensialı olan əmlak.**

Biznesdə mülkiyyət maraqları əsasən səhmlər zərfi (o cümlədən, “nəzarət” və müxtəlif dərəcələrdə nəzarət təmin edən) ilə ifadə olunur. 2003-cü ildə ECO 7 “Biznesin qiymətləndirilməsi” üzrə qaydalara edilmiş dəyişikliklərdə “biznesin dəyəri” üçün iki yeni anlayış qəbul olunmuşdur: səhmdar [şəxsi] kapitalın dəyəri və müəssisənin dəyəri.

BİZNESİN QIYMƏTLƏNDİRİCİSİ (business valuer) - Təhsilinə, hazırlığına və təcrübəsinə görə biznesi, biznesdəki payları, qiymətli kağızları və (və ya) qeyri-maddi aktivləri qiymətləndirmək qabiliyyəti təsdiq edilmiş şəxs.

BİZNESİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ (business valuation) - Biznesin (təşkilatın) yaxud oradakı payın dəyəri barədə rəyin işlənilib hazırlanması və ya hesablanması prosesi.

BORC ÖHDƏLİYİ (debenture) - Borcun yazılı formada, məsələn, şirkətin borc aldığı pula görə verdiyi kağız şəklində etiraf olunması yaxud şəhadət verilməsi.

BORCSUZ MƏNFƏƏT - bu mənfəət əsasən vergilər ödənildikdən sonra amortizasiya və xüsusi dövriyyə vasitələrinin artımına və kapital qoyuluşuna yönəlmiş vəsaitlərin çıxılması şərti ilə aparılan hesablamalarla müəyyən olunur.

BÜDCƏ - müəyyən dövr ərzində əldə olunacaq gəlir və çəkiləcək xərclər nisbətinin müqayisəli qiymətləndirilməsi. Ondan iqtisadi inkişaf və sosial tərəqqi üçün vacib olan xərclərin

planlaşdırılan gəlirlərlə müqayisəsinin təhlilində və qiymətləndirilməsində istifadə olunur.

C

CARİ AKTİVLƏR (current assets)

1. Təşkilatın cari fəaliyyətində daimi istifadə üçün nəzərdə tutulmayan aktivlər, məzələn ehtiyatlar, təşkilatın debitor kimi çıxış etdiyi borc öhdəlikləri, qısamüddətli investisiyalar, təşkilatın bankda və xəzinəsində olan pul vəsaitləri. Bəzi hallarda adətən dövriyyədən kənar (cari olmayan) aktivlər kimi nəzərdən keçirilən daşınmaz əmlak da cari aktivlərə aid edilə bilər. Bunlara nümunə olaraq, yaxşılaşdırmaları olan, satılmaq üçün ehtiyat kimi saxlanılan daşınmaz əmlak obyektlərini göstərmək olar.

2. Aşağıdakı xüsusiyyətləri olan aktivlər:

a) satılacağı yaxud satılmaq üçün saxlanılması və ya müəssisənin adi əməliyyat fəaliyyəti çərçivəsində istehlak olunacağı gözlənilir;

b) ilk növbədə satış məqsədləri üçün saxlanılır;

c) balans tarixindən sonrakı on iki ay müddətindən gec olmayan müddətdə satılacağı gözlənilir;

ç) pulların mübadiləsinin məhdudlaşdırıldığı yaxud balans tarixindən sonrakı on iki ay müddətində pul vəsaitlərindən öhdəliklərin yerinə yetirilməsi üçün istifadə ediləcəyi hallar istisna olunmaqla, pul vəsaitləri yaxud pul vəsaitlərinin ekvivalenti formasında olan aktivdir (MCFO 7 “Pul vəsaitlərinin hərəkəti haqqında hesabatlar” təyinatına müvafiq olaraq).

Bütün digər aktivlər dövriyyədən kənar aktivin kimi təsnifləşdirilir.

Həmçinin bax: **dövriyyədən kənar (cari olmayan) aktivlər**

CARİ DƏYƏR (prezent value) - Gələcək pul axınlarının pul ilə ifadə olunan cari dəyəri.

CARİ OLMAYAN AKTİVLƏR (non-current assets)

Bax: **dövriyyədən kənar aktivlər.**

Ç

ÇANTA (portfolio) - Bir təşkilatın malik olduğu yaxud idarə etdiyi müxtəlif əmlak obyektlərinin toplusu.

ÇOXİLLİK ƏKMƏLƏR (perennial plantings) - Ömür müddəti bir ildən çox olan, əkmələrdə yetişdirilən bitkilər. Buna nümunə üzümlüklər və meyvə bağlarıdır. Əmlak obyektlərinin bu tipləri amortizasiya edilən aktiv olan əkmələrə külli məbləğdə kapital qoyuluşları ilə səciyyələnə bilər.

Həmçinin bax: **meşə təsərrüfatı / meşəli sahələr**

ÇÖL EKSPERTİZASI (field review) - Qiymətləndirilən əmlakın xarici, bəzi hallarda isə daxili hissələrinin yoxlanılmasını, habelə hesabatda təqdim olunan göstəricilərin təsdiqlənməsi üçün müqayisə oluna bilən başqa obyektlərin də müayinə olunmasını əhatə edən qiymətləndirmə ekspertizası. Adətən, stolüstü ekspertiza zamanı araşdırılan bəndləri əhatə edən nəzarət-yoxlama siyahısından istifadə edilməklə yerinə yetirilir və bazar məlumatlarının təsdiq olunmasını, əlavə məlumatların əldə olunması üçün tədqiqatların keçirilməsini və hesabatın hazırlanmasında istifadə olunan proqram təminatının yoxlanılmasını tələb edə bilər.

D

DAĞ-MƏDƏN SƏNAYESİ (minerals industry) - Faydalı qazıntıların kəşfiyyatı ilə məşğul olan təşkilatlar. MR 14 metalların saflaşdırılması üzrə növbəti emal mərhələlərinin və ya faydalı qazıntıların emalı üzrə zavodların qiymətli resurslarını (aktivlərini), məsələn, saflaşdırılmış metalların metal istehsalçıları arasında yaxud mineral məhsulların pərakəndə satış müəssisələri arasında və ya bunların son istehlakçılar arasında bölgüsü prosesinə cəlb olunmuş aktivləri əhatə etmir.

“DAXİLİ” DƏYƏR (intrinsic value) - Bəzi ölkələrdə mövcud faktların qiymətləndirilməsi əsasında əşyanın “həqiqi” yaxud “real” dəyəri hesab edilən məbləğ. Bu anlayış qiymətlərin az müddət ərzində enib-qalxmasının təsirini zəiflədən uzunmüddətli *qeyri-bazar* dəyərini ifadə edir.

DAXİLİ QIYMƏTLƏNDİRİCİ (internal valuer) - Aktivin sahibi olan təşkilatda yaxud həmin təşkilatın maliyyə sənədlərinin və / və ya maliyyə hesabatlarının hazırlanmasına cavabdeh olan mühasibat firmasında muazdlı işləyən qiymətləndirici. Adətən, daxili qiymətləndirici Davranış Məcəlləsi ilə müəyyənləşdirilmiş müstəqillik və peşəkar obyektivlik tələblərinə cavab versə də, ictimai rəy və tənzimləmə ilə bağlı bir sıra səbəblərdən müəyyən növ tapşırıqların yerinə yetirilməsi zamanı müstəqil qiymətləndirici rolunda çıxış edə bilmir.

Həmçinin bax: **kənar qiymətləndirici**

DAŞINAR [fərdi] ƏMLAK (personal property, personalty) - Daşınmaz əmlakdan fərqlənən hər-hansı əşya üzərində mülkiyyət hüquqları ilə əlaqədar hüquqlara, maraqlara və faydalara şamil edilə bilən hüquq anlayışı. Hüquq nöqtəyi-nəzərindən bəzi ölkələrdə daşınar əmlak obyektləri həm daşınar, həm də daşınmaz əmlaka aid oluna bilər.

real əşya (“riyelti”) anlayışından fərqləndirilir.

Daşınar əmlakın əşyaları maddi və qeyri-maddi (məsələn, hüquqlar, patentlər) formada ola bilər. Maddi daşınar əmlak adətən daşınmaz əmlaka daimi bərkidilməmişdir və yerinin dəyişdirilməsi imkanı ilə səciyyələndirilir.

Daşınmaz əmlakdan fərqli olaraq, daşınar əmlaka maddi və qeyri-maddi əşyalarda maraqlar daxildir.

Daşınar əmlakda olan maddi və qeyri-maddi maraqlar daşınmaz əmlakda olan maraqlardan fərqli olanları da əhatə edir.

Daşınar əmlak bazar dəyəri utilləşdirilmə yaxud ləğvetmə dəyəri üzrə qiymətləndirilə bilər. Daşınar əmlak üç mövqedən yanaşmaya əsaslanan metodologiyadan istifadə olunmaqla qiymətləndirilə bilər.

Həmçinin bax: **kolleksiya olunan əşyalar; qurğular və ləvazimat; mebel, qurğular və avadanlıq; lizholdun yaxşılaşdırmaları yaxud kirayəçinin yaxşılaşdırmaları; qurğular və avadanlıq; ticarət ləvazimatı yaxud kirayəçinin ləvazimatı.**

DAŞINMAZ ƏMLAK (real property) - Daşınmaz əmlak üzərində sahibliklə bağlı bütün hüquqlara, maraqlara və faydalara aid olan anlayış. Fiziki aktiv olan “mülkiyyət”dən fərqli olaraq, “daşınmaz əmlak” hüquqi anlayışdır. Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının potensial məhdudyyətləri mövcud ola bilər.

Həmçinin bax: **əmlak, mülkiyyət**

DEBİTOR - müəssisə, firma və təşkilatlara pul və ya əmlak borcu olan fiziki və ya hüquqi şəxslərdir.

DEBİTOR BORCLARI - müəssisəyə fiziki və hüquqi şəxslərlə (debitorlarla) birgə təsərrüfat əlaqələri nəticəsində yaranan borcun məbləği.

DEPOZİT - iqtisadi subyektlərin banka qoyduqları pul vəsaitləri və başqa dəyərlərdir.

DEVELOPER –tikinti aparən hüquqi və ya fiziki şəxs.

DƏYƏR (value) - Satılan malın yaxud xidmətin alıcıları ilə satıcılarının razılaşıdıracağı daha çox ehtimal edilən qiymət. Dəyər malın yaxud xidmətin alıcılar və satıcılar arasında razılıq əldə olunmasına gətirib çıxara bilən fərziyyəvi qiymətini müəyyənləşdirir. Beləliklə, dəyər fakt deyil, satışa çıxarılan mallara yaxud xidmətlərə görə cari vaxt ödənilməsi daha çox güman edilən, hesablanan qiymətdir

Həmçinin bax: xərclər; qiymət

DƏYƏRİN SERTİFİKATLAŞDIRILMASI (certification of value) - Bəzi ölkələrdə qiymətləndirmə haqqında hesabat müəyyən olunmuş formada daxil edilməsi tələb olunur. Dəyərin sertifikatlaşmasında qiymətləndirici hesabatda təqdim olunmuş faktların

düzgün olduğunu və onun biliklərini maksimum dərəcədə əks etdirdiyini; təhlillərin və nəticələrin yalnız hesabatda göstərilən ehtimallar və şərtlərlə məhdudlaşdığını; qiymətləndirilən əmlakda marağının olmadığını (əgər mövcuddursa, konkret göstərilməlidir); aldığı mükafatın hesabatın heç bir cəhətindən asılı olmadığını; qiymətləndirmənin Etika Kodeksinə və qiymətləndirmə standartlarına uyğun olaraq aparıldığını; özünün fasiləsiz təhsil almaq tələblərinə riayət etdiyini; əmlakı şəxsən yoxladığını (yaxud yoxlamadığını); hesabatın hazırlanmasında göstərilən konkret şəxslərdən başqa heç kimin iştirak etmədiyini bəyan edir.

Bəzi ölkələrdə istifadə edilən “dəyər sertifikatı” və “dəyər haqqında bəyanat” anlayışları qiymətləndirmə haqqında hesablara aid deyil və qanunla müəyyənləşdirilmiş məqsədlər üçün tərtib olunan sənədləri ifadə edir. Birinci sənəd əmlakın alıcısı tərəfindən imzalanır və onun ödədiyi qiyməti vergilərin, rüsumların məbləğinin müəyyənləşdirilməsi, vərəsəliyin planlaşdırılması məqsədləri üçün əks etdirir. İkinci sənəd məcburi özgəninkiləşdirmə səlahiyyətlərini həyata keçirən hakimiyyət orqanına satılmış əmlakın dəyərini təsdiq edir. Dövlətin inzibati idarələri qiymətləndirmə prosesinin əsasında duran təhlil proseslərinin başa düşülməsini tələb etmədiklərinə görə, *dəyər sertifikatında* və *dəyər haqqında bəyanatda* yalnız qiymətləndirmə tarixində idarənin qanuni rəhbəri tərəfindən təsdiq edilən əmlakın elan olunmuş *bazar dəyəri*, habelə əmlak və qiymətləndirmə haqqında ən müxtəlif məlumatlar əks olunur.

DƏYƏRİN QEYRİ-BAZAR BAZALARI (non-market bases of value) - Əmlakın qiymətləndirilməsi onun bazar münasibətləri iştirakçıları arasında alqı-satqı predmeti olmaq qabiliyyətindən fərqlənən iqtisadi faydalılıq funksiyalarına yaxud bazarın qeyri-adi yaxud qeyri-tipik şəraitinin təsirlərinə əsaslanı bilər.

Bax: fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyəri; sığorta dəyəri; investisiya dəyəri yaxud “qiymətliliyi”; təsviyə dəyəri yaxud məcburi satış qiyməti; birləşmə zamanı dəyər; utilləşdirmə dəyəri; xüsusi dəyər; istifadə zamanı dəyər; vergi dəyəri.

DƏYƏRLİLİK (worth)

Bax: investisiya dəyəri (investment value) (“worth” anlayışından adətən Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur)

DƏYİŞƏN XƏRCLƏR - məhsul buraxılışının həcmindən asılı olaraq kəmiyyətə mütənasib dəyişən resurslara (xammal, material, yanacaq, əmək haqqı və.s) müəssisənin çəkdiyi xərclərdir.

DİLER - bazarda öz adından və öz hesabına əmtəələr, qiymətli kağızlar və valyutalardan birinin və ya bir neçəsinin alqı-satqısı ilə

məşğul olan peşəkar bazar iştirakçısı.

DİSKONT (DISKONTLAŞDIRMA) - ingilis sözü olan diskont “güzəşt”, qiymətə güzəşt mənasına uyğundur; iqtisadi məfhum kimi o, qiymətli kağızın cari qiyməti ilə nominal qiyməti (üzərində qeyd olunan) arasındakı qiymət fərqi kimi işlənir. investisiya layihələrinin iqtisadi səmərəliliyinin qiymətləndirilməsində diskontlaşdırma metodundan istifadə olunur. Bu metodla layihəyə illər üzrə xərclənən pul axını ilə gələcək illərdə onun (layihənin) reallaşdırılmasından daxil olacaq pul axımının məzənnə fərqləri “ümumi məxrəc”ə gətirilir.

DİVİDEND - təsərrüfat fəaliyyətinin illik nəticələrinə görə müvafiq vergilər ödənildikdən sonra səhmdar cəmiyyətinin özünün mənfəətindən səhmlərə görə ödədiyi məbləğdir, səhm sahiblərinin gəlirləridir; bir səhmə düşən dividendin həcmi səhmdarların ümumi yığıncağının qərarı ilə müəyyən olunur və icra edilir.

DİVERSİFİKASIYA - əksər hallarda məhdud növdə məhsul istehsalına əsaslanan istehsal quruluşundan geniş profilliyə keçid; müəssisənin ixtisaslaşma istiqamətinə uyğun gəlməyən və ya funksional asılılığı olmayan başqa müəssisələrin işinə “müdaxiləsidir”; bunun nəticəsində müəssisə mürəkkəb istehsal quruluşlu kompleksə və ya konglomerata çevrilir, özünün ixtisaslaşma istiqamətini az və ya çox dərəcədə itirir.

DOLAYI XƏRCLƏR (indirect costs) - İnşaat yaxud istehsal ilə bağlı, lakin konkret aktivə aid edilməsi mümkün olmayan xərclər. Bunlara nümunə kimi inşaat prosesində sığorta, maliyyələşdirmə və vergilərlə bağlı xərcləri, memarların mükafatlarını, idarəetmə və məhkəmə xərclərini göstərmək olar.

DÖVLƏT [ictimai] BÖLMƏSİNİN AKTİVİ (public sector asset) - Dövlətin, habelə qanunla müəyyənləşdirilmiş orqanın mülkiyyətində yaxud icarəsində olan və bəzi ictimai xidmətlərin yaxud sərvətlərin təqdim olunması məqsədilə dövlət və ya kvazidövlət agentliyi tərəfindən idarə olunan əmlak. Dövlət (ictimai) bölməsinin əmlakı obyektlərinə hər bir kateqoriyası əsas vəsaitlərdən ibarət olan müxtəlif tip aktivləri, o cümlədən, adi əmlak obyektləri, irs aktivləri və qorunan aktivlər, infrastruktur aktivləri, kommunal təsərrüfatı müəssisələri, istirahət obyektləri və dövlət binaları (məsələn, hərbi obyektlər) aiddir. Dövlət (ictimai) bölməsinin obyektləri əməliyyat və qeyri-əməliyyat, yaxud izafi aktivlər kimi nəzərdən keçirilə bilər.

Həmçinin bax: irs aktivləri və qorunan aktivlər, infrastruktur aktivləri, qeyri-əməliyyat aktivləri, əməliyyat aktivləri, ictimai bina, kommunal təsərrüfat müəssisəsi, istirahət sahəsinin aktivləri.

DÖVLƏTİN MƏCBURİ QAYDADA ÖZGƏNINKİLƏŞ-DİRMƏK HÜQUQU (eminent domain) - Dövlətin xüsusi mülkiyyəti ədalətli kompensasiya ödədikdən sonra ictimai istifadə üçün

müasirə etmək hüququ. Həmçinin bax: **məcburi özgəninkiləşdirmə I, məcburi özgəninkiləşdirmə II,**

DÖVLƏTİN (hökumətin) SƏLAHIYYƏTLƏRİ (powers of a government) -Dövlət (hökumət) tərəfindən mülkiyyət hüquqlarına müəyyən məhdudiyətlər qoymaq səlahiyyətlərinin həyata keçirilməsi. Dövlətin (hökumətin) səlahiyyətlərinə vergiqoyma, məcburi qaydada satış, tənzimləmə və vərəsəsiz qalmış əmlaka yiyələnmək daxildir.

Bax: **vergi dəyəri, sahibsiz əmlak, məcburi özgəninkiləşdirmə I, məcburi özgəninkiləşdirmə II, dövlətin xüsusi mülkiyyəti məcburi qaydada özgəninkiləşdirmək hüququ, vərəsəsiz əmlak, torpaq quruluşunun planlaşdırılması.**

DÖVLƏTSİZLƏŞDİRMƏ - dövlət mülkiyyətinin özəlləşdirilməsi, müəssisələrin idarə edilməsində dövlətin rol və funksiyasının maksimum azaldılması, dövlət orqanlarının bir sıra hüquqlarının müəssislərə verilməsi, sahibkarlığın inkişaf etdirilməsinin dövlət tərəfindən dəstəklənməsi prosesidir.

DÖVRİYYƏDƏN KƏNAR AKTİVLƏR (noncurrent assets) - İki geniş kateqoriyaya: əsas vəsaitlərə və sair dövriyyədən kənar aktivlərə bölünən maddi və qeyri-maddi aktivlər. Həmçinin təsbit olunmuş və uzunmüddətli aktivlər də adlandırılır.

DÖVRİYYƏ FONDLARI - istehsal vasitələrinin elə hissəsidir ki, (xammal, material, yanacaq və s.), onlar bir istehsal tsiklində tamamilə istehlak olunur və bu zaman öz dəyərlərini istehsal olunan məhsulun üzərinə bütünlükdə keçirir və natural formalarını itirirlər; özlərinin təyinatına, yaradılma zəruruliyini müəyyən edən amillərin müxtəlifliyinə görə dövriyyə fondları istehsal ehtiyatları, bitməmiş istehsal və gələcək dövrün xərcləri adlanan tərkib hissələrinə ayrılır.

DÖVRİYYƏ VƏSAİTLƏRİ – dövriyyə və tədavül fondlarının yaradılması üçün təyinat alan və bu məqsədlərə sərf olunan pul vəsaitlərinin məcmusudur.

DUYULAN AKTİVLƏR (tangible assets) - Fiziki təzahürü olan aktivlər. Torpaq və binalar, qurğular, maşınlar və avadanlıq, cihazlar və ləvazimatlar, alətlər, habelə tikinti və inkişaf prosesində istifadə olunan aktivlər buna nümunədir.

DUYULAN ƏMLAK (tabgible property) - Gözdən keçirilməsi, toxunulması mümkün olan fiziki, duyulan “əşya”, yerin üstündə və altında onunla bağlı olan əlavələr. Daşınmaz əmlak duyulandır, daşınar

əmlak isə həm duyulan, həm də duyulmayan ola bilər. Duyulan daşınar əmlakın əşyaları daşınmaz əmlaka daimi “bağlanmamışdır” və adətən yerdəyişmə qabiliyyəti ilə səciyyələnirlər.

DUYULMAYAN AKTİVLƏR (intangible assets) - Fiziki substansiyaya malik olmaması, mülkiyyətçisinə müəyyən hüquqları və imtiyazları təmin etməsi və adətən gəlir verməsi kimi iqtisadi xüsusiyyətləri ilə təzahür olunan aktivlər. Duyulmayan aktivləri hüquqlardan, qarşılıqlı münasibətlərdən, qruplaşdırılmış hiss edilməzlikdən, əqli mülkiyyətdən meydana çıxan kateqoriyalara bölmək olar.

Peşəkar mühasiblər ayrı-ayrı duyulmayan aktivləri adətən təsdiqlənən, müqavilə və ya razılaşma üzrə qalıq həyat müddəti olan, başqa şəxsə ötürülməsi və biznesdən ayrılması mümkün olan aktivlərlə məhdudlaşdırırlar.

DUYULMAYAN ƏMLAK (intangible property) - Duyulmayan aktivlərin mülkiyyətçisinin malik olduğu hüquqlar və imtiyazlar.

Həmçinin bax: **daşınar əmlak; qeyri-maddi daşınar əmlak**

E

EHTİMAL OLUNMA PRINSİPI – bu prinsipə görə, tipik alıcı daşınmaz əmlakı gələcəkdə gəlir yaxud fayda əldə etmək niyyəti ilə alır. Başqa sözlə, obyektin dəyəri onun gələcəkdə gəlir gətirmək qabiliyyəti kimi müəyyənləşdirilə bilər.

EHTİYAT QIYMƏTİ (reserve price) - Satıcının məqbul hesab etdiyi ən aşağı qiymət.

EMBARQO – hər hansı əmtəənin (əmtəələrin) və habelə, valyutanın əcnəbi ölkəyə (ölkələrə) gətirilməsinə dövlət tərəfindən qadağa qoyulmasıdır.

ELASTİKLİK – bir iqtisadi göstəricinin digərinin dəyişməsinə reaksiya vermə dərəcəsidir.

ERQONOMİKA – insanla maşının qarşılıqlı təsirini və insanın maşına uyğunlaşma problemlərini tədqiq edən elm sahəsidir.

Ə

ƏDALƏTLİ DƏYƏR (fair value)

1. Məlumatlandırılmış və marağı olan tərəflərin azad sövdələşmə şəraitində aktivini dəyişdirə yaxud öhdəlikləri yerinə yetirə bildiyi məbləğ.

Mühasibat uçotunda açıq bazarda aktivlərin normal, adi qaydada satışından fərqlənən, alqı-satqı şəraiti və şərtləri müxtəlif olan satışların dəyəri ədalətli dəyər kimi nəzərdən keçirilmir. Qeyd olunan şərait bazar dəyəri anlayışında nəzərə alınmayan qısamüddətli iqtisadi böhranlar yaxud başqa vəziyyətlərdə yarana bilər.

2. “Ədalətli dəyər” anlayışından tərəflər arasında mübahisələrin məhkəmədə həlli zamanı bazar dəyəri məsələnin mahiyyətinə uyğun olmadığı hallarda da istifadə edilir. Deməli, “ədalətli dəyər” bazar dəyərinin sinonimi kimi qəbul oluna bilməz.

3. Ədalətli dəyər ayrı-ayrı aktivlərin istehsal potensialını, yəni pul vəsaitlərinin yaxud onların ekvivalentlərinin axınlarına təşkilata birbaşa yaxud dolayı təsir göstərmək potensialı baxımından təcəssüm olunmuş gələcək iqtisadi faydaları ifadə edə bilər.

ƏDALƏTLİ DƏYƏR ÜZRƏ UÇOTUN MODELİ (fair value model)

Bax: yenidən qiymətləndirilən dəyər üzrə uçotun modeli

ƏLAVƏ XƏRCLƏR - istehsal və idarəetmə üçün təsərrüfat xidmətinə çəkilən əlavə xərclər; istehsal üçün əsas xərclərə əlavə olunaraq, onunla birlikdə məhsulun maya dəyərinə daxil edilir.

ƏLAVƏ EDİLMİŞ DƏYƏR - müəssisə və firmaların təsərrüfat fəaliyyətinin mühüm həcm göstəricisi kimi ümumi məhsuldan, amortizasiya ayırmaları istisna olmaqla, bütün maddi məsrəflərin çıxılması yolu ilə müəyyən edilir; o, iqtisadi məzmununa görə “şərtixalis” məhsuldan fərqlənmir, çünki sonuncu da ümumi məhsulun maddi məsrəflərdən (amortizasiyadan başqa) “təmizlənməsi” yolu ilə müəyyən edilir.

ƏMƏL OLUNMA HAQQINDA BƏYANAT (compliance statement) - Qiymətləndirmə tapşırığını yerinə yetirərkən Beynəlxalq Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin Davranış Məcəlləsinin etika və peşəkarlıq barədə tələblərinə əməl etməsi barədə qiymətləndiricinin bəyanatı. Bəzi ölkələrdə əməl olunma haqqında bəyanat Dəyərin Sertifikatlaşdırılması kimi məlumdur. Əməl olunma barədə bəyanatın məzmunu MCO 3-ün 5.1.10-ci və 5.1.10.1-ci maddələrində göstərilmişdir.

ƏMƏL OLUNMANIN EKSPERTİZASI (compliance review)

Bax: inzibati ekspertiza

ƏMƏLİYYAT AKTİVİ (operating asset) - Daimi fəaliyyət göstərən müəssisənin yaxud korporasiyanın əsas fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün zəruri hesab olunan aktiv.

Həmçinin bax: **investisiya aktivini; qeyri-əməliyyat aktivini; artıq aktiv**

ƏMƏLİYYAT XƏRCLƏRİ [məsrəfləri] (operating expenses [outgoings]) - Gəlirin yaradılması zaman çəkilən xərclər. Daşınmaz əmlak sahəsində bu məsrəflər əmlak vergisini, sığorta haqlarını, təmir və texniki xidmət xərclərini, idarəçilərə ödənilən mükafatları əhatə edir. Ümumi gəlirdən əməliyyat xərcləri çıxıldıqda, xalis əməliyyat gəliri əldə

olunur. “Əməliyyat xərcləri” anlayışından Şimali Amerikada, “məsrəflər” anlayışından isə Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə edilir.

ƏMƏLİYYAT İCARƏSİ (operating lease) -Maliyyə icarəsindən fərqlənən icarə.

Həmçinin bax: **maliyyə icarəsi**

ƏMƏLİYYAT [fəaliyyət göstərən] ŞİRKƏTİ (operating company)

Malların yaxud xidmətlərin istehsalı, satışı yaxud dəyişdirilməsi yolu ilə iqtisadi fəaliyyəti həyata keçirən biznes.

ƏMLAK (property) - Mülkiyyətlə bağlı olan bütün maraqları, hüquqları və faydaları əhatə edən hüquqi anlayış. Əmlak mülkiyyətçiyə mülkiyyətdə marağı olmaq hüququ verən xüsusi mülkiyyət hüquqlarından ibarətdir. Daşınmaz əmlakın mahiyyətini fiziki obyekt və hüquqi münasibətlər obyektini baxımdan fərqləndirmək üçün daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyəti daşınmaz əmlak adlandırırlar. Daşınmaz əmlakdan fərqlənən obyektlərdə maraq göstərmək hüququ daşınmaz əmlak adlanır.

Qiymətləndirmə Standartları üzrə Beynəlxalq Komitə tərəfində əmlakın aşağıdakı 4 tipi tanınır: daşınmaz əmlak, daşınmaz əmlak, biznes və maliyyə maraqları.

ƏMLAK BAZARINDA TƏLƏB (demand in a property market)

- Əhalinin sayı, gələcək qiymətlər, istehlakçıların zövqü kimi amillərin sabit qalması ehtimal olunmaqla, əmlakda olan konkret tip maraqları müxtəlif qiymətlərlə müəyyən bazarda müəyyən vaxtda axtaran alıcıların yaxud icarəçilərin mümkün miqdarı.

Həmçinin bax: bazar; təklif və tələb prinsipi; təklif.

ƏMLAK HÜQUQLARI (property rights) - Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyətlə bağlı olan hüquqlar. Bu hüquqlara torpaq sahəsini inkişaf etdirmək yaxud etdirməmək, onu başqa şəxslərə icarəyə vermək, satmaq yaxud bağışlamaq, becərmək, dağ-mədən işləri aparmaq, topoqrafiyasını dəyişmək, hissələrə bölmək, hissələri bir yerə toplamaq, tullantıların yığılması üçün istifadə etmək yaxud bu hərəkətlərdən heç birini yerinə yetirməmək hüquqları daxildir. Bu əmlak hüquqlarının kombinasiyası bəzən “*hüquq dəsti*” adlandırılır. Əmlak hüquqları adətən servitut, keçid hüququ, tikililərin sıxlığı, zonalaşdırılma və əmlakı yüklü edən başqa hallar kimi ictimai yaxud fərdi məhdudiyətlərlə əlaqədardır.

ƏMLAK MƏSULİYYƏTİ - mülkiyyətin iqtisadi mahiyyətindən irəli gəlir və firma, müəssisə, təşkilat və vətəndaşların onlara məxsus əmlakla öz iqtisadi fəaliyyətlərinin nəticələrinə görə məsuliyyət daşıdıqlarını göstərir.

ƏMLAK ŞİRKƏTİ (propety company) - Daşınmaz əmlak

sahəsində fəaliyyət göstərən holding şirkəti.

ƏMLAKDAN ADVALOR VERGİ TUTULMASI (ad volorem property taxation) - Müəyyənləşdirilmiş vaxt çərçivəsi ilə qanuniləşdirildiyi üçün, “dövlət gəlirlərinin yığılı proseduru” adlandırılan, vergi yükünün miqyası ilə əlaqədar olan *əmlakın vergitutma* dəyərinə əsaslanan əməliyyat.

ƏMLAKIN PEŞƏKAR QIYMƏTLƏNDİRİCİSİ (professional property valuer) - Əmlak üzərində mülkiyyət hüquqlarının verilməsi ilə bağlı əməliyyatlar, ssudalarının və girovların bank təminatı, vergiqoyma və başqa məsələlərlə əlaqədar məhkəmə araşdırmalarının aparılması, əmlakın maliyyə hesabatlarında əsas vəsaitlər kimi əks olunması və digər məqsədlər üçün daşınmaz əmlakın dəyərini hesablamaq üçün lazımi ixtisası, qabiliyyəti və təcrübəsi olan şəxs. Peşəkar qiymətləndirici əmlakın digər kateqoriyalarının, məsələn daşınmaz əmlakın biznesin və maliyyə maraqlarının qiymətləndirilməsi üçün spesifik biliklərə malik ola bilər.

Həmçinin bax: kənar qiymətləndirici; müstəqil qiymətləndirici; daxili qiymətləndirici; qiymətləndirici

ƏMLAKIN ÜMUMİ ƏVƏZETMƏ DƏYƏRİ - obyektin təkrar istehsalının müəyyən edilmiş cari dəyəridir.

ƏMTƏƏ NİŞANI - bir müəssisənin əmtəələrinin digər müəssisənin anoloji əmtəələrindən fərqləndirilməsinə imkan verən, müəyyən qaydalar əsasında qeydiyyatdan keçən simvoldur. Əmtəə nişanından yalnız onun sahibinin istifadə etmək hüququ vardır.

ƏN SƏMƏRƏLİ İSTİFADƏ (highest and best use) - Əmlakdan istifadənin fiziki mümkün olan, lazımi dərəcədə əsaslandırılmış, hüquqi yol verilən və maliyyə baxımından əlverişli üsulu. Əmlak qiymətləndirildikdə, bu istifadə üsulu onun ən yüksək dəyərini təmin etməlidir.

Həmçinin bax: bazar dəyəri

ƏRAZİDƏN KEÇİD HÜQUQU (rights of way) - Başqasına məxsus olan torpaq mülkiyyəti zolağından keçmək müqaviləsinə uyğun olaraq əldə edilən hüquqlar yaxud imtiyazlar.

Həmçinin bax: servitut

ƏSAS FONDLAR - istehsal prosesində uzun müddət və bütövlükdə iştirak edən, öz natural görkəmini saxlayan və dəyərini istehsal olunan məhsulun üzərinə- köhnəlmə dərəcəsiindən asılı olaraq – hissə-hissə keçirən əmək vasitələridir.

ƏSAS FONDLARIN İLKİN DƏYƏRİ - onların istehsalı (yaxud inşası), əldə edilməsi (alınb gətirilməsi), habelə quraşdırılması ilə əlaqədar olan xərclərin məcmuudur.

ƏSAS FONDLARIN BƏRPA DƏYƏRİ - onların yeni şərait üçün ilkin dəyərlərinin təshih edilməsi, başqa sözlə, yenidən qiymətləndirilməsidir.

ƏSAS FONDLARIN QALIQ DƏYƏRİ - istehsal prosesi zamanı əsas fondun hələ məhsul üzərinə keçirmədiyi dəyərin həcmi, qiymətləndirmə məqamı üçün onun amortizasiyalanmamış dəyəridir; bu, əsas fondun həm ilkin və həm də bərpa dəyərinə görə hesablanı bilər.

ƏSAS VƏSAİTLƏR (property, plant and equipment, [PP &E])

1. Məcmu amortizasiya çıxılmaqla, müəssisənin fəaliyyətində uzun müddət ərzində istifadə olunması nəzərdə tutulan aktivlər, o cümlədən torpaq sahələri, binalar, maşınlar, avadanlıq və xüsusiyyətlərinə görə bu kateqoriyaya daxil oluna bilən digər aktivlər. Əsas vəsaitlər maddi yaxud fiziki aktivlər hesab edilir.

2. müəssisə tərəfindən istehsal prosesində yaxud malların göndərilməsi və xidmətlərin göstərilməsi, başqa şəxslərə icarəyə verilmək yaxud inzibati məqsədlər üçün istifadə edilən və istehsal tsiklindən bir artıq müddətdə istifadə olunması gözlənilən maddi obyektlər.

ƏSASLI TİKİNTİ - yenilərinin tikilməsi, fəaliyyətdə olanların rekonstruksiyası, yenidən qurulması və modernləşdirilməsi yolu ilə əsas fondların yaradılması və təkmilləşdirilməsi prosesidir.

ƏŞYA-HÜQUQ MARAQLARI (legal estates) - Daşınmaz əmlak üzərində hüquqlar və ona maraq əşya-hüquq maraqlarından irəli gəlir; əşya-hüquq maraqları mövcud olduqları dövlətin qanunları ilə müəyyənləşdirilir və adətən dövlətin qoyduğu məhdudiyətlərə tabedirlər: məsələn, onlardan vergi tutulur, vəsiyyətnamə olmadıqda məcburi qaydada satılır yaxud dövlət mülkiyyətinə alınır.

ƏTRAF MÜHİT AMİLLƏRİ (environmental factors) - Qiymətləndirilən əmlakın dəyərinə müsbət və ya mənfi təsir yaxud ümumiyyətlə heç bir təsir göstərməyən, onun xaricində yerləşən amillər. Təhlükəli yaxud zərərli maddələr qiymətləndirilən əmlakın yerləşdiyi ərazidə yaxud ondan kənarında ola bilərlər

ƏVƏZİ ÖDƏNİLƏN XƏRCLƏR (recoverable costs)

Bax: xərclərin keçirilməsi

ƏVƏZETMƏ DƏYƏRİ - qiymətləndirilən obyektin qiymətləndirmə tarixinə bazar qiyməti ilə oxşarının yaradılmasına çəkiləsi xərclərin məbləği (qiymətləndirilən obyektin köhnəlməsi uçota alınmaqla) nəzərdə tutulur.

ƏVƏZİ ÖDƏNİLƏN MƏBLƏĞ (recoverable amount) - Aktivin yaxud gəlir gətirən bölmənin əvəzi ödənilən məbləği - aktivin satış

xərcləri çıxılmaqla ədalətli dəyəri və ya istifadə olunduğu zaman dəyəri göstəricilərindən daha böyük olanıdır.

ƏVƏZOLUNMA [yenisi ilə] XƏRCLƏRİ (replacement cost [new])

1. Hazırda tətbiq edilən konstruksiyalardan və materiallardan istifadə olunmaqla, faydalılığı qiymətləndirilən obyektə eyni olan qurğunun inşasına çəkilən xərclər.

2. Faydalılığı qiymətləndirilən obyektə daha yaxın olan yeni analoji obyektin yaradılması üçün tələb edilən, cari qiymətlərlə ifadə olunmuş xərclər.

3. Qiymətləndirilən aktivin kifayət dərəcədə qanədici hesab edilən əvəzedici-aktivlə əvəz olunmasına çəkilən xərclər. Bu xərclərin məbləği adətən yeni yaxud istifadədə olmuş, istehsal gücü və ya istehsal-xidmət potensialı qiymətləndirilən aktivlə eyni olan analoji aktivin əldə olunmasına çəkilən cari xərclər əsasında hesablanır.

Əvəz olunma xərcləri müasir materiallardan, texnikadan və konstruksiyalardan istifadə olunmasını nəzərdə tutur.

Həmçinin bax: **təkrar istehsal xərcləri; müasir ekvivalent aktiv.**

ƏVƏZOLUNMA PRİNSİPİ (principle of substitution) - Səriştəli alıcı alqı-satqı prosesini mürəkkəbləşdirən vaxt, böyük risk və ya narahatlıq amilləri olmadıqda, mala yaxud xidmətə görə onları qanədici səviyyədə əvəz edə bilən malı və ya xidməti əldə etmək üçün ödəyəcəyindən artıq qiymətlə razılaşmayacaqdır. Orijinalın yaxud əvəzedicinin bazar dəyərini daha dolğun əks etdirməsindən asılı olmayaraq, ən yaxşı alternativ daha aşağı olan xərclərdir.

Bu prinsip bazar dəyərinin qiymətləndirilməsinə üç mövqedən yanaşmanın hər biri üçün fundamental rol oynayır.

ƏVƏZOLUNMANIN AMORTİZASIYA OLUNMUŞ XƏRCLƏRİ (depreciated replacement cost [DRC]) - Birbaşa bazar məlumatlarının məhdudluğu yaxud mövcud olmadığı vəziyyətlərdə ixtisaslaşdırılmış aktivlərin dəyərinin maliyyə hesabatı məqsədləri üçün hesablanmasına xərclər mövqeyindən yanaşmanın tətbiqi.

Fiziki aşınma və köhnəlmənin yaxud optimallaşdırmanın müvafiq formaları çıxılmaqla, aktivin bərpasının yaxud əvəz olunmasının cari xərcləri.

ƏVƏZOLUNMANIN CARİ XALİS XƏRCLƏRİ (net current replacement cost)

1. Eyni dərəcədə qanədici olan əvəzedici aktivin bazarda əldə olunması üçün çəkiləcək xərclər.

2. Balansın tərtib olunduğu gün ayrıca götürülmüş aktivin qalığı

istehsal potensialının alınması üçün mümkün olan minimum xərclər;

3. Sadə şəkildə - amortizasiya çıxılmaqla əvəz olunma xərcləri.

ƏVƏZOLUNMANIN ÜMUMİ XƏRCLƏRİ (gross replacement cost) - Torpaq və binalar amortizasiyanın mühasibat uçotunun aparılması məqsədi ilə qiymətləndirilərkən, müəyyən tarixdəki cari qiymətlərlə qiymətləndirilən binanın yaxud ümumi daxili məkanı eyni olan müasir əvəzedici binanın inşası üçün tələb olunan xərclərin hesablanmış məbləği. Bu göstərici qonorarları, tikinti dövrü üçün səciyyəvi olan maliyyə xərclərini və binanın inşası ilə birbaşa əlaqəsi olan başqa xərcləri də əhatə edə bilər. Bax: **əvəz olunmanın xalis xərcləri**

ƏVƏZOLUNMANIN XALIS XƏRCLƏRİ (net replacement cost) - Torpaq və binalar qiymətləndirilərkən, fiziki və funksional köhnəlməni və ətraf mühitlə bağlı olan amilləri əks etdirmək və müvafiq tarixdə binanın yaxud biznesin cari dəyərini əldə etmək məqsədi ilə azaldılmış ümumi əvəz olunma xərcləridir.

Bax: **əvəz olunmanın amortizasiya olunmuş xərcləri; əvəz olunmanın ümumi xərcləri**

ƏVƏZLƏMƏ PRINSIPI-oxşar əmlakların istifadəsindən gözlənilən gəlirlərin müqayisəsinə əsaslanır.

F

FAİZLİ İCARƏ HAQQI (percentage rent)

Bax: **dövriyyədən icarə haqqı**

FAYDALI XİDMƏT MÜDDƏTİ [faydalı istifadə müddəti] (useful life)

1. Təşkilatın aktivdən istifadə etməsinin yaxud istifadə etmək imkanlarının mövcudluğunun ehtimal olunan müddəti;

2. Təşkilatın aktivdən əldə etməsi ehtimal olunan məhsulların yaxud analogi vahidlərin miqdarı.

İcarəyə götürülmüş aktivin səmərəli xidmət müddəti icarə müddətindən başlayan, lakin bununla məhdudlaşmayan, icarəyə götürülən aktivdə təcəssüm olunmuş iqtisadi faydaların təşkilat tərəfindən istehlak olunacağına ehtimal edilən hesablanmış qalıq dövrünü əhatə edir.

FAYDALI QAZINTI EHTİYATLARI (mineral reserve) - Beynəlxalq hesabat standartları Komitəsinin müəyyənləşdirdiyinə görə, kombine olunmuş (mineral) ehtiyatlar üçün (CRİRSCO) “ölçülmüş və / və ya nominal mineral ehtiyatlarının iqtisadi baxımdan səmərəli hasil olunan hissəsinə həll edici materiallar və faydalı qazıntının çıxarılması zaman yarana biləcək itkilər də daxildir. Ehtiyatlar əvvəlcədən lazımi tərzdə qiymətləndirilməli, o cümlədən texniki-iqtisadi baxımdan

əsaslandırılmalıdır. Bu zaman metallurgiyanın, iqtisadiyyatın, marketingin və hüququn, habelə ətraf mühitə təsirin, sosial və dövlət tənzimləməsinin amilləri nəzərə alınmalıdır (yaxud onlara hasilat barədə real fərziyyələr mövqeyindən yenidən baxılmalıdır). Təqdimat zamanı bu qiymətləndirmələr hasilatın səmərəliliyini əsaslandırılmalıdır. Yəqinlik dərəcəsinə görə faydalı qazıntı ehtiyatları ehtimal edilən faydalı qazıntı ehtiyatlarına və təsdiq olunmuş faydalı qazıntı ehtiyatlarına bölünür (əminlik dərəcəsinin artması qaydasında).

UNFC kodlaşdırma sisteminə əsaslanaraq, BMT-nin çərçivə təsnifləşdirməsində də faydalı qazıntı ehtiyatları analoji tərzdə müəyyənləşdirilir. Dövlət maliyyə hesabatları, yaxud qüvvədə olan qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hesabatlar üçün faydalı qazıntı ehtiyatlarının UNFC tərəfindən verilən təfsirindən istifadə edən təşkilatlar qiymətləndirmə aparılarkən onları CRİRSCO kateqoriyaları – ehtimal edilən və təsdiq olunmuş faydalı qazıntı ehtiyatları ilə əlaqələndirməlidirlər.

FAYDALILIQ (utility) - Faydalılıq dərəcəsinə aid olan mütləq şərti deyil, nisbiliyi yaxud müqayisəliliyi ifadə edən anlayış. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqların faydalılığı onun məhsuldarlığı ilə ölçülür. Əgər sahədə tikinti işlərinin aparılması potensialı mövcuddursa, onun məhsuldarlığı yaşayış, kommersiya, sənaye yaxud qarışıq məqsədlər üçün istifadəni nə dərəcədə təmin etməsi ilə ölçüləcəkdir. Bəzi əmlak obyektlərinin optimal faydalılığı fərdi qaydada istismar olunduqda əldə edilir. Digər obyektlər əmlak obyektləri qrupunun bir hissəsi kimi istismar edildikdə yaxud əmlak obyektlərinin məcmusu çərçivəsində saxlanıldıqda və idarə edildikdə daha çox faydalılığa malik olur. Faydalılıq uzunmüddətli perspektivdə, adətən obyektin yaxud əmlak obyektləri qrupunun xidmətinin bütün müddəti ərzində ölçülür. Əgər qiymətləndirmə tarixində əmlakın faydalılıq dərəcəsi kifayət dərəcəyə aydın deyilsə, dəyərin müəyyənləşdirildiyi üsullar, istifadə edilən məlumatlar, xüsusi mülahizələr yaxud məhdudlaşdırıcı şərtlər tam açıqlanmalıdır.

FƏALİYYƏT GÖSTƏRƏN MÜƏSSİSƏ (going concern) - Adətən, təşkilat fəaliyyət göstərən müəssisə kimi nəzərdən keçirilir, yəni ehtimal olunur ki, o, öz funksiyalarını yaxın dövrlərdə də yerinə yetirəcəkdir. Fərz edilir ki, təşkilatın öz fəaliyyətini dayandırmaq niyyəti, habelə onun ləğvi və ya fəaliyyət miqyasının kəskin azaldılması üçün heç bir əsas yoxdur.

Fəaliyyət göstərən müəssisə konsepsiyası mühasiblərin biznesə qeyri-müəyyən dövr ərzində işini davam etdirəcək, formalaşmış müəssisə kimi yanaşmaları üçün zəmindir. Fəaliyyət göstərən müəssisə

barədə ilkin şərt biznesin ləğvi barədə ilkin şərtin alternatividir. Fəaliyyət göstərən müəssisə barədə şərtin qəbul olunması biznesi ləğv etmə dəyərindən yuxarı qiymətləndirməyə imkan verir və biznesin bazar dəyərini müəyyənləşdirilməsi üçün həlledici əhəmiyyətə malikdir.

FƏALİYYƏT GÖSTƏRƏN MÜƏSSİSƏNİN DƏYƏRİ (going concern value) - Bütövlüklə biznesin dəyəri. Bu anlayış fasiləsiz fəaliyyət göstərən, ümumi dəyərini bölgüsü yaxud ümumi dəyərini müəssisənin tərkibinə daxil olan bölmələrin bu dəyərdəki payına mütənasib olaraq parçalanması mümkün olan müəssisənin qiymətləndirilməsini nəzərdə tutur. Lakin bu tərkib hissələrdən heç biri özlüyündə bazar dəyəri üçün əsas kimi qəbul edilə bilməz.

- Biznesin yaxud biznesdə olan marağın fəaliyyətdə göstərən müəssisə kimi dəyəri.

- Fəaliyyət göstərən biznesdə hazırlıqlı kadrlar, qüsursuz işləyən avadanlıq, lazımi lisenziyalar, sistemlər və prosedurlar kimi amillərin mövcud olması ilə əlaqədar olaraq, dəyərin qeyri-maddi elementləri.

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

FƏRDİ [ötürülməyən] QUDVİL (personal goodwill) - Bizneslə məşğul olan təşkilata konkret şamil olunan və ona bazarda ehtimal edildiyindən artıq mənfəət təmin edən, ixtisaslaşdırılmış ticarət əmlakı başqa şəxsə ötürülərkən itirilən izafi mənfəətin məbləği. Məsələn, vergiqoymanın xüsusiyyətləri, amortizasiya siyasəti, borcların cəlb olunması, xərclər və biznesə qoyulan kapital ilə birlikdə nəzərdən keçirilən maliyyə amilləri.

FƏRDİ RAZILAŞMA ƏSASINDA SATIŞ (private treaty sale) - Alqı-satqının kütləvi hərrac yaxud başqa üsulla deyil, müqavilənin tərəfləri arasında danışıqlar aparılması və saziş bağlanması yolu ilə yerinə yetirilməsi. Adətən, fərdi razılaşma əsasında bağlanan müqavilədə müəyyənləşdirilən satış qiyməti yalnız onun iştirakçılarına məlum olur.

FƏRZİYYƏLƏR (assumptions) - Həqiqi hesab olunan mülahizələr. Fərziyyələr qiymətləndirilən əmlaka yaxud qiymətləndirmə metodunun seçilməsinə təsir edən, lakin yoxlanılması qeyri-mümkün yaxud əhəmiyyətsiz olan faktları, şərtləri və ya vəziyyətləri əhatə edir. Bəyan olunan bu fərziyyələr qiymətləndirmə zamanı nəzərə alınmalıdır.

Qiymətləndirmənin əsasını təşkil edən bütün fərziyyələr ağılabatan olmalıdır.

FİRMA - müəyyən mülkiyyətə və hüquqi şəxs səlahiyyətlərinə malik, məqsədi mənfəət əldə etmək olan bir və ya bir neçə müəssisədən ibarət, məhsulun istehsalı və həm də satışını həyata keçirən müstəqil təşkilatı-təsərrüfat vahididir; bazarın ilkin həlqəsi olmaqla, rəqabət mübarizəsi aparır və mənfəətin bölüşdürülməsi işini həyata keçirir.

FİRMA VƏ MÜƏSSİSƏLƏRİN SƏHMLƏRİ - səhmdar cəmiyyətlər tərəfindən qeyri-məhdud vaxta buraxılan qiymətli kağızlardır; səhm-onun sahibinin (səhmdarın) səhmdar cəmiyyətin mənfəətinin bir hissəsini dividend şəklində almaq, səhmdar cəmiyyətin idarə edilməsində iştirak etmək və o, ləğv edildikdən sonra qalan əmlakın bir hissəsini əldə etmək hüququnu təsbit edən emissiya qiymətli kağızıdır.

FİZİKİ AŞINMA (physical deterioration) - Fiziki vəziyyətin pisləşməsi nəticəsində dəyərin itirilməsi; aradan qaldırılan və aradan qaldırılmayan ola bilər.

Bax: köhnəlmə

FİZİKİ XİDMƏT MÜDDƏTİ (physical life) - Vəziyyəti qəbul olunmuş standartlara və qanunla müəyyənləşdirilmiş tələblərə uyğunluğu kimi amillər nəzərə alınmaqla, aktivin istifadə üçün yararlı olduğu dövr.

FOND BİRJASI - bazarın bir növü kimi qiymətli kağızların razılaşdırılmış müqavilələr əsasında alqı-satqısı üzrə əməliyyatlar həyata keçirən qurumdur.

FONDTUTUMU - fondveriminin əksi olan göstəricidir; il ərzində istehsal olunmuş məhsul həcmının əsas fondların orta illik dəyərinə nisbəti kimi hesablanır.

FONDVERİMİ - əsas fondlardan istifadə səmərəliliyini xarakterizə edən göstəricidir; istehsal olunmuş məhsulun ümumi dəyərinin əsas fondların orta illik dəyərinə olan nisbəti kimi hesablanılır; fondtutumunun əks göstəricisidir.

FİRİHOLD (freehold) - Yalnız dövlət tərəfindən qoyulan məhdudiyətlərin təsiri altına düşən mülkiyyət. Qeyd-şərtsiz mülkiyyət hüququ adı ilə də məlumdur.

Müddətsiz mülkiyyət hüququ.

FİRİHOLDUN MARAĞI (freehold interest) - Torpaq üzərində müddətsiz mülkiyyət hüququnun qanunla təmin olunması.

FUNKSIONAL KÖHNƏLMƏ (functional obsolescence) - Zövqlərin və verilən üstünlüklərin, bazar standartlarının dəyişməsi, texniki innovasiyalar nəticəsində obyektin öz dəyərini itirməsi texniki

köhnəlmə də adlandırılır.

İzafi kapital məsrəflərinin və izafi əməliyyat xərclərinin yaranması da funksional köhnəlməyə daxildir. Funksional köhnəlmə aradan qaldırılan və aradan qaldırılmayan olur.

G

GƏLƏCƏK DÖVRÜN XƏRCLƏRİ - müəssisə tərəfindən cari ildə çəkilən Lakin məhsulun maya dəyərinə növbəti aylarda və ya ildə əlavə ediləcək xərclərdir.

GƏLƏCƏYİ GÖRMƏ PRİNSİPI (principle of anticipation) - Dəyərən gələcək faydaların əldə olunacağı ehtimalı əsasında yaradılması.

GƏLİR - təsərrüfat fəaliyyətinin nəticəsi kimi, ayrı-ayrı şəxslərin, müəssisələrin və dövlətin əldə etdikləri pul vəsaitidir; müəssisənin gəliri-məhsul istehsalı və satışından, iş görməkdən, xidmət göstərməkdən əldə etdiyi pul vəsaiti ilə məhsulun reallaşdırılmasına çəkdiyi xərclərin fərqi.

GƏLİR MULTIPLİKATORU [illər üzrə dəyərlilik] (income multiplier [year's purchase]) - Əmlakın satış qiyməti yaxud dəyəri ilə orta illik gəlir yaxud onun gözlənilən məbləği arasındakı nisbət; gəlirin ümumi və ya xalis həcminə əsaslanaraq bilər. Kapitalın dəyərini hesablamaq üçün gəlirə tətbiq edilir. "Gəlir multiplikatoru" anlayışından Şimali Amerikada, "illər üzrə dəyərlilik" anlayışından isə Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə edilir.

Həmçinin bax: **kapitallaşdırma amili; investisiyalar metodu; qiymətləndirmə əmsali**

GƏLİRLİLİK (yield) - İşə aid olan faktlar nəzərə alınmaqla, yəni bazar nöqtəyi-nəzərindən konkret investisiyadan əldə olunması ehtimal edilən illik faizlərin cəmi. Beləliklə, investisiyanın qiymətləndirilməsi üçün gəlirlilik şəklində münasib faizin seçilməsinə ehtiyac yaranır. Bu gəlirlilik göstəricisindən gəlirin (faktiki yaxud hesablanan) kapitallaşdırılması üçün istifadə edilir.

GƏLİRLİLİK DƏRƏCƏSİ (rate of return) - Investisiyanın məbləğindən faizlə ifadə olunmaqla, ondan əldə olunan gəlirlərin (zərərin) məbləği yaxud investisiyanın dəyərini real və ya gözlənilən dəyişməsi

GƏLİRLİLİK MÖVQEYİNDƏN YANAŞMA [gəlirin kapitallaşdırılması əsasında] (income capitalization approach) - Əmlakın dəyərini müqayisə olunmasına əsaslanan qiymətləndirmə üsulu. Bu zaman qiymətləndirilən əmlakla əlaqədar yaranan gəlirlər və xərclər nəzərdən keçirilir və dəyər kapitallaşdırma prosesi vasitəsi ilə hesablanır. Kapitallaşdırılma gəlirin məbləğini dəyər hesablanmış

kəmiyyətinə çevirməklə, gəliri (adətən, xalis gəliri) dəyərin müəyyənləşdirilən tipi ilə əlaqələndirir. Bu prosesdə həm birbaşa əlaqələr (bütün risklər üçün tam kapitallaşdırma yaxud gəlirlilik dərəcəsi bir ilin gəlirinə tətbiq olunur), həm proqnozlaşdırılan dövrün gəlirlər silsiləsinə tətbiq edilən gəlirlilik yaxud diskontlaşdırma dərəcələri (investisiyaların gəlirlilik səviyyəsini ifadə edən) yaxud bunların hər ikisi nəzərdən keçirilə bilər. Gəlirlilik mövqeyindən yanaşma əvəz olunma və əvvəlcədən görmə prinsiplərini əks etdirir.

GƏLİRLİLİYİN DAXİLİ DƏRƏCƏSİ [GDD] (internal rate of return [IRR]) - Layihədən əldə olunacaq xalis pul axınlarının hesablanmış dəyərini layihənin həyata keçirilməsi üçün lazım olan əsaslı investisiyaların hesablanmış dəyəri ilə bərabərləşdirən diskontlaşdırma dərəcəsi. Bu dərəcə üzrə layihənin hesablanmış xalis dəyəri sıfıra bərabər olur. GDD göstəricisi həm investisiyaya yönəldilmiş ümumi kapitaldan, həm də potensial investorlar üçün əhəmiyyət kəsb edən ilkin investisiyalardan əldə olunan gəlirləri ifadə edir. Ona görə də, GDD-nin gəlirlərinin müqayisə oluna bilən analogi əmlak obyektləri ilə bazarda aparılan əməliyyatların təhlili yolu ilə hesablanması, əmlakın bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan bazar diskontlaşdırma dərəcələrinin müəyyənləşdirilməsinin münasib metodudur.

GİROV [ipoteka] (hypothecation, pledge) - Öhdəliklərin yerinə yetiriləcəyinə zəmanət vermə forması. Bu zaman borclu öz əmlakını kreditora verir və borcu qaytarmadıqda yaxud ödənişləri vaxtında yerinə yetirilmədikdə, həmin əmlak kreditörün mülkiyyətinə keçir.

GİROV DƏYƏRİ – kredit almaq məqsədi ilə girov qoyulan qiymətləndirmə obyektinin dəyəridir.

GİROV KAĞIZI (mortgage) - Adlı qiymətli kağız – sahibinin ipoteka müqaviləsində göstərilən daşınmaz əmlakla (əmlakın ipotekası) təmin olunmuş borc öhdəliyi üzrə ödənişləri heç bir əlavə sübut təqdim etmədən yerinə yetirilməsini tələb etmək hüququnu, habelə girov saxlayanın ipoteka müqaviləsində göstərilən əmlak üzərində hüququnu təsdiq edən sənəd. Girov kağızı üzrə hüquqlar başqa şəxslərə verilə bilər. Girov kağızı girov qoyula bilər.

GÖZLƏNİLMƏ (GÖZLƏNİLƏN FAYDALILIQ) PRİNSIPI - əmlakın faydalılığına onun gəlir gətirmə müddəti yönündən yanaşılması deməkdir.

H

HASİLAT SAHƏLƏRİNDƏ ROYALTI YAXUD “ROYALTI MARAĞI” (royalty or royalty interest in the Extractive Industries) - Torpağın mülkiyyətçisinin yaxud icarəyə verənin istehsal xərclərini

ödəmək öhdəliyini qəbul etmədən, buraxılan məhsuldakı pul yaxud natura ilə ifadə olunan payı. “*Üstün royalti*” - hasil olunan mineral xammalın yaxud neft və qazın icarəyə verənə ödənilən royaltidən əlavə, hər hansı bir şəxsə (icarəyə verən olmayan) istehsal xərclərini ödəməmək şərti ilə verilən hissəsidir.

HASILAT SƏNAYESİ (extractive industry) - Yer qabığında, onun üzərində yaxud yaxınlığında yerləşən təbii resursların axtarışı, çıxarılması və müvafiq emalı ilə bağlı olan sənaye sahələri. Bura dağ-mədən və neft-qaz sahələri daxildir. Bu sahəyə yerdən su çıxarılması ilə əlaqədar sektor istisna edilməklə, enerji ehtiyacları üçün yerdən geotermal mayenin çıxarılması (su istisna olmaqla) ilə məşğul olan sektor daxil olunur.

HASILAT SƏNAYESİNDƏ LAYİHƏLƏŞDİRMƏ QABAĞI LAYİHƏNİN HƏYATA KEÇİRİLMƏSİNİN MÜMKÜNLÜYÜNÜN TƏDQIQI (prefeasibility study in extractive industries) - Mineral xammal yataqlarının yaxud neft və qaz yataqlarının geoloji, mühəndis, istismar, iqtisadi xüsusiyyətlərinin, ətraf mühitlə bağlı amillərin və texniki-iqtisadi əsaslandırma mərhələsinə keçid haqqında qərarın qəbul edilməsi üçün zəruri olan digər əlaqəli amillərin təfəsilatı ilə tədqiq edilməsi.

Həmçinin bax: **hasilat sənayesində texniki-iqtisadi əsaslandırma**

HASILAT SƏNAYESİNDƏ TEXNİKİ EKSPERT (technical expert in the extractive industries) - Hasilat sənayesində əmlakın qiymətləndirilməsini əsaslandıran texniki qiymətləndirmənin bütövlüklə yaxud bir hissəsinin yerinə yetirilməsinə görə məsul şəxs. Texniki ekspert qiymətləndirmə sahəsində müvafiq təcrübəyə malik olmalı, bəzi ölkələrin qanunvericiliyinə əsasən isə, üzvlərinin yaxud lisenziyalarının fəaliyyətini tənzimləmək səlahiyyəti olan yüksək reytingli peşəkar təşkilatın üzvü yaxud onun verdiyi lisenziyaya malik olmalıdır. Texniki ekspert olmayan akkreditə edilmiş mütəxəssis texniki qiymətləndirmənin yaxud onun bir hissəsinin yerinə yetirilməsinə görə məsuliyyəti qəbul etməyə bilər.

HASILAT SƏNAYESİNDƏ TEXNİKİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ (technical assessment in the extractive industries) - Texniki ekspert tərəfindən tərtib olunaraq, hasilat sənayesində əmlakın qiymətləndirilməsini əsaslandıran, qiymətləndirmə haqqında hesabat əlavə edilən yaxud onun tərkib hissəsi olan texniki sənəd.

HASILAT SƏNAYESİNDƏ TEXNİKİ-İQTISADI ƏSASLANDIRMA (feasibility study in the extractive industries) - Mineral xammal yaxud neft-qaz yataqlarının hərtərəfli öyrənilməsi

barədə sənəd. Bu sənəddə yataqların geoloji, mühəndis, istismar, iqtisadi, marketing, tənzimləmə cəhətləri, ətraf mühitə təsiri və digər amillər hərtərəfli nəzərdən keçirilir.

Texniki-iqtisadi əsaslandırma təklif verən şəxsin mineral xammalın yaxud neft və qazın ehtimal olunan yatağının işlənməsinə yaxud hasilat işlərinə başlanmasına dair qəti qərarın qəbul etməsi yaxud maliyyə qurumları tərəfindən bu işlərin maliyyələşdirilməsi üçün vəsait ayırması üçün əsas verir.

Bax: Hasilat sənayesində layihələşdirmə qabağı layihənin həyata keçirilməsinin mümkünlüyünün tədqiqi

HESABAT TARİXİ (report date) - Qiymətləndirmə haqqında hesabatın tərtib edildiyi tarix. Qiymətləndirmənin aparıldığı tarixlə həm eyni, həm də fərqli ola bilər.

HESABLANMIŞ [toplanmış] AMORTİZASIYA (accrued or accumulated depreciation) - Aktivin təzə vəziyyətdə alınması (yaradılması) üçün zəruri olan tam xərclərlə müqayisədə, dəyərinin itirilməsi. Qiymətləndiricilər üçün hesablanmış amortizasiya bazar funksiyasıdır.

Konkret aktivin amortizasiya hesabında əks olunmuş, toplanılmış amortizasiyanın məbləği. Hesablanmış amortizasiya təzə aktivin dəyəri ilə nəzərdən keçirilən aktivin qiymətləndirilmiş cari dəyəri arasındakı fərq kimi müəyyənləşdirilir.

Həmçinin bax: **amortizasiyanın hesablanması; amortizasiya**

HESABLAŞMA HESABI (BANK HESABI) - müəssisənin və təşkilatların bankda özlərinin sərbəst pul vəsaitlərini saxlamaq və cari xərcləri nağd və nağdsız formada həyata keçirmək üçün açılan hesabıdır.

HƏQIQİ ÜMUMİ GƏLİR – daşınmaz əmlak obyektindən tam istifadə olunmaması, ödənişlərin daxil olmaması, habelə əlavə gəlir növləri nəzərə alınmaqla bir sıra subyektiv amillərin nəticəsində formalaşdırılmalı olan gəlirdir.

HƏRƏKƏTLƏRİN MƏHDUDLAŞDIRILMASI və **MƏHDUDLAŞDIRICI ŞƏRTLƏR (deed restrictions and restrictive covenants)** - Torpaqla əlaqədar olaraq qanunla müəyyənləşdirilən, onun istifadəsinə, tikililərin inşa olunmasına yaxud mülkiyyət hüquqlarının ötürülməsinə təsir göstərə bilən məhdudsiyyətlər.

HƏRRAC (auction) - Əmlakın təklif olunan start qiymətə yaxud ondan yüksək olan qiymətə almağa razılıq verən şəxsə satılması şərti ilə, adətən açıq keçirilən satışlar.

HƏRRAC QIYMƏTİ (auction price) - Açıq hərracda qəti qəbul olunmuş təklifi ifadə edən qiymət. Müxtəlif mükafatlar yaxud komissiya haqları bu qiymətə daxil edilə və edilməyə bilər.

Həmçinin bax: **bəyan edilən qiymət, fərdi razılaşma əsasında satış.**

HOLDİNG ŞİRKƏTİ [investisiya biznesi] (**holding company**) [investment business] - Törəmə müəssisələrin səhmlərinin nəzarət zərfinə malik olan təşkilat.

Aktivlərindən fayda əldə edən biznes.

HÜQUQİ ÇƏRÇİVƏ (**legal framework**) - Əmlak üzərində mülkiyyətlə bağlı olan hüquqları və maraqları, habelə dövlətin əmlaka münasibətdə hökm vermə səlahiyyətlərini müəyyənləşdirən, icrası mütləq olan qanunların külliyyəti.

HÜQUQİ HƏYAT MÜDDƏTİ (**legal life**) - Qeyri-maddi aktivin qanunla yol verilən xidmət müddəti (yəni, qeyri-maddi aktivin qanunvericiliklə yaxud müqavilələrlə müdafiə olunma müddəti).

HÜQUQİ ŞƏXS – **qanunvericiliyə müvafiq olaraq, sərbəst səlahiyyət və öhdəlik daşıyıcısı qismində çıxış edən, bankda hesablaşma hesabı və gerbli möhürü olan təşkilat, müəssisə və firmalardır.**

HÜQUQLAR DƏSTİ (**bundle of rights**) - Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyətlə əlaqədar olan hüquqların uzlaşması. “Hüquqlar dəsti” anlayışı əmlak üzərində hüquqları bir-birindən fərqlənən və hər biri mülkiyyətçinin ayrıca hüququnu (məsələn, istifadə hüququ, satmaq hüququ, icarəyə vermək hüququ, bağışlamaq hüququ yaxud bu hüquqların hamısından istifadə etmək yaxud heç birindən istifadə etməmək) təmsil edən “çubuqlar dəsti”nə bənzədilir.

X

XALİS AKTİVLƏR (**net assets**) - Aktivlərin cəmi ilə öhdəliklərin cəmi arasındakı fərq.

XALİS CARİ DƏYƏR (**net present value - NPV**) - Bütün cari gəlirlərin yaxud daxil olan pul axınlarının cari dəyəri ilə xərclərin yaxud xaric olunan pul axınlarının cari dəyəri arasındakı fərq. Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi ilə aparılan qiymətləndirmə zamanı daxil olan və xaric olunan diskontlaşdırılmış pul axınları. Diskontlaşdırma dərəcəsi bazar məlumatlarından götürülür. Nəticədə, xalis cari dəyərin kəmiyyəti gəlir mövqeyindən yanaşmaqla müəyyənləşdirilən bazar dəyərinə müvafiq olacaqdır.

XALİS DÖVRİYYƏ KAPİTALI (**working capital**) - Cari aktivlərin cari öhdəliklərdən artıq olduğu məbləğ.

XALİS GƏLİR (**net income**) - Xərclər (o cümlədən, vergilər) çıxılmaqla mədaxil.

Həmçinin bax: **əməliyyat xərcləri**

XALIS PUL AXINI (net cash flow)

Bax: **pul axınları**

XALIS UÇOT DƏYƏRİ (net carrying amount) - Keçmiş (tarixi) xərclər haqqında razılaşmaya uyğun olaraq, yekun amortizasiya çıxılmaqla xalis uçot dəyəri, ümumi uçot məbləğidir. Bəzi hallarda onu keçmiş (tarixi) xərclərin indeksləşdirilməsi yaxud aktivlərin vaxtaşırı qiymətləndirilməsi və yenidən qiymətləndirilməsi yolu ilə müəyyənləşdirilən xalis yenidən qiymətləndirilmiş dəyər də adlandırılır.

XƏRC MODELİ (cost model) - Bu modelə görə, əsas vəsaitlər obyektə aktiv kimi təsdiqləndikdən sonra, xərclər haqqında hesabatlarda toplanmış amortizasiya və zəifləmədən itkilər çıxılmaqla əks olunmalıdır.

XƏRCLƏR, (məsrəflər, maya dəyəri) (cost(s))

1. Alıcının məsrəfləri mallara və xidmətlərə görə ödədiyi qiymətdir.

2. Malın yaxud xidmətin yaradılması yaxud istehsalı üçün tələb olunan məbləğ.

Məsrəflər mübadilə ilə deyil, istehsalla bağlıdır. Əmtəə hazırlandıqdan, xidmət göstərildikdən sonra onlara çəkilmiş xərclər *tarixi fakta* çevrilir. Əmlak obyektinin yaradılmasına çəkilən məsrəflərə bütün birbaşa və dolay xərclər daxil edilir.

Həmçinin bax: **birbaşa xərclər; dolay xərclər; qiymət; dəyər.**

XƏRCLƏR MÖVQEYİNDƏN YANAŞMA METODU (cost approach method) - Əmlakın *bazar dəyərinin* hesablanması və qiymətləndirmə ilə bağlı olan digər hallarda dəyərin müəyyənləşdirilməsi üçün istifadə olunan yanaşma. İxtisaslaşdırılmış aktivlərin dəyəri maliyyə hesabatı məqsədləri üçün hesablanarkən birbaşa bazar məlumatları kifayət etmədikdə, *əvəzolunmanın amortizasiya olunmuş xərcləri* xərclər mövqeyindən yanaşmanı ifadə edir.

Əmlakın yaxud hər hansı başqa aktivin dəyərinin müqayisəsinə əsaslanan yanaşma zamanı, qiymətləndirilən əmlak obyektinin alınması əvəzinə onun bənzərinin yaxud faydalılığı eyni olan, tikinti işlərinin yerinə yetirilməsinin müddətləri ilə əlaqədar həddən artıq xərc tələb etməyən başqa obyektin inşa olunmasının mümkünlüyü nəzərdən keçirilir. Qiymətləndiricinin hesablamaları tam (hesablanmış) amortizasiya çıxılmaqla, qiymətləndirilən əmlakın yaxud aktivin təkrar istehsalı yaxud əvəz olunması xərclərinə əsaslanır.

Xərclər mövqeyindən yanaşdıqda, daşınmaz əmlakın dəyəri torpağın alınması və eyni faydalılığı olan yeni əmlakın yaradılmasına

çəkiləcək xərclərin yaxud vaxtın uzanması ilə əlaqədar həddən artıq məsrəflər meydana çıxmadıqda, köhnə əmlakın nəzərdə tutulan məqsədlər üçün uyğunlaşdırılması xərclərinin hesablanması yolu ilə müəyyənləşdirilir. Adətən, torpağın alınmasına və tikinti işlərinə çəkilən xərclərə sahibkarlıq stimulumun hesablanmış qiyməti yaxud sifarişçinin sahibkarlıq fəaliyyətindən mənfəəti (itkiləri) əlavə olunur. Nisbətən köhnə əmlak xərclər mövqeyindən qiymətləndirildikdə, onun fiziki vəziyyətini (aşınmasını), habelə köhnəmənin və optimallaşdırmanın bütün başqa formalarını özündə əks etdirən amortizasiya hesablanır və qiymətləndirilir.

Bax: əvəzolunmanın amortizasiya olunmuş xərcləri; amortizasiya; əvəzolunma xərcləri; təkrar istehsal xərcləri

XƏRCLƏRİN KEÇMƏSİ [əvəzi ödənilən xərclər] (**expense pass-throughs [recoverable costs]**) - Kirayəçi tərəfindən icarə haqqını əməliyyat xərclərinin bir hissəsini ödəmək şəklində verməsini nəzərdə tutan müqavilə forması. “Xərclərin keçməsi” anlayışından Şimali Amerikada, “əvəzi ödənilən xərclər” anlayışından isə Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə edilir.

XÜSUSİ ALICI ÜÇÜN DƏYƏR (**special purchaser value**) - Torpaq mülkiyyətçisinin bitişik obyektə görə bazar dəyərindən əlavə ödəyə biləcəyi mükafatı əks etdirən dəyər.

XÜSUSİ DƏYƏR (**special value**) - Dəyərin *bazar dəyərindən* yüksək olmasını şərtləndirən nadirlik elementinin mövcudluğunu ifadə edən anlayış. *Xüsusi dəyər* nəzərdən keçirilən əmlak obyektinin yaxınlıqda yerləşən başqa əmlak obyektinə fiziki, funksional yaxud iqtisadi əlaqəsinin olması nəticəsində meydana çıxma bilər. *Xüsusi dəyər* ümumiyyətlə bazar üçün deyil, əsasən müəyyən və ya potensial mülkiyyətçi yaxud istifadəçi üçün mövcud ola bilən əlavə dəyərdir, yəni, xüsusi dəyər yalnız obyektə güclü marağı olan alıcıya münasibətdə tətbiq edilə bilər. Əmlakda iki və daha çox marağın birləşməsi nəticəsində meydana çıxan dəyər artımı, yəni *qovuşma zamanı dəyər* xüsusi dəyəərə konkret nümunədir. Xüsusi dəyər *fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyərinin* elementlərinin və *investisiya dəyərinin* təsəvvürü yarada bilər. Qiymətləndirici istinad etdiyi bütün xüsusi ehtimallara aydınlıq gətirməklə, bu cür obyektlərin qiymətləndirilməsi üçün istifadə etdiyi meyarların bazar dəyərini hesablamaq üçün tətbiq etdiyi meyarlardan fərqləndiyinə zəmanət verməlidir.

XÜSUSİ, QEYRI-ADI VƏ NADİR EHTİMALLAR (**special, unusual, or extraordinary assumptions**) - Səriştəli alıcı əmlakı almazdan əvvəl bazarda onun barəsində adi məlumatları əldə etməklə, kompleks yoxlama (*due diligence*) həyata keçirir. Qiymətləndiricinin bu

kompleks yoxlamanın ən çox ehtimal olunan nəticələrinə istinad etməklə, öz rəyini sifarişçinin təqdim etdiyi məlumatlara əsasən formalaşdırması normal hal hesab olunur. Xüsusi, qeyri-adi və nadir ehtimallar kompleks yoxlama nəticəsində meydana çıxan məsələlərlə, yaxud alıcının şəxsi xüsusiyyətləri, əmlakın fiziki vəziyyəti, ətraf mühiti çirkləndiricilərin mövcudluğu (məsələn, qrunt sularının çirklənməsi), əmlak obyektinin yenidən planlaşdırılması və yeni tikinti aparılmasının mümkünlüyü ilə əlaqədar meydana çıxıb bilər.

Bax: **fərziyyələr.**

XÜSUSİ İSTİFADƏ ÜÇÜN OBYEKTlər (special use properties)

Bax: **ixtisaslaşdırılmış əmlak obyektləri.**

XÜSUSİ LAYİHƏLƏŞDİRİLMİŞ ƏMLAK OBYEKTlərİ [aktivlər] (specially designed properties [assets])

Bax: **ixtisaslaşdırılmış əmlak**

XÜSUSİ TƏYİNATLI ƏMLAK OBYEKTlərİ (special purpose properties)

Bax: **ixtisaslaşdırılmış obyektlər.**

I

İCARƏ (lease)

1. Əmlakın titul sahibinin (icarəyə verən yaxud lendlord adlandırılır) başqa şəxs (icarəçi yaxud kirayəçi) tərəfindən razılaşdırılmış məbləğdə icarə haqqı ödəmək öhdəliyinin qəbul edilməsi müqabilində öz əmlakını onun istifadəsinə və sahibliyinə verdiyini təsbit edən müqavilə. Təcrübədə tərəflərin hüquqları və öhdəlikləri mürəkkəb və müqavilənin şərtlərindən asılı ola bilər.

2. İcarəçinin ödənişi və ya ödənişlər silsiləsini yerinə yetirmək öhdəliyi müqabilində icarəyə verənin müəyyən müddət ərzində aktivdən istifadə hüququnu ona ötürməsi barədə razılaşma.

İCARƏ HAQQI - tərəflər arasında razılaşdırılmış müqavilə şərtləri əsasında icarəyə verilən əmlakdan istifadə müqabilində, nəzərdə tutulan məbləğin icarəçi tərəfindən icarədara ödənen illik və aylıq məbləğdir.

Bax: **müqavilə üzrə icarə haqqı; bazar icarə haqqı; dövrüyyədən icarə haqqı.**

İCARƏ HAQQININ ARTIRILMASI [pilləli icarə haqqı] (rent escalations [stepped rent])

Xarici dəyişikliklərə yaxud indeksləşdirməyə uyğun olaraq icarə haqqının artırılması. Bu artım icarə müqaviləsində konkret təsbit olunur. "İcarə haqqının artırılması" anlayışından Şimali Amerikada, "pilləli icarə

haqqı” anlayışından isə Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

Bax: xərclərin keçməsi

İCARƏDAR - öz əmlakını yerli və xarici ölkələrin fiziki və hüquqi şəxslərinə istifadəyə verən mülkiyyətçidir.

İCARƏ MARAĞI (lease interest) - İcarəçinin maraqları, “kirayəçinin maraqları”, habelə “icarəçinin əşya maraqları” adları ilə də məlumdur. Daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət hüquqları əsasında deyil, icarə müqaviləsinin şərtləri əsasında meydana çıxan maraqlar. İcarə maraqları icarə müqaviləsinin konkret şərtlərindən asılıdır, konkret göstərilmiş müddətdən sonra yoxa çıxır, bölünə və ya təkrar icarə üzrə başqa şəxslərə keçə bilər.

İCARƏ MÜQAVİLƏSİ (lease)

1. Əmlakın titul sahibinin (torpaq sahibi yaxud icarədar) başqa bir şəxsin (kirayəçi yaxud icarəçi) razılaşdırılmış məbləğdə icarə haqqı ödəyəcəyi barədə vədinə əsaslanaraq, əmlakdan istifadə və sahiblik hüquqlarını müəyyən müddət ərzində ona verdiyini təsbit edən müqavilə. Tərəflərin hüquqları və öhdəlikləri müqavilənin konkret şərtlərindən asılıdır.

2. İcarəçinin ödəmə yaxud ödəmələr silsiləsini yerinə yetirməsi müqabilində icarəyə verənin müəyyən müddət ərzində aktivdən istifadə etmək hüququnu ona verməsini təsbit edən müqavilə.

İCARƏ ŞƏRTİ ƏSASINDA SAHİBLİK HÜQUQU (leasehold estate) - Kirayəçinin yaxud icarəçinin razılaşdırılmış şərtlər üzrə (məsələn, mükafatların yaxud icarə haqqının ödənilməsi) əmlakdan müəyyən müddət ərzində istifadə etmək və onu saxlamaq hüququ verən icarə müqaviləsi əsasında əldə etdiyi maraq (lizhold marağı).

Lizholdların müddəti müxtəlif, məsələn 25 il, 60 il, 99 il və s. ola bilər.

İCARƏÇİ - əmlakı icarəyə götürən yerli və əcnəbi ölkələrin fiziki və hüquqi şəxsləridir.

İCARƏÇİNİN MARAĞI (lessee interest)

Bax: icarə marağı.

İCARƏDARIN MARAQLARI (lessor interest) - İcarə maraqları ilə məhdudlaşan friqol və ya baş icarə müqaviləsinin, baş lizhold anlayışlarının izahında verilmiş vəziyyətlərdə icarəyə verənin malik olduğu maraqlar.

İCTİMAİ BİNA (public building) - Müəyyən ictimai yaxud sosial funksiya yerinə yetirən və ümumi istifadədə olan bina. Bunlara misal kimi məhkəmə binalarını, bələdiyyə mərkəzlərini, məktəbləri, həbsxanaları, polis məntəqələrini, hərbi obyektləri, kitabxanaları, xəstəxanaları, klinikaları, sosial yaxud dövlət (ictimai) yaşayış binalarını

göstərmək olar.

İDARƏETMƏ HESABLARI YAXUD DAXİLİ HESABLAR (management accounts or internal) - Təşkilatı idarə edən şəxslərin monitoring aparmaq və gündəlik fəaliyyətə rəhbərlik üçün istifadə etdiyi hesablar. Müəssisə daxilində qərarların qəbul olunmasını asanlaşdırmaq üçün tərtib olunurlar. Dərc edilmirlər və xaricdən reqlamentləşdirilməyə məruz qalmırlar.

İXTİSASLAŞDIRILMIŞ ƏMLAK (specialised property) - ixtisaslaşma xüsusiyyətinə, xassələrinə və konstruksiyasına, xarici görünüşünə, ölçülərinə, ərazidə yerləşməsinə və başqa xüsusiyyətlərinə görə, biznes yaxud təşkilatla birgə satıldığı hallar istisna edilməklə, bazarda nadir hallarda satılan yaxud ümumiyyətlə satılmayan əmlak.

İxtisaslaşdırılmış əmlaka nümunə kimi neft emalı qurğularını, elektrik stansiyalarını, gəmi tərsanələrini, ixtisaslaşdırılmış istehsal obyektlərini, kommunal təsərrüfat qurğularını, muzeyləri, istehsal yaxud bizneslə bağlı səbəblərə görə müəyyən coğrafi ərazidə yerləşən əmlak obyektlərini göstərmək olar.

İXTİSASLAŞDIRILMIŞ HEYVANDARLIQ FERMA LARI (specialised livestock facilities)

Bax: südçülük fermaları, maldarlıq-otlaq təsərrüfatları

İXTİSASLAŞDIRILMIŞ TİCARƏT ƏMLAKI (specialised trading property[STP]) - Ticarət potensialı olan (mehmanxanalar, qaz yaxud benzin doldurma stansiyaları, restoranlar və s.), bazar dəyəri torpaqdan və binalardan fərqli olaraq başqa aktivləri də əhatə edən əmlak. Ticarət potensialı nəzərə alınaraq, bu obyektlər bazarda adətən əməliyyat aktivləri kimi satılır.

Bu obyektlər həmçinin, **ticarət potensialı olan əmlak** da adlandırılır.

İXTİSASLAŞDIRILMIŞ YAXUD XÜSUSİ TƏYİNATLI KƏND TƏSƏRRÜFATI ƏMLAKI OBYEKT LƏRİ (specialised or special purpose agricultural properties) - Məhsulların yetişdirilməsi üçün deyil, yığılıqdan sonra emalı, təkrar emalı yaxud saxlanması üçün istifadə olunan kənd təsərrüfatı əmlakı obyektləri. Bu obyektlər az torpaq sahəsi tutsalar da, struktur təkmilləşdirilmələri (taxıl elevatorları) və avadanlıq (yük qaldıran maşınlar) ilə təchiz edilmişdir. İstehsal olunan malların xüsusiyyətindən asılı olaraq, bu cür əmlak obyektlərin xüsusi təyinatlı əmlak obyektlərinə aid edilə bilər. Nümunə kimi, tərəvəzçilik fermalarını, quşçuluq fermalarını, dənli bitkilərin sertifikatlaşdırılmış toxumlarının yetişdirilməsi üzrə fermaları yaxud gülçülük fermalarını, cıdır atlarının yetişdirilməsi və ya məşq etdirilməsi üzrə tövlələri göstərmək olar.

İQTİSADİYYAT - insanların çox geniş miqyasda fəaliyyət göstərə bildiyi və onların maddi və sosial ehtiyaclarını təmin edən yeganə təsərrüfat sferasıdır.

İQTİSADİ XİDMƏT MÜDDƏTİ (economic life)

(i) aktivin bir yaxud daha çox istifadəçi tərəfindən iqtisadi istifadə üçün yararlı olmasının ehtimal edilən müddəti, yaxud

(ii) bir və daha çox istifadəçinin aktivdən əldə edə biləcəyi məhsulun və ya analoji vahidlərin ehtimal edilən miqdarı

İQTİSADİ İCARƏ HAQQI (economic rent)

Bax: bazar icarə haqqı

İQTİSADİ KÖHNƏLMƏ (economic obsolescence) - Nəzərdən keçirilən aktivdən kənarda olan amillərin təsiri nəticəsində dəyərin itirilməsi. İqtisadi köhnəlmə ətraf mühit yaxud ərazidə yerləşmə ilə bağlı xarici köhnəlmə də adlandırılır. Rəqabət mühiti yaxud ətraf ərazilərdən istifadədə baş verən dəyişikliklər, məsələn, yaşayış rayonunun yaxınlığında sənaye müəssisəsinin fəaliyyətə başlaması iqtisadi köhnəlməyə nümunədir. İqtisadi köhnəlmə yaradan amillərin aradan qaldırılmasına xərc çəkilməsi məqsədə uyğun hesab edilmədiyindən, bu köhnəlmə aradan qaldırılmayan hesab olunur.

İQTİSADİ SƏMƏRƏLİLİK - nisbi kəmiyyət olub, istehsal fəaliyyətinin iqtisadi nəticəsi, ilə həmin fəaliyyətlə əlaqədar çəkilən xərclərin müqayisəsi yolu ilə müəyyən olunur; iqtisadiyyatın bütün “mərtəbə”lərində bu göstəricinin hesablanması çox vacibdir.

İLKİN GƏLİRLİLİK (initial yield)

Bax: kapitallaşdırılmanın giriş dərəcəsi

İNCƏSƏNƏT ƏSƏRLƏRİNİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ ÜÇÜN XƏRCLƏR MÖVQEYİNDƏN YANAŞMA (cost approach for valuing fine art) - İncəsənət əsəri alınarkən, onun orijinalını əvəz edə bilən başqa incəsənət əsərinin yaradılması imkanı nəzərdən keçirilməklə, dəyərlərinin müqayisəsinə əsaslanan yanaşma. Qiymətləndiricinin hesablamaları əvəzolunmanın mahiyyəti, yəni *köhnə obyekt yenisi ilə əvəz etmə, təkrar bazarda satın almaqla əvəz etmə, replikasiya, yaxud dəqiq surətini yaratma* nəzərə alınmaqla, incəsənət əsərinin təkrar istehsalı yaxud əvəz olunması xərclərinə əsaslanmalıdır.

Köhnə obyektin yenisi ilə əvəz edilməsi obyektin tam bənzərinin, bu mümkün olmadıqda isə, yeni incəsənət əsərinin satıldığı pərakəndə satış bazarında xassələrinə və vəziyyətinə görə həmin incəsənət əsərinin oxşarının alınmasına xərc çəkilməsini nəzərdə tutur.

Təkrar bazarda satınalma vasitəsilə əvəz etmə qiymətləndirilən obyektə eyni vəziyyətdə olan bənzər obyektin, incəsənət əsərlərinin və əntiq əşyaların satıldığı təkrar pərakəndə satış bazarında əldə olunmasına

çəkilən xərcləri ifadə edir.

Replikasiya ilkin (qiymətləndirilən) obyektin xassələr, keyfiyyət və materialların köhnəliyi baxımından orijinala maksimum dərəcədə yaxın olan, lakin müasir yaradıcılıq üsullarından istifadə edilməklə işlənmiş surətidir.

Dəqiq surət (faksimile) qiymətləndirilən incəsənət əsərinin eyni olan, xassələrinə, keyfiyyətinə və köhnəliyinə görə orijinala maksimum yaxın olan materiallardan, onun hazırlandığı dövrlərdə tətbiq olunan yaradıcılıq metodlarından istifadə olunmaqla hazırlanmış surət.

İNFLYASIYA - təklif edilən əmtəə kütləsilə müqayisədə tədavül sferasında pul kütləsinin həddən artıq çoxalması nəticəsində əmtəə və xidmətlərin qiymətlərinin yüksəlməsilə əlaqədar olaraq milli valyutanın məzənnəsinin aşağı düşməsidir.

İNFORSİYANIN AÇILMASI (disclosure) - Şirkət tərəfindən öz fəaliyyəti haqqında məlumatların açıqlanması. Mütləq qaydada açıqlanmalı olan məlumatların siyahısı qanunla müəyyənləşdirilir və investisiya qərarlarının qəbul edilməsi üçün zəruri olan informasiyanı əhatə edir.

İNFRASTRUKTUR AKTİVLƏRİ (infrastructure assets) - Adətən aşağıdakı xassələrdən birinə yaxud hamısına malik olan aktivlər:

- a) sistemin yaxud şəbəkənin bir hissəsidir;
- b) xüsusiyyətlərinə görə ixtisaslaşmışdır və alternativ istifadə variantları yoxdur;
- c) yerinin dəyişdirilməsi mümkün deyil;

satışına müəyyən məhdudiyətlər qoyula bilər.

İNGİLİS DİLİNDƏ OLAN BƏZİ ANLAYIŞLARIN İZAHI:

1. valuation – “qiymətləndirmə” anlayışının başqa açıqlamalarının qarışdırılmaması üçün **valuation (o cümlədən appraisal)** anlayışı həmçinin “dəyər qiymətləndirilməsi” kimi tərcümə olunur. Peşəkar leksikada əsas latın dilindən hərfi tərcümə olunmuş “valvasiya” anlayışı də işlədilir. Məhz **əmlakın** dəyərinin müəyyən edilməsini nəzərdə tutan “valvasiya” anlayışı həm də hesablama prosesini və onun nəticəsində əldə olunan kəmiyyəti ifadə edir. Eyni mənşəli başqa bir peşə anlayışı olan (fransız variantında, lakin ingilis dilli ölkələrdə tətbiq edilən) “valorizasiya” (valorization) başqa mənə kəsb etməklə, “qiymətlərin müəyyən səviyyəsinin dövlət tədbirləri (yüksək qiymətlə tədarüklər, kreditlər və s.) vasitəsilə müəyyənləşdirilməsi və saxlanılmasını” ifadə edir.

2. appraisal - bəzi hallarda “valuation and appraisal” söz birləşməsindən istifadə olunması bu iki anlayışın mənəsinin eyni olmadığını göstərir: birincisi *əmlakın dəyərinin, xüsusilə də, bazar*

dəyərinin qiymətləndirilməsini (ingilis dilinin ənənələrinə uyğun olaraq), ikincisi isə müxtəlif tapşırıqlarda tətbiq olunan bir sıra “qiymətləndirmə mülahizələrini” ifadə edir. Mülahizələrin subyektivliyi bu anlayışla ifadə olunaraq, onu **sərvətlər** anlayışına yaxınlaşdırır və “qiymətləndirmə ekspertizası” yaxud “ekspert qiymətləndirilməsi” kimi ifadələrin işlədilməsi zamanı təzahür olunur (bu hallarda ingilis dilində üç anlayışdan biri işlədilir: **evaluation, assessment** yaxud **estimation**).

3. evaluation – Avropa dillərində geniş yayılmış bu anlayış azərbaycan dilində “qiymətləndirmə” kimi ifadə oluna bilər. Əsas fərq bundadır ki, həmin “qiymətləndirmə” anlayışı təkcə “dəyərin qiymətləndirilməsini” deyil, ümumiyyətlə qiymətləndirməni (məsələn, layihənin “project evaluation”) ifadə edir. Metodoloji baxımdan bu anlayış vasitəsilə əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsinə aid olmayan, məsələn, “xərclər-faydalar”, “xərclər-səmərəlilik” yanaşmalarına şamil oluna bilər.

4. assessment – kəmiyyətin (məbləğin) müəyyənləşdirilməsi. Çox vaxt **assess** “vergiyə cəlb etmə” mənasını verir və ilk növbədə vergiqoyma sahəsinə aid edilir. Lakin **vergi (assessor) dəyəri “assessed value”** ilə yanaşı dünyada ümumi qəbul olunmuş, əmlakın dəyərinin peşəkar və müstəqil ekspert-qiymətləndirici tərəfindən hesablanmasını tələb edən **advalor vergi (ad valorem tax)** də tətbiq edilir. “Assessor qiymətləndirilməsi” anlayışından dəyərin ölçülməsinin yeni sahələrində: ətraf mühitin vəziyyətinin qiymətləndirilməsində (environmental assessment); ətraf mühitə təsirin qiymətləndirilməsində (environmental impact assessment); texnoloji qiymətləndirmədə (technological assessment); ipoteka kreditləşməsinin dəyərinin assessor qiymətləndirilməsi (assessment of mortgage value) və s. istifadəyə başlanmışdır.

5. estimation – bu anlayış əmlakın bazar dəyərinin (yaxud başqa növünün) peşəkar qiymətləndirici tərəfindən konkret tarixə *hesablanması prosesini* ifadə edir. Bu hesablamalar alqı-satqı sazişlərinin, sığorta müqavilələrinin hazırlanması, vergiqoyma bazasının, girov dəyərinin müəyyənləşdirilməsi, maliyyə hesabatlarının hazırlanması və başqa hallarda yerinə yetirilir.

6. measurement – istənilən fiziki və sosial-iqtisadi sistemlərdə “ölçmə” mənasını verir. Qiymətləndirmə sahəsində “valuing” sözünün sinonimi müasir “measuring value” anlayışından istifadə olunur. Mühəsibat uçotunun eyniadlı prinsiplərinə müvafiq olaraq, bu anlayış mühəsibat sənədlərində yalnız pulla ölçülə bilən faktların əks olunduğunu ifadə edir.

7. appreciation – aktivin dəyərinin artmasıdır. Lakin aktivin

dəyərinin artması təkcə onun dəyərinin bazar tərəfindən (kollektiv yenidən qiymətləndirmə) yaxud hər hansı şəxs tərəfindən (fərdi yenidən qiymətləndirmə) yenidən qiymətləndirilməsinin formal nəticələrini əks etdirmir.

Appreciation anlayışının antonimi aktivin qiymətləndirici tərəfindən hesablanan dəyərsizləşməsinə ifadə edən **depreciation** yaxud **devaluation** anlayışlarıdır. Qiymətləndirmə təcrübəsində hesablanan bu kəmiyyət çox vaxt **köhnəlmə** adlandırılır. Borcu ödəmə mənasını deyil, fiziki aşınma və müxtəlif növ köhnəlmələr hesabına qiymətdən düşmə nəticəsində dəyərsizləşmə mənasını ifadə etdiyinə görə, mühasibat uçotunda normativ kimi müəyyənləşdirilən bu kəmiyyət (ilk növbədə vergiqoyma məqsədləri üçün) **amortizasiya** adlandırılır və bu, həmin anlayışın beynəlxalq təfsirinə uyğundur. Əvvəlki mühasibat sxemlərindən fərqli olaraq, yeni MESO-da biznesin (müəssisənin) fəaliyyət göstəricilərini azaldan xarici və daxili amillərin uçot məbləğinin kəmiyyətinə təsiri əks etdirilmişdir. Maliyyə hesabatlarındakı bu təzahür **impairment** adlandırılır və *amortizasiya (depreciation)* anlayışı ilə izah olunan *dəyərsizləşmə* kimi deyil, **zəifləmə** yaxud onun məlum analogları (pisləşmə, xarab olma) kimi tərcümə olunmalıdır.

İNVESTİSİYA (investment)

1. Kapitalın müəyyən hissəsindən gələcəkdə münasib gəlir axını gətirməsi yaxud kapitalın dəyərini artırması ehtimal edilən aktivin əldə olunması məqsədi ilə istifadə olunması.

Kapitalın (əmlakın yaxud aktivlərin) dəyərinin artması (**appreciation**) iqtisadi baxımdan “dəyərsizləşmənin” (**depreciation**), yəni kapitalın dəyərinin müşahidə olunan azalmasının əksidir.

2. Bu anlayışdan investisiyaya yönəldilmək məqsədi ilə alınan aktivləri göstərmək üçün də istifadə olunur.

Bax: investisiyaya yönəldilmiş əmlak.

İNVESTİSİYA AKTİVİ (investment asset) - İcarəyə verməklə, cari dövrdə yaxud gələcəkdə gəlir əldə etmək və dəyərini artırmaq və ya bunların hər ikisinə nail olmaq üçün saxlanılan torpaq və ya binalar. Bu aktivlər istehsal prosesində, malların göndərilməsi (xidmətlərin göstərilməsi) və ya inzibati məqsədlər üçün istifadə olunmaq, habelə adi biznes fəaliyyətinin həyata keçirilməsi zamanı satılmaq üçün saxlanılır.

Bax: əməliyyat aktivi; artıq aktiv.

İNVESTİSİYA BANKI - **iqtisadiyyatın müxtəlif sahələrinin maliyyələşdirilməsi və uzunmüddətli kreditləşmə ilə məşğul olan bank müəssisəsi.**

İNVESTİSİYA DƏYƏRİ [dəyərliliyi] (investment value) -

Əmlakın müəyyən olunmuş investisiya məqsədləri baxımından konkret investor yaxud investorlar qrupu üçün dəyərliyi.

Bu subyektiv anlayış konkret əmlak obyektini investisiya qoyuluşları barəsində müəyyən məqsədləri yaxud meyarları olan konkret investor, investorlar qrupu yaxud təşkilatla əlaqələndirir. Əsas aktivin *investisiya dəyəri* onun *bazar dəyərindən* yüksək və ya aşağı ola bilər. *İnvestisiya dəyəri* yaxud *dəyərliyi* anlayışı *investisiyaya yönəldilmiş əmlakının dəyəri* anlayışından fərqləndirilməlidir.

“İnvestisiya dəyəri” anlayışından Şimali Amerikada, “investisiya dəyərliyi” anlayışından isə onun sinonimi kimi Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

İNVESTİSİYA FƏALİYYƏTI - uzunmüddətli aktivlərin əldə edilməsi və ya satılmasıdır.

İNVESTİSİYA METODU (investment method) - Nəzərdən keçirilən aktivin bazar dəyərinin gələcəkdə ondan əldə edilməsi gözlənilən gəlirlərin yaxud faydaların kapitallaşdırılması yolu ilə hesablanmasına əsaslanan qiymətləndirmə proseduru. Metodun əsas ehtimalı investorun nəzərdən keçirilən aktivi əldə etmək üçün, gəlirlər axımının məbləği, müddəti və müəyyənlik dərəcəsi onunla müqayisə edilə bilən başqa aktivə görə ödəyəcəyindən artıq məbləğ ödəməyə razı olmayacağıdır.

İNVESTİSİYA PORTFELİ - investorun qiymətli kağızlar **dəstinə-maliyyə aktivlərinə qoyduğu pul vəsaitidir.**

İNVESTİSİYA RİSKİ - investisiya qoyuluşu nəticəsində ehtimal olunan zərəri; bu qəbildən olan risklərə portfel riskini, başqa sözlə qiymətli kağıza investisiya riskini və habelə yeniliklərlə əlaqədar riski göstərmək olar.

İNVESTİSİYA TƏHLİLİ (investment analysis) - İnkişaf etdirmə və investisiya qoyuluşları məqsədləri üçün həyata keçirilən tədqiqatlar, investisiya qoyuluşlarının nəticələrinin qiymətləndirilməsi işləri yaxud investisiyaya yönəldilmiş əmlakla bağlı transaksiyaların təhlili. İnvestisiya təhlili “həyata keçirilmə mümkünlüyünün (iqtisadi baxımdan) öyrənilməsi”, “həyata keçirilmə mümkünlüyünün bazar mövqeyindən təhlili” yaxud “maliyyə proqnozlarının tədqiqatı” kimi də adlandırıla bilər.

İNVESTİSİYAYA YÖNƏLDİLMİŞ KAPİTAL (invested capital) - Borcun və səhmdar (şəxsi) kapitalının uzun müddətli əsasda biznesə yönəldilmiş məbləği.

İNVESTİSİYAYA YÖNƏLDİLMİŞ ƏMLAK (investment property)

1. İcarəyə verməkdən gəlir əldə etmək yaxud dəyərini artırmaq

və ya bunların hər ikisinə nail olmaq məqsədilə mülkiyyətçisi yaxud maliyyə icarəsi müqaviləsi üzrə icarəçi tərəfindən saxlanılan əmlak (torpaq, bina yaxud onun bir hissəsi və ya bunların hər ikisi). İstehsal prosesində, malların göndərilməsi (xidmətlərin göstərilməsi) və ya inzibati məqsədlər üçün istifadə olunan əmlak, habelə adi biznes fəaliyyətinin həyata keçirilməsi zamanı satılan əmlak investisiyaya yönəldilmiş əmlaka aid edilmir.

2. Üçüncü tərəfə icarəyə vermək, mülkiyyətçisi tərəfindən tutulmaq ehtimalına görə, gələcəkdə inkişaf etdirilmək, icarəyə vermək yaxud yenidən satmaq yolu ilə gəlir əldə etmək məqsədi ilə saxlanılan daşınmaz əmlak.

INVESTOR - mənfəət almaq məqsədilə investisiya layihələrinə uzun müddətli əsaslı vəsait qoyuluşunu həyata keçirən dövlət, təşkilat, fiziki və ya hüquqi şəxsdir.

İNVENTAR - müəssisə və təşkilatlarda istifadə olunan istehsal alətləri, təsərrüfat əşyaları və müxtəlif ləvazimatlardır; bunların mövcudluğunu və yararlılıq vəziyyətini yoxlamaq üçün vaxtaşırı inventarlaşdırma adlanan tədbir həyata keçirilir.

İNFRASTRUKTURA - istehsal və qeyri-istehsal (ticarət, sosial və s.) təyinatlı firmalara onların normal fəaliyyətini təmin etmək məqsədilə xidmət göstərən müəssisə və təşkilatların məcmusudur; təcrübədə istehsal və sosial infrastrukturuları fərqləndirirlər.

İNZİBATİ EKSPERTİZA ["əməl olunmalar"] – **administrative [compliance] review** - Qiymətləndirmənin nəticələrindən anderrayting, əmlakın alınması və ya satılması kimi qərarların qəbul edilməsi üçün istifadə olunduğu hallarda, müştərinin yaxud qiymətləndirmə xidmətlərinin istifadəçisinin qiymətləndirmə işlərinin lazımi səviyyədə aparıldığı ("dyu dilidjens") müəyyənləşdirmək məqsədilə keçirdiyi ekspertiza. Müəyyən hallarda bu funksiyaların yerinə yetirilməsində müştəriyə kömək göstərmək məqsədilə inzibati ekspertizanı qiymətləndirici apara bilər. İnzibati ekspertiza yerinə yetirilmiş qiymətləndirmənin konkret bazarların tələblərinə və normalarına uyğunluğunu yaxud bunlardan yüksək olmasını və ən azı, qiymətləndirmənin ümumi qəbul edilmiş prinsiplərinə cavab verdiyinin təsdiqi üçün aparılır. (MP 11, 3.2)

İLLƏR ÜZRƏ DƏYƏRLİLİK (Year's purchase[YP])

Bax: dövr ərzində 1 dolların cari dəyəri; gəlir multiplikatoru.

İPOTEKA KREDİTLƏŞMƏSİNİN DƏYƏRİ (mortgage lending value) -Əmlakın uzunmüddətli sabit cəhətləri, bazarın normal və lokal şəraiti, cari istifadə və münasib alternativ istifadə variantlarını nəzərə almaqla, onun gələcəkdə satılmaq imkanlarını araşdıran qiymətləndirici

tərəfindən müəyyənləşdirilmiş dəyəri. İpoteka kreditləşdirməsinin dəyəri qiymətləndirilərkən, möhtəkirlik elementləri adətən nəzərə alınmır. İpoteka kreditləşməsinin dəyəri hesabatlarda aydın və şəffaf göstərilməlidir.

İpoteka kreditləşdirməsinin dəyəri anlayışı Avropa qanunvericiliyində verilmişdir. (ECC-in 98/32/EC Göstərişlərinə uyğun düzəlişlər edilmiş 89/647/ECC Göstərişi). Bu göstərişlərdə bank tənzimləməsi və əmlakın girov qoyulması ilə kredit verən kreditorların minimum ödəniş qabiliyyəti normativlərinin müəyyənləşdirilməsi məsələləri aydınlaşdırılır.

İpoteka kreditləşməsinin dəyəri risklərin təhlili metodlarından biri kimi, qeyd edilən göstərişlərə müvafiq olaraq, bankların saxladığı girov obyektlərinin risk dərəcəsinin hesablanması üçün istifadə oluna bilər. Bu metodla risk uzunmüddətli perspektivdə qiymətləndirilir və buna görə də, cari vaxtda dəyərin müəyyənləşdirilməsi üçün münasib baza kimi qəbul edilə bilməz. Bu baxımdan ipoteka kreditləşməsinin dəyəri Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarında göstərilən başqa dəyərlərdən köklü fərqlənir.

İRS AKTİVLƏRİ VƏ QORUNAN AKTİVLƏR (heritage and conservation assets) - Mədəni, ekoloji yaxud tarixi əhəmiyyətli olan aktivlər. İrs aktivlərinə tarixi binalar və abidələr, arxeoloji qazıntıların aparıldığı ərazilər, qorunan rayonlar, qoruqlar və incəsənət əsərləri daxildir. İrs aktivlərinə çox zaman aşağıda göstərilən xüsusiyyətlər xasdır (hərçənd, bu xüsusiyyətlər yalnız irs obyektləri üçün səciyyəvi deyil):

a) mədəni, təhsil, və tarixi baxımdan onlardan əldə edilən iqtisadi faydaların yalnız bazar qiymətinə əsaslanan maliyyə kəmiyyəti (dəyəri) ilə ifadə olunma ehtimalı cüzdür;

b) qanunvericiliklə onların satışına qadağan yaxud ciddi məhdudiyətlər qoyula bilər;

c) əksər hallarda əvəzolunmazdırlar və zaman keçdikcə fiziki halı pisləşsə belə, onlardan əldə edilən iqtisadi faydalar arta bilər;

ç) onların yüz illərlə ölçülən ömür müddətinin müəyyənləşdirilməsi zamanı qarşıya böyük çətinliklər çıxma bilər.

İSTEHSAL EHTİYATLARI - dövriyyə fondlarının üç tərkib hissəsindən biri olub istehsalın fasiləsizliyini və əhəngdarlığını təmin etmək məqsədi ilə yaradılır; onun cari, hazırlıq, sığorta, mövsümi və nəqliyyat ehtiyatları kimi növləri vardır.

İSTEHSALDAXİLİ EHTİYATLAR - müəssisə və firmalarda istehsalın həcmünün artırılması, maya dəyərinin azaldılması, əmək məhsuldarlığının yüksəldilməsi, məhsulun keyfiyyətinin

yaxşılaşdırılması üzrə gerçəkləşdirilməsi mümkün olan texniki-təşkilati imkanlardır; elmi-texniki tərəqqinin fasiləsizliyi səbəbindən tükənməzdir.

İSTEHSAL-XİDMƏT POTENSİALI (service potential) - Müəssisənin öz vəzifələrinə, məsələn, pul vəsaitləri axınlarını yaratmaq, benefisiarlarına müəyyən həcmdə və miqdarda nemətlər təklif etmək və s. uyğun olaraq, mal və xidmətlər istehsal etmək qabiliyyəti. Dövlət (ictimai) bölməsində istehsal-xidmət potensialı anlayışı xüsusi bölmədə tətbiq olunan adekvat mənfəətilik meyarını əvəz edir.

İSTEHSAL PROSESİ - əsas, köməkçi və xidmətedici və habelə təbii əməliyyatların məcmusu olub, onların qarşılıqlı əlaqə və təsiri vasitəsilə xammal və ya materialın hazır məhsula çevrilməsi texnologiyasıdır.

İSTEHSAL TSİKLİ - xammal və ya materialın istehsal prosesinin ilk əməliyyatına daxil olduğu andan hazır məhsulun istehsalının tamamlanmasına qədər davam edən təqvim vaxt intervalıdır.

İSTEHSAL GÜCÜ - elm və texnikanın ən yeni nailiyyətlərinin tətbiqi, istehsalın və əməyin təşkilinin təkmilləşdirilməsi əsasında, əsas fondlardan tam istifadə etməklə müəssisənin il (rüb, ay) ərzində optimal nomenklatura və çeşiddə maksimum məhsul buraxmaq imkanındır.

İSTEHSAL VƏ SATIŞ XƏRCLƏRİ - məhsulun istehsalı və satışına əmək və maddi resurslar – xammal, material, yanacaq, enerji, əsas fondlardan və əmək haqqı məsrəflərinin məcmusudur.

İSTEHSAL İNFRASTRUKTURU - bilavasitə maddi istehsala xidmət sferaları – nəqliyyat, rabitə, anbar təsərrüfatı, maddi-texniki təchizat, və s.- istehsal infrastrukturunu hesab olunurlar.

İSTEHSALDAN KƏNAR XƏRCLƏR - istehsal olunmuş məhsulların satışı ilə əlaqədar xərclər; onu istehsal maya dəyərinə əlavə etməklə məhsulun tam maya dəyəri göstəricisi müəyyən olunur.

İSTİFADƏ ZAMANI DƏYƏR (value in use)

1. Konkret tərzdə istifadə olunduğuna görə, bazarla əlaqəsi olmayan konkret əmlakın konkret istehlakçı üçün dəyəri. Dəyərin bu tipi əmlakdan ən yaxşı istifadə olunması yaxud onun satışından əldə edilə biləcək pulun məbləğindən asılı olmayaraq, onun təşkilata verdiyi faydaya əsaslanır.

2. Aktivdən istifadənin davam etdirilməsi və faydalı xidmət müddətinin sonunda satılması nəticəsində meydana çıxması ehtimal edilən gələcək pul axınlarının cari (qiymətləndirmə tarixində) dəyəri (diskontlaşdırılmış).

3. Aktivdən yaxud gəlir gətirən bölmədən əldə olunması gözlənilən gələcək pul axınlarının cari (qiymətləndirmə tarixində) dəyəri (diskontlaşdırılmış).

Qeyd etməliyik ki, maliyyə hesabatlarının tərtibi üçün istifadə olunan bu təfsirlər aktivin səmərəli xidmət müddətinin sonundakı dəyərini nəzərdə tutur. Bu məqam onu qiymətləndirmə təcrübəsində adətən tətbiq olunan təfsirdən fərqləndirir.

İSTİRAHƏT SAHƏSİNİN AKTİVLƏRİ (recreational asset) - Dövlət (ictimai) mülkiyyətində olmaqla:

a) dövlətin birbaşa idarəçiliyində olan, milli maraqlar, bələdiyyə yaxud yerli hakimiyyət orqanlarının maqları baxımından idarə olunan;

b) əhalinin geniş kütləsinin istirahəti üçün istifadə olunması nəzərdə tutulan əmlakdır.

Bunlara misal kimi parkları, oyun meydançalarını, yaşıllıq zolaqlarını, xiyabanları, üzgüçülük hovuzlarını, tennis kortlarını, ippodromları, habelə istirahət, əyləncə, idman meydanlarında yerləşən digər əmlak obyektlərini göstərmək olar.

İŞTİRAKLI İCARƏ HAQQI (participation rent)

Bax: dövriyyədən icarə haqqı

İTKİNİN DƏYƏRİ (deprival value)

1. Bazar nöqtəyi-nəzərindən: mülkiyyətçinin saxladığı əmlak obyektinin əvəzedici aktivini bazarda əldə etmək üçün çəkəcəyi xərclər; **əvəzətmənin xalis cari xərcləri** də adlandırılır.

2. Qeyri-bazar nöqtəyi-nəzərindən: aktivin iki kəmiyyətdən - mülkiyyətçinin aktivdən əldə etdiyi faydaların dəyərindən (utility value) yaxud aktivin satılmasından əldə edəcəyi dəyərdən (disposal value) – daha böyük olanına bərabər dəyəri.

İkinci halda itkinin dəyəri aktivin fəaliyyət göstərən müəssisənin bir hissəsi kimi “istifadədə olarkən dəyər” qeyri-bazar anlayışı əsasında müəyyənləşdirilən qiymətləndirmə bazasına nümunədir və çox vaxt “itkinin optimal dəyəri” adlandırılır.

Bax: fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyəri.

K

KABİNET [stolüstü] EKSPERTİZA (desk review) - Qiymətləndirmənin müstəqil surətdə təsdiq olunması tələb olunmayan hesabat məlumatlarına əsasən keçirilən ekspertizası. Adətən, nəzarət-yoxlama siyahısından istifadə edilməklə yerinə yetirilir. Rəyçilər hesablamaların dəqiqliyini, məlumatların əsaslılığını, tətbiq olunmuş metodologiyanın münasibliyini və müştərinin göstərişlərinin yerinə yetirilməsini, tənzimləmə tələblərinə və peşə standartlarına əməl

olunmasını yoxlayırlar.

Bax: çöl ekspertizası

KALİBRLƏŞDİRMƏ (calibration) - Modelə təsir göstərən konkret parametrləri müəyyənləşdirmək üçün əmlak obyektləri toplusunun və bazar məlumatlarının təhlili prosesi.

KALKULYASIYA - konkret olaraq məhsul növü və ya qrupunun, həmçinin iş və xidmətlərin maya dəyərinin xərc maddələri üzrə iqtisadi-riyazi hesablanmasıdır.

KAPİTAL - mənfəət əldə etmək məqsədi ilə istehsal amillərinin alınmasına investor tərəfindən xərclənən pul vəsaitidir; kapital istehsalda istifadə olunan avadanlıq, dəzgah, qurğu, nəqliyyat və digər əsas fondların məcmusudur.

KAPİTAL QOYLUŞUNUN ÖZÜNÜ ÖDƏMƏ MÜDDƏTİ - müəssisələrdə istehsal gücünün yaradılmasına və ya genişləndirilməsinə uzun müddətli investisiyanın, bu istehsal gücləri ilə istehsal olunan məhsulların satışından alınan mənfəət hesabına qaytarıldığı zaman kəsiyidir.

KAPİTAL QOYULUŞLARININ QIYMƏT MODELİ - zamanı investora uzunmüddətli hökumət istiqrazları səviyyəsində, həm də riskdən tam şəkildə sığortalanmış qiymətli kağızlardan əldə olunan mümkün gəliri üstəlayə bilən əlavə gəlirin təmin edilməsi prinsipi əsas götürülür.

KAPİTALTUTUMU - əsas kapitalın müəyyən dövrdə istehsal olunmuş məhsula, ümumdaxili məhsula, milli gəlirə nisbətini səciyyələndirən göstəricidir.

KAPİTAL ÜZRƏ MƏSRƏFLƏR, KAPİTALIN TƏTBİQİ [cəlb olunması] məsrəfləri (cost of capital) - Şirkətin yeni investisiyalar cəlb etmək məqsədi ilə çəkdiyi xərclər. Investisiyaların risk səviyyəsinin orta olduğu şəraitdə səhmlərinin məzənnəsini sabit saxlamaq üçün investora təmin edilməli olan gəlirlərin həcmi kimi müəyyənləşdirilir. Kəmiyyətcə investisiyalardan qəbul edilə bilən minimum fayda və kapitaldan istifadənin alternativ xərcləri göstəriciləri ilə üst-üstə düşür.

KAPİTALIN STRUKTURU (capital structure) - İnestitusiya yönəldilmiş kapitalın tərkibi.

KAPİTALLAŞDIRMA ƏMSALI - həm mənfəəti, həm də kapitalın ödənilməsini nəzərə alaraq gəlirin kəmiyyətini müəyyən edən əmsal nəzərdə tutulur.

KAPİTALLAŞDIRILMIŞ DƏYƏR (capitalized value) - Aktivin dəyərinin gətirdiyi gəlirlər və analogi aktivlər üzrə faiz dərəcələri əsasında qiymətləndirilməsi. Aktivin bazar dəyərində uyğun olmaya bilər.

KAPİTALLAŞDIRILMIŞ XƏRCLƏR (capitalized costs) - Cari təsərrüfat fəaliyyəti ilə bağlı obyektlərdən fərqli olaraq, gələcəkdə iqtisadi faydalar təmin edəcək obyektlərdə təcəssüm olunmuş xərclər. Daşınmaz əmlak, avadanlıq, habelə qeyri-maddi aktivlər (patentlər, müəlliflik hüquqları və s.) bu cür obyektlərə nümunədir.

KAPİTALLAŞDIRMA (capitalization)

1. Müəyyən dövr ərzində faktiki daxil olan yaxud daxil olması gözlənilən xalis gəlirin və ya xalis daxilolmalar silsiləsinin konkret tarixdə kapitalın ekvivalent dəyərinə çevrilməsi.

2. Biznes qiymətləndirilərkən bu anlayış **biznes təşkilatının** kapitalının strukturunu, həmçinin xərclərin müəyyən müddət ərzində məsrəflər kimi deyil, əsaslı aktiv kimi qəbul olunmasını da ifadə edə bilər.

3. Əmlakın dəyərinin faktiki xalis gəlirlər yaxud gözlənilən faiz gəlirləri yaxud faydalar əsasında hesablanması metodu. Bəzi ölkələrdə kapitallaşdırma gəlir axınlarının yeganə çevirmə amilindən istifadə etməklə, kapitalın dəyərinə çevrilməsinə şamil edilir.

KAPİTALLAŞDIRMA AMİLİ (capitalization factor) - Gəlirin dəyərə çevrilməsi üçün istifadə olunan hər hansı vuruq yaxud bölən.

Bax: **kapitallaşdırma dərəcəsi, gəlir multiplikatoru, qiymətləndirmə əmsali.**

KAPİTALLAŞDIRILMIŞ XƏRCLƏR (capitalized costs) - Cari təsərrüfat fəaliyyəti ilə bağlı olan obyektlərdən fərqli olaraq, gələcəkdə iqtisadi faydalar təmin edəcək obyektlərdə təcəssüm olunmuş xərclər. Daşınmaz əmlak, avadanlıq, habelə qeyri-maddi aktivlər (patentlər, müəlliflik hüquqları və s.) bu cür obyektlərə nümunədir.

KAPİTALLAŞDIRMA DƏRƏCƏSİ [bütün risklər nəzərə alınmaqla gəlirlilik] (capitalization rate [all risks yield]) - Gəlirin dəyərə çevrilməsi üçün istifadə olunan, adətən faizlə ifadə edilən hər hansı bölən.

Müəyyən tarixə investisiyanın kapital dəyərini müəyyənləşdirmək üçün ondan əldə olunan illik xalis gəlirin kapitallaşdırılması üçün istifadə edilən faiz dərəcəsi yaxud gəlirlilik.

“Kapitallaşdırmanın məcmu dərəcəsi” (overall capitalization rate) anlayışından Şimali Amerikada, “bütün risklər nəzərə alınmaqla gəlirlilik” anlayışından isə Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

Həmçinin bax: **kapitallaşdırmanın terminal dərəcəsi.**

KAPİTALLAŞDIRMANIN GİRİŞ DƏRƏCƏSİ [ilkin gəlirlilik] (goingin capitalization rate) [initial yield] - Sövdələşmənin həyata keçirildiyi yaxud qiymətləndirmənin aparıldığı vaxt satış qiymətinə və

ya qiymətləndirilən dəyərə nisbətən faizlə ifadə olunan ilkin xalis gəlir. “Kapitalaşdırılmanın giriş dərəcəsi” anlayışından Şimali Amerikada, “ilkın gəlirlilik” anlayışından isə, Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

KAPİTALLAŞDIRMANIN TERMİNAL DƏRƏCƏSİ [reversiyanın gəlirliyi] – (terminal capitalisation rate [reversion yield]) - Gəlirin əmlaka sahiblik dövrünün sonunda ehtimal edilən dəyərinə yaxud əmlakın yenidən satılarkən dəyərinə çevrilməsi üçün istifadə olunan əmsal. Şimali Amerikada kapitalaşdırmanın terminal dərəcəsi həmçinin kapitalaşdırmanın qalıq dərəcəsi yaxud kapitalaşdırmanın çıxış dərəcəsi adlandırılır. Britaniya İttifaqı ölkələrində bu anlayış “reversiya dərəcəsi” də adlandırılır.

KƏNAR QIYMƏTLƏNDİRİCİ (external valuer) - Müştəri ilə, habelə onun yaxud qiymətləndirmə barədə tapşırıq verən şəxsin adından çıxış edən agentlərlə ümumi maraqları, əhəmiyyətli münasibətləri olmayan qiymətləndirici və onun şərikləri.

Bax: müstəqil qiymətləndirici, daxili qiymətləndirici.

KƏND TƏSƏRRÜFATI FƏALİYYƏTİ (agricultural activity) - Təşkilat tərəfindən bioloji aktivlərin satışı, yaxud onların kənd təsərrüfatı məhsuluna və ya əlavə bioloji aktivlərə çevirmək məqsədi ilə bioloji transformasiyası sahəsində fəaliyyətin həyata keçirilməsi.

KƏŞFİYYATI APARILAN YATAQ YAXUD RAYON (exploration property or area) - Mineral xammal və neft-qaz yataqlarının aşkar olunması üçün fəal kəşfiyyat əməliyyatlarının aparıldığı, lakin iqtisadi baxımdan səmərəliliyi nümayiş etdirilməmiş mineral və neft-qaz yataqlar daşınmaz əmlak obyektlərində olan maraq.

KİRAYƏÇİNİN MARAĞI (tenant's interest)

Bax: icarə marağı.

KOLLEKSİYA OLUNAN ƏŞYALAR (collectibles) - Əntiqiyyi, yeniliyi yaxud nadirliyi səbəbindən yaratdığı marağa görə toplanılan əşyaların təsvir olunması üçün geniş mənalı anlayış. Bəzi ölkələrdə bu anlayış zərif sənət əsərlərinin, antik dövrlərin əşyalarının, qiymətli daşların və zərgərlik məmulatlarının, musiqi alətlərinin, numizmatika və filateliya kolleksiyalarına, nadir kitablara və arxiv materiallarına şamil oluna bilər. Bəzi ölkələrdə isə göstərilən anlayışdan adətən hər hansı başqa kateqoriyaya daxil edilməyən çoxsaylı obyektlərə münasibətdə istifadə edilir.

KOMMUNAL TƏSƏRRÜFAT MÜƏSSİSƏSİ (publik utility plant)

a) geniş kütlənin istehlakı üçün mühüm xidmətlər yaxud mallar istehsal edən;

b) adətən, inhisarçı yaxud kvaziinhisarçı malgöndərən olmaqla, müəyyən formada dövlət tərəfindən nəzarət olunan əmlak obyektı.

***KONSALTIŇQ* - istehsalçı, satıcı, alıcı və vasitəçilərin maliyyə, xarici iqtisadi əlaqələr, firmaların yaradılması və**

qeydiyyatı, əmtəə və xidmət bazarının tədqiqi və proqnozlaşdırılması və habelə innovasiya fəaliyyətinə dair məsləhətvermə fəaliyyətidir.

KONVERSIYA - müəssisəni prinsip etibarilə, tamamilə başqa bir məhsulun istehsalına yönəltmək, istiqamətləndirməkdir.

KONTRAKT - iki tərəf arasında müəyyən şərtlər əsasında müəyyən müddətə, birinin digəri qarşısında öhdəliklərini – məsələn, məhsul istehsal etmək, xidmətlər göstərmək və s. üzrə təsdiq edən sənəddir, müqavilədir.

KOOPERATİVLƏŞMƏ - müəyyən bir məhsulun birgə istehsalı ilə məşğul olan müəssisələr arasındakı uzun müddətli birbaşa təsərrüfat əlaqəsidir.

KÖHNƏLMƏ (obsolescence) - Köhnəlmə, texnologiyaların dəyişməsi, insanların davranışının və zövqlərinin dəyişməsi yaxud ətraf mühitdə baş verən dəyişikliklər nəticəsində əmlakın faydalılığının azalması səbəbindən dəyərinin itirilməsi. Bir çox hallarda köhnəlmə məmulatın konstruksiyasının və funksional imkanlarının cari texniki şərtlərə cavab verməməsinə görə dəbdən düşməsi, həmçinin, aktivdən kənarada meydana çıxan, istifadəçilərin tələbatının dəyişməsinin təsiri kimi amillərin kimi elementlər əsasında təsnifləşdirilir.

KREDİT – qaytarılmaq və əvəzini müəyyən faizlə ödəmək şərti ilə pul və ya əmtəə formasında kreditorlar tərəfindən verilən borcdur; bunların konkret təyinatlı və dövlət, kommersion, veksəl, ipoteka, kommunal, kənd təsərrüfatı və beynəlxalq və s. kimi növləri vardır.

KREDİTOR - ssudanı fiziki və ya hüquqi şəxslərə təqdim edən və debitorun öhdəliklərinin yerinə yetirilməsini tələb etmək hüququna malik fiziki və ya hüquqi şəxsdir.

KREDİTQABİLİYYƏTLİLİK - borc alan fiziki və ya hüquqi şəxslərdə kreditin alınması və qaytarılması imkanlarının olmasıdır; fiziki və ya hüquqi şəxsin kreditqabiliyyətliliyini onların iqtisadi vəziyyəti müəyyən edir.

KREDİTOR BORCLARI - müəssisələr, firmalar və təşkilatlar tərəfindən cəlb olunan və müəyyən edilmiş müddətdə kreditorlara qaytarılmalı olan pul vəsaitidir.

KREDİT SİSTEMİ - hesablaşma münasibətlərini nizamlayan, kreditləşdirmənin forma və metodlarının tətbiqinə nəzarət işini həyata keçərən maliyyə- kredit institutlarının məcmusudur.

KÜTLƏVİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ (mass appraisal) - Statistik tədqiqatların və nəticələrin təhlilinə əsaslanan qiymətləndirmə metodlarını mütəmadi qaydada eyni şəkildə tətbiq etmək yolu ilə çoxlu sayda əmlak obyektlərinin müəyyən tarixə qiymətləndirilməsi (appraising) təcrübəsi.

KÜTLƏVİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ PROSESİ (mass appraisal process) - Vergi qoyma qiymətləndirmələrinin və (və ya) indekslərinin əldə olunması üçün kütləvi qiymətləndirmə tapşırıqlarında göstərilən prosedurlar. MP 13-ün 1.4. maddəsində bu prosesin səkkiz addımı göstərilir:

1. qiymətləndiriləcək əmlak obyektlərinin eyniləşdirilməsi;
2. əmlak sahiblərinin və könüllü alıcıların davamlı davranışları meyarına əsasən bazarın sahələrinin müəyyənləşdirilməsi;
3. bazarın konkret bölgəsində dəyərin yaranmasına təsir göstərən tələb və təklifin xüsusiyyətlərinin eyniləşdirilməsi;
4. bazarın müəyyən bölgəsində dəyərə təsir göstərən xüsusiyyətlər arasındakı qarşılıqlı münasibətləri əks etdirən struktura malik modelin işlənilib hazırlanması;
5. başqa parametrlər sırasında əmlakın fərdi xassələrinin dəyərə təsir göstərmə dərəcəsini müəyyənləşdirmək üçün modelin strukturuna daxil olan hissələrin ölçülməsi;
6. modeldən əldə olunan nəticələrin qiymətləndirilən əmlak obyektlərinin xüsusiyyətlərinə tətbiq olunması;
7. kütləvi qiymətləndirmənin qəbul olunmuş prosesinin, yəni, modelin, fəaliyyətin nəticələrini əks edən cari göstəricilərin, habelə başqa dəyişkənlərin və (və ya) prosesin davam etdiyi müddətdə seçilmiş ayrı-ayrı (diskret) mərhələlər üzrə hesablamaların yoxlanılması;
8. kütləvi qiymətləndirmənin nəticələrinə baxılması və razılaşdırılması.

KVALİMETRİYA - keyfiyyətin kəmiyyətə qiymətləndirilməsi haqqında elmdir.

KVOTA - müəyyən müddət ərzində konkret məhsulun (əmtəənin) idxal və ixracına tətbiq edilən dəyər və natural ifadədə yol verilə bilən məhdudiyətlərdir.

Q

QALIQ DƏYƏRİ (residual value) - Aktivin səmərəli xidmət müddətinin sonundakı yaşı və vəziyyəti ehtimal olunaraq, hazırkı vaxtda satılması ilə bağlı gözlənilən xərclər çıxıldıqdan sonra təşkilatın əldə edə biləcəyi hesablanmış məbləğ.

Aktivin səmərəli xidmət müddətinin sonunda gözlənilən satış xərcləri çıxıldıqdan sonra onun satılmasından təşkilatın əldə edə biləcəyi xalis kəmiyyət. Müəyyənləşdirilmiş vaxtın sonunda aktivin qalıq dəyəri bu mənada utilləşdirmə dəyərinin eynidir.

QALIQ ƏVƏZETMƏ DƏYƏRİ-həmin obyektin açıq və rəqabətli bazardan alınan, bütün xassələrinə görə deyil, yalnız qalıq funksional, konstruktiv və istismar göstəriciləri üzrə əvvəlkindən pis olmayan

analoji obyektə əvəz olunmasına çəkilən minimal (cari qiymətlərlə) ümumi xərclərin məbləği başa düşülür.

QALIQ MÜDDƏTİ METODU (age-life method) - Aktivin səmərəli yaşının onun faydalı xidmətinin iqtisadi müddətinə olan nisbətinin yeni əmlak obyektinin alınması (yaradılması) xərclərinə tətbiq edilməsi yolu ilə hesablanmış amortizasiyanın müəyyənləşdirilməsi.

QANEEDİCİ DƏRƏCƏDƏ İDARƏÇİ YAXUD ORTA İXTİSASLI MENECEMENT (reasonably efficient operator, or average competent management) - Qiymətləndirilən əmlak vasitəsilə həyata keçirilən biznesi kifayət dərəcədə səmərəli idarə edən ixtisaslı müdirin əldə edə biləcəyi ticarət dövrüyyəsinin və gələcək mənfəətliliyin potensial alıcı və deməli, qiymətləndirici tərəfindən müəyyənləşdirildiyinə istinad edən bazar konsepsiyası. Bu konsepsiya ticarətin faktiki həcminə deyil, mövcud sahibkar üçün səciyyəvi olan ticarət potensialına əsaslandığına görə hesablamalarda hər hansı fərdi qudvil nəzərə alınmır.

QAPALI TIPLİ SƏHMDAR CƏMIYYƏTİ - səhmlərin sayına məhdudiyət qoyulan, səhmlərinin satılması zamanı öz səhmdarlarına üstünlük verilən, Nizamnamə fondu 10 milyon manatdan az olmayan müəssisədir. Səhmdarlar özlərinin verdikləri pay həcmində müəssisə öhdəliklərinə görə məsuliyyət daşıyırlar.

QEYRİ-MADDİ AKTİVLƏR - fiziki əsasları (ölçüləri) olmasa da, insan əməyinin məhsulu və deməli dəyərin daşıyıcıları olduqlarından, onlar da fiziki əsası olan əsas fondlar kimi öz dəyərlərini tədricən itirirlər. Patentlər, əmtəə nişanları, ticarət markaları, lisenziyalar, bəzi hüquqi aktlar (torpaq və təbii resurslar, ixtiraçılıq və müəlliflik və s.), “nou-hau” - bütün bunlar qeyri-maddi aktivlərdir.

QEYRİ-MADDİ DAŞINAR ƏMLAK (incorporeal personal property) -Daşınar əmlakın duyulmayan əmlakdan ibarət olan hissəsi Bu anlayış ingilis-amerika hüquq sistemində yaranmışdır.

Həmçinin bax: **daşınar əmlak.**

QİSMƏN YAXUD FRAQMENTAR MARAQ (partial or fractional interest) - Mülkiyyətdə maraqların hüquqi bölgüsü vasitəsilə daşınmaz əmlak üzərində yaradılan hüquqlar. Məsələn, daşınmaz əmlak bir neçə mülkiyyətçiyə mənsub ola bilər. Daşınmaz əmlak korporasiyalara (səhmdarlara), ortaqlıqlara məxsus ola bilər, həmçinin şəriklərin əmlakının ayrı-ayrı hissələri üzərində hüquqlarının olması yaxud olmaması şərti ilə birgə bölünməz mülkiyyətdə ola bilər.

QIYMƏT (price) - Malların yaxud xidmətlərin mübadiləsinə aid

olan anlayış. Qiymət mala yaxud xidmətə görə, təklif olunan yaxud ödənilən pulun məbləğini əks etdirir. Mübadilə aparıldıqdan sonra açıq elan olunmuş yaxud gizli saxlanılan qiymət tarixi fakta çevrilir. Ödənilmiş qiymət tələb və təklif ayrılarının kəsişmə nöqtəsinə müvafiqdir.

QIYMƏTLƏNDİRİCİ (valuer, appraiser) - Qiymətləndirmə aparmaq üçün lazımı ixtisasa, bacarığa və təcrübəyə malik olan şəxs. Bəzi ölkələrdə qiymətləndirici qismində çıxış etmək üçün lisenziya alınması tələb edilir.

Bax: **əmlakın peşəkar qiymətləndiricisi**

QIYMƏTLƏNDİRMƏ (valuation) - Dəyər barədə rəyin müəyyənləşdirilməsi (estimation) prosesi.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİ - sifarişçinin (istehlakçının) konkret məqsədlərini rəhbər tutaraq əmlakın bazar və ya digər dəyərinin qiymətləndirici tərəfindən müstəqil şəkildə, həm də dəqiq müəyyən edilməsi üzrə fəaliyyət nəzərdə tutulur.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİNİN OBYEKTləri - qiymətləndirilməsi mülki qanunvericilikdə nəzərdə tutulan və ya sifarişçi tərəfindən zəruri hesab edilən istənilən əmlakdır.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ ƏMSALI (valuation ratio) - Qiymət yaxud dəyərin maliyyə, əməliyyat yaxud fiziki göstəricilərə nisbəti.

Bax: **kapitallaşdırma amili; gəlir multiplikatoru.**

QIYMƏTLƏNDİRMƏ HAQQINDA HESABAT (valuation report) - Qiymətləndirmə üzrə təlimatların, qiymətləndirmə bazasının və qiymətləndirmənin məqsədinin, habelə dəyər haqqında rəyin yaranmasına əsas vermiş təhlilin nəticələrinin əks olunduğu sənəd. Qiymətləndirmə haqqında hesabat qiymətləndirmə aparılarkən istifadə olunmuş təhlil proseslərinin izahı və əhəmiyyətli məlumatlar daxil edilə bilər.

Qiymətləndirmə haqqında hesabatlar şifahi və yazılı formada ola bilər. Hesabatların tipi, məzmunu və həcmi ehtimal edilən istifadədən, tənzimləmə tələblərindən, məhkəmələrin qərarlarından, əmlakın tipindən, tapşırığın xarakterindən və mürəkkəbliyindən asılı olaraq fərqlənir.

“Qiymətləndirmə sertifikatı” və “qiymətləndirmə haqqında hesabat” anlayışlarından bəzən eyni mənada istifadə olunur. Bəzi ölkələrdə (Böyük Britaniya) “qiymətləndirmə sertifikatı” anlayışı qiymətləndiricinin əmlakın müəyyənləşdirdiyi dəyərini təsdiq etdiyi sənədi ifadə edir. Qiymətləndirmə sertifikatı adətən qısa məktub şəklindədir, hərçənd təfəssilatlı hesabat formasında da tərtib oluna bilər. Burada qiymətləndirmənin aparıldığı tarix; tapşırığın təyinatı; sertifikatın

tarixi; qiymətləndirilmənin əsaslandığı ehtimallar; qiymətləndiricinin adı, ünvanı və ixtisas göstəriciləri göstərilir. Başqa ölkələrdə (ABŞ) “qiymətləndirmənin sertifikatlaşdırılması” anlayışı təqdim olunmuş faktların düzgünlüyü, təhlilin yalnız göstərilmiş ehtimallar ilə məhdudlaşması, qonorarının hesabatın hər hansı bir cəhətindən asılı olmaması, qiymətləndirmənin etik və peşə normalarına uyğun surətdə aparılması barədə qiymətləndiricinin bəyanatı kimi təfsir olunur.

Bax: qiymətləndirmə haqqında hesabatın minimum məzmunu.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ HAQQINDA HESABATIN MİNİMUM MƏZMUNU (minimum contents of a valuation report) - Qiymətləndirmə haqqında bütün hesabatlarda qiymətləndirmənin nəticələri aydın və dəqiq göstərməli, çəşnqliq yaratmayan tərzdə ifadə edilməlidir. Qiymətləndirmə haqqında bütün hesabatlara on tərkib hissə daxil edilməlidir:

1. qiymətləndiricinin adı və qiymətləndirmənin tarixi;
 2. müştərinin adı;
 3. qiymətləndirmə üzrə göstərişlər, dəyərin hesablandığı tarix, qiymətləndirmənin məqsədləri və nəticələrindən ehtimal olunan istifadə;
 4. qiymətləndirmə bazası, o cümlədən dəyərin tipi və müəyyənləşdirilməsi üsulu;
 5. qiymətləndirilən əmlak marağının (maraqlarının) yaxud əmlak hüququnun (hüquqlarının) həqiqiliyi, onlar üzərində mülkiyyət hüququnun müddəti və əmlakın yerləşdiyi ərazi;
 6. tədqiqatın tarixi və hüdudları;
 7. dəyər haqqında qərarın qəbul edilməsi üçün görülən işlərin hüdudları və həcmi;
 8. fərziyyələr və məhdudlaşdırıcı şərtlər, habelə xüsusi, qeyri-adi yaxud fəvqəladə ehtimallar;
 9. qiymətləndirmənin standartlara müvafiq olaraq yerinə yetirildiyi, tələb edilən məlumatların açıqlandığı barədə bəyanat;
 10. qiymətləndiricinin peşəkarlıq səviyyəsi və imzası.
- Qiymətləndirmə haqqında hesabatın məzmununa qarşı irəli sürülən tələblər BQS 3,5.1.-də (“Davranış kodeksi”, 7.1.) ifadə olunmuşdur.

Qiymətləndirmə haqqında hesabatlarda nəzərdən keçirilmiş məlumatlar və göstəricilər, bazarın təhlilinin aparılması, qiymətləndirməyə yanaşmalar və istifadə edilmiş prosedurlar təsvir oluna, habelə təhlilin nəticələrini möhkəmləndirən fərziyyələr, rəylər və xülasələr verilə bilər.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ METODU (valuation method) - Qiymətləndirməyə yanaşmalar çərçivəsində dəyərin hesablanması

konkret üsulu.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ PROSEDURU (valuation procedure) - Qiymətləndiricinin ardıcıl yerinə yetirdiyi hərəkətlər, istifadə etdiyi üsullar və texnikalar.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI (valuation standards) - Başqa göstərişlər olmadıqda, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları nəzərdə tutulur.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ TAPŞIRIĞI (valuation assignment)

Bax: **qiymətləndirmə üzrə tapşırığın müəyyənləşdirilməsi.**

QIYMƏTLƏNDİRMƏ TARİXİ (valuation date) -

Qiymətləndiricinin dəyər haqqında rəyinin şamil edildiyi tarix. “Səmərəli tarix” və ya “həqiqi tarix” də adlandırılır.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ ÜÇÜN TƏLİMAT (valuation brief)

Bax: **qiymətləndirmə üzrə tapşırığın müəyyənləşdirilməsi.**

QIYMƏTLƏNDİRMƏ ÜZRƏ TAPŞIRIĞIN MÜƏYYƏNLƏŞDİRİLMƏSİ (definition [specification] of the valuation assignment) -

Qiymətləndirmə prosesinin birinci addımı olmaqla, qiymətləndirmənin məzmununun, məqsədinin, tətbiq sahəsinin müəyyənləşdirildiyi və onun yerinə yetirilməsi ilə bağlı hər hansı ikimənəlilikin qarşısının alındığı mərhələ. Bu anlayış bəzi ölkələrdə istifadə olunan *qiymətləndirmənin keçirilməsinə dair müxtəsər təlimat* anlayışının eynidir. Qiymətləndirici hesabatında təqdim etdiyi təhlillərin, məlumatların və nəticələrin qiymətləndirmə üzrə tapşırıqda ifadə olunan tələblərə uyğun olmasına təminat verir. Tapşırığın müəyyənləşdirilməsi 7 hissədən ibarətdir:

1. qiymətləndirilən daşınmaz, daşınar əmlakın (əsas vəsaitlərin, əşyaların və qurğuların), biznesin və əmlakın əsas kateqoriyaları ilə yanaşı qiymətləndirilmə üzrə tapşırığa daxil edilmiş digər əmlak qruplarının eyniləşdirilməsi;
2. qiymətləndirilən əmlak hüquqlarının (şəxsi müəssisə, ortaqlıq yaxud qismən maraqlar) eyniləşdirilməsi;
3. qiymətləndirmənin nəticələrindən ehtimal edilən istifadə və bununla əlaqədar məhdudiyətlər; subpodratçıların, agentlərin və onların gördüyü işin əhəmiyyətinin müəyyənləşdirilməsi;
4. müəyyənləşdirilən dəyərin bazasının yaxud tipinin müəyyənləşdirilməsi;
5. dəyərin hesablandığı tarix və hesabatın təqdim olunmasının ehtimal olunan tarixi;
6. qiymətləndirmənin və tərtib olunan hesabatın miqyasının eyniləşdirilməsi;
7. qiymətləndirmənin istinad etdiyi potensial və məhdudlaşdırıcı şərtlərin eyniləşdirilməsi.

QIYMƏTLƏNDİRMƏNİN EKSPERTİZASI (valuation review)

- Qiymətləndirmə ilə əlaqədar olan, bir sıra tiplərə və məqsədlərə bölünən tapşırıq. Qiymətləndirmənin ekspertizasına xas olan əsas xüsusiyyət ondan ibarətdir ki, bir qiymətləndirici başqa qiymətləndiricinin yerinə yetirdiyi işin nəticələrinə dair özünün qərəzsiz rəyini bildirir. Qiymətləndirmənin ekspertizası nəzərdən keçirilən dəyər haqqında qiymətləndiricinin rəyi ilə razılaşma yaxud razılaşmama ilə nəticələnə bilər. Qiymətləndirmənin ekspertizası dəyər haqqında təqdim olunmuş rəyin dəqiqliyinin, habelə onu hazırlayan qiymətləndiricinin işinin, biliklərinin, təcrübəsinin və müstəqilliyinin yoxlanılmasını təmin edir.

Bəzi ölkələrdə qiymətləndirmənin ekspertizası ilkin qiymətləndirmə aparmış qiymətləndirmə firmasının qiymətləndiricisi tərəfindən yenidən qiymətləndirmə aparılması tələbinin qoyulması ilə nəticələnə bilər.

Əksər ölkələrin qiymətləndirmə təşkilatları ekspertizanın müxtəlif tiplərini fərqləndirirlər: məsələn, qiymətləndirmənin peşə standartlarına (istifadə olunan qiymətləndirmə bazaları nəzərdən keçirilir) uyğunluğunu təsdiq etmək məqsədi ilə keçirilən inzibati ekspertiza (qaydalara əməl olunma), texniki ekspertiza, stolüstü (kabinet) ekspertiza, çöl ekspertizası; dəyər barədə rəyin müdafiə yaxud təkzib olunması üçün bazar məlumatlarının toplanmasını nəzərdə tutan ekspertiza; nəzərdən keçirilən qiymətləndirmənin konkret məlumatlarını seçilmiş müqayisəli məlumatlarla tutuşdurulmasına əsaslanan ekspertiza.

QIYMƏTLƏNDİRMƏNİN PRİNSİPLƏRİ (valuation principles) - Qiymətləndirmədə tətbiq olunan iqtisadi prinsiplər qrupu. Bunlara: **gələcəyi görmə prinsipi; əvəzolunma prinsipi, dəyişiklik prinsipi; tarazlıq prinsipi; rəqabət prinsipi; faydalı iş əmsalının artması və azalması prinsipi; zənginləşdirmə prinsipi; izafi məhsuldarlıq prinsipi; uyğunluq prinsipi; təklif və tələb prinsipi, ən səmərəli istifadə prinsipi** daxildir.

QIYMƏTLƏNDİRMƏNİN ÜMUMİ QƏBUL OLUNMUŞ PRİNSİPLƏRİ (Generally Accepted Valuation Principles [GVAP]) - Peşəkar qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində ən yaxşı təcrübə.

QIYMƏTLƏNDİRMƏYƏ YANAŞMALAR (valuation approach)

- Qiymətləndirmənin bir yaxud bir neçə konkret metodundan istifadə etməklə, dəyərin hesablanması üsulu. Əmlakın xüsusiyyətlərindən və təyinatından asılı olaraq qiymətləndirməyə üç mövqedən yanaşmaq olar. Bunlar satışların müqayisəsinə əsaslanan, gəlirin kapitallaşdırılmasına əsaslanan və xərclər mövqeyindən yanaşmalardır. Onların tətbiq

edilməsi qiymətləndiriciyə bazar dəyərini yaxud bazar dəyərindən fərqlənən dəyər növlərini müəyyənləşdirmək imkanı verir.

Bax: **aktivlər əsasında yanaşma, müqayisə olunan satışlar metodu, xərclər metodu, gəlir (gəlirin kapitallaşdırılması) əsasında yanaşma, baza mövqeyindən yanaşma, əvəz olunma prinsipi.**

QIYMƏTLİ KAĞIZ - hər hansı əmlaka, pul məbləğinə mülkiyyətçilik hüququnu təsdiq edən sənəddir.

“QONUR SAHƏ” (brown field) - Adətən şəhər hüdudlarında yerləşən, hazırda ilkin təyinatı üzrə istifadə olunmayan sahələr.

Britaniya Birliyi ölkələrində atılmış yaxud hələlik qismən istifadə olunan, çirklənmiş yaxud çirklənməmiş yerlər “qonur sahə” adlandırılır. Şimali Amerikada bu anlayış atılmış yaxud çirklənmə səbəbindən gələcəkdə abadlaşdırılması çətin olan sənaye və ya ticarət zonalarını ifadə edir.

QOVUŞMANIN DƏYƏRİ [qrupun dəyəri] (marriage value [assemblage value]) - Əmlakda iki və daha çox marağın birləşməsi nəticəsində dəyərin artması. Xüsusi dəyərin konkret nümunəsidir (məsələn, bir-biri ilə həmsərhəd olan iki torpaq sahəsinin vahid əmlak obyektində tərkibində dəyəri onların hər birinin ayrıca götürülmüş dəyərlərinin cəmindən yüksək ola bilər.)

“Qovuşmanın dəyəri” anlayışı Britaniya İttifaqı ölkələrində, “qrupun dəyəri” və “sahənin ümumi ölçüsünün dəyəri” anlayışından isə Şimali Amerikada istifadə olunur.

QOVUŞMANIN DƏYƏRİ YAXUD BİRLƏŞMİŞ MARAQLARIN DƏYƏRİ (marriage value or merged interests value) - Əmlakda iki və daha çox marağın birləşməsi nəticəsində meydana çıxan, həmin maraqların ayrı-ayrılıqda nəzərdən keçirilən dəyərinin cəmindən artıq olan əlavə dəyər.

“Qovuşmanın dəyəri” və “birləşmiş maraqların dəyəri” anlayışlarından Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

QRUPUN DƏYƏRİ (assemblage value)

Bax: **qovuşmanın dəyəri.**

QUDVİLL (goodwill)

1. Müəyyən biznesin müvəffəqiyyətlə həyata keçirildiyi yaxud malların satıldığı və xidmətlərin göstərildiyi ərazilərdə (otaxlarda) münasib gəlir əldə etmək perspektivinin olmasına ümid bəsləyən müştərilərin icarəyə götürmək üçün məhz həmin sahələrə müraciət edəcəkləri ehtimalına əsaslanan, qeyri-maddi, lakin satıla bilən aktiv.

2. Qudvill iki tərkib hissədən ibarət ola bilər: əmlak üçün səciyyəvi yaxud daxilən ona xas olan və həmin əmlak satılarkən onun yeni sahibinə ötürülən qudvill və əmlakın sahibi yaxud meneceri ilə

əlaqələndirilən fərdi qudvill (əmlak satıldıqda, qudvillin bu ünsürü itəcəkdir).

3. Fərdi qaydada eyniləşdirilməsi və ayrı-ayrılıqda təsdiqlənməsi mümkün olmayan gələcək iqtisadi faydalar.

Bax: **fərdi qudvill və ötürülən qudvill**

QURĞULAR (plant) - Daimi olmayan, ixtisaslaşdırılmış binaları, maşınları və avadanlığı əhatə edən bilən aktivlərin məcmusu.

QURĞULAR [maşınlar] VƏ AVADANLIQ (plant and equipment) - Təşkilatın fəaliyyətində daimi əsasda istifadə olunması nəzərdə tutulan aktivlər, o cümlədən, ixtisaslaşdırılmış müvəqqəti binalar, maşınlar (ayrı-ayrı maşınlar yaxud maşınlar toplusu, ticarət ləvazimatı və lizholdun yaxşılaşdırmaları) və müvafiq tərzdə eyniləşdirilmiş, başqa kateqoriyalardan olan aktivlər.

Aşağıdakı xüsusiyyətləri olan maddi aktivlər:

- a) təşkilat tərəfindən istehsalda istifadə olunmaq, malların göndərilməsi və xidmətlərin göstərilməsi, başqalarına icarəyə verilməsi yaxud inzibati məqsədlər üçün saxlanılır;
- b) gözlənilmədiyi kimi, müəyyən dövr ərzində istifadə olunmalıdırlar.

Bax: **daşınmaz əmlak**

QURĞULAR VƏ LƏVAZİMAT (fixtures and fitting) - Əmlak obyektində qurulmuş və onunla birlikdə qiymətləndirilən yaxşılaşdırmaların məcmusu.

Bax: **ticarət ləvazimatı və icarəçinin ləvazimatı.**

QIRINTILARIN DƏYƏRİ - hesabdən silinmiş aktivlərin sonradan istehsal məqsədləri üçün istifadəsi deyil, yalnız onların tərkibində olan maddi əşya elementlərinin (komponentlərinin) toplusu kimi açıq satışından əldə olunacaq gözlənilən tipik məbləğ nəzərdə tutulur.

L

LİKVIDLİK - bir və ya bir neçə fiziki və ya hüquqi şəxs qrupunun öz maliyyə öhdəliklərini ödəmək qabiliyyətini əks etdirən iqtisadi göstəricidir.

LİKVID DƏYƏR (MƏCBURİ SATIŞ ZAMANI DƏYƏR). Bəzən hər hansı qiymətləndirmə obyektini ona oxşar digər obyektin ekspozisiya müddətinə nisbətən daha qısa vaxt ərzində satılmalı olur. Bu zaman əmlakın satıldığı qiymətə likvid dəyəri deyilir.

LİKVIDLIYIN AŞAĞI OLMASINA GÖRƏ GÜZƏŞT (marketability discount) - Likvidliyin kifayət dərəcədə olmadığını ifadə etmək üçün səhmlər zərfinin dəyərindən çıxılan məbləğ yaxud faiz.

LİMİT - təbii və istehsal resurslarından istifadənin, alqı-

satqının, kreditin və digər əməliyyatların həcmnin, idxal-ixracın, əmək haqqı ödənişinin, valyuta mübadiləsinin kəmiyyətə məhdudlaşdırılması və ya maksimum yol verilə bilən həddidir.

LİSENZIYA - dövlət idarə orqanları tərəfindən idxal-ixrac əməliyyatlarının aparılmasına icazə verilməsi haqqında xüsusi sənəddir; texniki sənədlərdən və ya patentli ixtirələrdən istifadə etmək üçün patent sahibinə verilmiş hüquqdur.

LİZHOLDUN MARAĞI (leaseholds interest)

Bax: icarə marağı

LİZHOLDUN YAXŞILAŞDIRMALARI YAXUD KİRAYƏCİNİN YAXŞILAŞDIRMALARI (leasehold improvements or tenant's improvements) - Kirayəçinin tələbatlarını ödəmək üçün öz hesabına apardığı yaxşılaşdırmalar yaxud torpağa və binalara etdiyi əlavələr; icarə müddəti başa çatdıqdan sonra adətən kirayəçi tərəfindən aradan qaldırılmalıdır; onların aradan qaldırılması daşınmaz əmlaka ciddi zərər vurmur.

Bax: daşınar əmlak; ticarət ləvazimatı yaxud kirayəçinin ləvazimatı.

LİZİNG - maşın, dəzgah, avadanlıq, nəqliyyat vasitələrinin və s., icarəçi tərəfindən gələcəkdə satın alınması imkanını da nəzərdə tutmaqla 5-8 il müddətinə icarəyə verilməsidir.

LOM DƏYƏRİ (scrap value)

Bax: skrap dəyəri, qalıq dəyəri.

M

MADDİ DAŞINAR ƏMLAK (corporeal personal property) - Daşınar əmlakın **duyulan** və yerdəyişməsi zamanı mühüm xassələrinə itirməyən (məsələn, mallar, pullar və s.) yaxud müstəqil hərəkət edə bilən (məsələn, heyvanlar) hissəsi.

MAJORİTAR NƏZARƏT (majority control) Majoritar payın təmin etdiyi nəzarət dərəcəsi.

MAJORİTAR PAY (majority interest) - Biznesdə səsvermə hüququ verən səhmlərin 50%-dən çoxunu təmin edən iştirak payı.

MALDARLIQ-OTLAQ TƏSƏRRÜFATLARI (livestock ranches/stations) - İnak, qoyun, donuz, keçi, at və sair heyvanların böyüdülməsi və kökəldilməsi üçün istifadə olunan kənd təsərrüfatı əmlakı obyektləri. Bu əmlak obyektlərindən istifadə olunmasının çoxsaylı formaların vardır. Əmlak obyektinin istismarı çərçivəsində heyvanları kökəltmək, çoxaltmaq, habelə satmaq olar. Cavan heyvanlar əmlak obyektindən kənarda alınıb, sonradan həmin obyektə böyüdülmə bilirlər. Heyvanlar son istifadə yaxud mal-qaranın sayının artırılması

üçün böyüdülə bilər. Heyvanlar üçün yemlər həm obyektə istehsal edilə, həm kənardan gətirilə, yaxud bu mənbələrin hər ikisindən tədarük oluna bilər. Mal-qaranın yetişdirilməsi və kökəldiləsi üçün istifadə olunan əmlak obyektləri struktur yaxşılaşdırmalarına (otlaq meydançaları, mal-qara üçün pəyələr, anbarlar, çəpərlər və s.) və mal-qaraya xeyli məbləğdə kapital qoyuluşları tələb edir. Bu əmlaka amortizasiya hesablanması yaxud hesablanmaması yerli qanunlardan asılıdır.

MALİYYƏ AKTİVLƏRİ (financial assets) - Aşağıdakılardan ibarət olan aktivlər:

- a) pul vəsaitləri;
- b) başqa təşkilatın pay aləti;
- c) müqavilələrlə müəyyənləşdirilən hüquqlar:
 - (i) başqa təşkilatdan pul vəsaitlərinin yaxud digər maliyyə aktivinin alınması, yaxud
 - (ii) potensial əlverişli şərtlər daxilində başqa təşkilatla maliyyə aktivlərinin mübadiləsi;
- ç) təşkilatın şəxsi pay alətlərinin verilməsi ilə nəticələnən yaxud

nəticələnə bilən, aşağıdakı müqavilələr:

(i) təşkilatın göstərilən pay alətlərini dəyişdirərkən, ona müəyyən sayda öz pay alətlərini əldə etmək imkanı verilməsini nəzərdə tutan, törəmə olmayan müqavilələr;

(ii) təsbit olunmuş məbləğdə pul vəsaitlərinin yaxud başqa maliyyə aktivlərinin təşkilatın təsbit olunmuş miqdarda pay alətlərinə dəyişdirilməsi yolu ilə yerinə yetirilən törəmə müqavilələr. Bu təsirin məqsədləri üçün təşkilatın şəxsi pay alətlərinə gələcəkdə şəxsi pay alətlərinin alınmasını yaxud verilməsini nəzərdə tutan müqavilələr nəzərə alınmır.

MALİYYƏ ALƏTİ (financial instrument) - Bir təşkilat üçün maliyyə aktivlərinin yaranması, digər təşkilat üçün isə maliyyə öhdəliklərinin yaxud pay alətinin meydana çıxması ilə nəticələnən müqavilə.

MALİYYƏ HESABATLARI (financial statements)

(i) mühasibat uçotunda balans hesabatını, habelə gəlirlər və xərclər (mənfəət və zərərlər) haqqında hesabatları əhatə edir. Bu hesabatlar fiziki yaxud hüquqi şəxsin maliyyə vəziyyətini əks etdirir.

(ii) maliyyə hesabatlarının tam dəstinə aşağıdakılar daxildir:

- a) balans hesabatı;
- b) mənfəət və zərərlər haqqında hesabat;
- c) aşağıdakı məlumatları əks edən hesabat:
 - 1) səhmdar (şəxsi) kapitalda baş vermiş bütün dəyişiklikləri;
 - 2) səhmdar (şəxsi) kapitalda baş verən dəyişikliklərin (şəxsi)

kapitalın sahibləri ilə aparılan əməliyyatlar nəticəsində baş verən dəyişikliklərdən fərqləri;

ç) pul vəsaitlərinin hərəkəti barədə hesabatlar;

d) uçot siyasətinin əsas məqamlarını açıqlayan şərtlər və digər izahedici qeydlər.

(III) məlumluğu tələb olunmayan üçüncü şəxslərin geniş dairəsinin ümumi informasiyaya tələbatlarının təmin olunması məqsədi ilə müəyyən edilmiş formada və məzmununda nəşr olunan maliyyə sənədləri. Maliyyə hesabatları standartlarının normativləri çərçivəsində və qanunvericiliyə uyğun olaraq işlənilib hazırlanan maliyyə hesabatları ilə bağlı olaraq, müəyyən ictimai məsuliyyət dərəcəsi mövcuddur. Maliyyə hesabatlarından müəssisənin maliyyə vəziyyəti və fəaliyyətinin nəticələri barədə məlumatlar mənbəyi kimi istifadə olunur.

MALİYYƏ İCARƏSİ (finance lease) - Aktivin mülkiyyətində olması ilə bağlı bütün risklərin və mükafatların icarəçiyə keçməsinə nəzərdə tutan icarə. Mülkiyyətin titulu son nəticədə icarəçiyə həm verilə və həm də verilməyə bilər.

Bax: əməliyyat icarəsi

MALİYYƏ İNTİZAMI - müəssisə, firma, təşkilat və fiziki şəxslər üçün gözlənilməsi və riayət olunması vacib (məcburi) sayılan maliyyə fəaliyyətinin aparılması qaydalarıdır.

MALİYYƏ MARAQLARI (financial interests) - Əmlakdan maliyyələşmənin təminatı kimi istifadə olunduğu hallarda ipoteka girovlarının yaxud tənbeh tədbirinin əmlaka yönəldilməsi nəticəsində yaranan maraqlar. Mülkiyyətçinin bu cür əmlakda pay marağı ayrıca maliyyə marağı hesab olunur.

Əmlakda maliyyə maraqları biznesdə yaxud daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət maraqlarının (məsələn, ortaqlıqlar, birliklər, sindikatlar, korporasiyalar, birgə icarə, müştərək müəssisələr) hüquqi bölgüsündən, habelə, müəyyənləşdirilmiş müddət ərzində razılaşdırılmış qiymətlə əmlakın opsiya müqaviləsinə əsasən almaq yaxud satmaq hüququnun verilməsi yaxud daşınmaz əmlaka aid olan aktivlərin “pul”ları ilə təmin olunmuş investisiya alətlərinin yaradılması nəticəsində meydana çıxır.

MALİYYƏ MODELƏŞDİRİLMƏSİ (financial modeling) - Maliyyə faydalılığı göstəricisinin hesablanması üçün biznesdən yaxud əmlakdan mütəmadi daxil olan gəlirlərin yaxud onların yaratdığı pul axınlarının strukturunun proqnozlaşdırılması. Gəlir yaxud pul axınları həm əvvəlki illərdə gəlirlər, xərclər və kapitalın həcmi arasında nisbətləri, həm də bu dəyişkən göstəricilərin gələcək nisbətləri haqqında

ehtimalları nəzər alan maliyyə modelindən istifadə olunmaqla, proqnozlaşdırılır (layihələşdirilir). Maliyyə modelləşdirilməsi əmlakdan istifadədən gözlənilən nəticələrin, diskontlaşdırılmış pul axın modellərinin etibarlılığının yoxlanılması aləti kimi, yaxud investorlar tərəfindən daşınmaz əmlakın və ya biznesin alınması, satılması, saxlanması barədə qərarlar qəbul edilərkən hərəkətlərinin ardıcılığının təqdim edilməsi metodu kimi də istifadə oluna bilər.

Bax: diskontlaşdırılmış pul axınının təhlili

MALİYYƏ ÖHDƏLİKLƏRİ (financial liability) - Aşağıdakıları nəzərdə tutan öhdəliklər:

a) (i) pul vəsaitlərini yaxud digər maliyyə aktivlərini başqa təşkilata göndərilməsini yaxud

(ii) maliyyə aktivlərini yaxud maliyyə öhdəliklərini təşkilat üçün potensial əlverişli olmayan şərtlərlə başqa təşkilatla dəyişdirilməsi barədə müqavilə;

b) təşkilatın şəxsi pay alətlərinin verilməsi ilə nəticələnən yaxud nəticələnə bilən, aşağıdakı müqavilələr:

(i) təşkilatın göstərilən pay alətlərini dəyişdirərkən, ona müəyyən sayda öz pay alətlərini əldə etmək imkanı verilməsini nəzərdə tutan, törəmə olmayan müqavilələr;

(ii) təsbit olunmuş məbləğdə pul vəsaitlərinin yaxud başqa maliyyə aktivinin təşkilatın təsbit olunmuş miqdarda pay alətlərinə dəyişdirilməsi yolu ilə yerinə yetirilən törəmə müqavilələr. Bu təfsirin məqsədləri üçün təşkilatın şəxsi pay alətlərinə gələcəkdə şəxsi pay alətlərinin alınmasını yaxud verilməsini nəzərdə tutan müqavilələr nəzərə alınmır.

MALLAR (sərvətlər) VƏ ŞƏXSİ ƏMLAK (goods and chattels personal) - Bəzi ölkələrdə geniş kütlə tərəfindən daşınar əmlak kimi qəbul olunan, eyniləşdirilə və daşına bilən, duyulan obyektlərin ifadəsi üçün istifadə olunan anlayış.

Bax: daşınar əmlak.

MARKETİNG - müəssisənin, məhsulun işlənməsi (layihələndirilməsi), mənimsənilməsi, istehsalı və satışı üzrə fəaliyyətinin idarə olunmasına yönəldilmiş tədbirlər kompleksidir; bazarın konyukturasının tədqiqi və təklifə aktiv təsir etməklə istehsal olunmuş məhsulun satış miqyasını genişləndirməyə yönəldilən qarşılıqlı asılılıqda və vəhdətdə olan tədbirlərin məcmusudur.

MAŞINLAR (machinery) - Mexaniki enerjiddən istifadə edən, hər birinin müəyyən funksiyası olan, birlikdə müxtəlif işləri yerinə yetirən hissələrdən ibarət aparatdır. Qiymətləndirmə məqsədləri üçün bu anlayış

ayrı-ayrı məşinləri yaxud onların dəstini ifadə edir.

MAYA DƏYƏRİ - məhsul istehsalına sərf olunmuş maddi və əmək məsrəflərinin pulla ifadəsi, məhsulun dəyərinin bir hissəsidir.

MEBEL, QURĞULAR VƏ AVADANLIQ (furniture, fixtures, and equipment) - Şimali Amerikada maddi daşınar əmlakın habelə ticarət avadanlıqlarını və lizholdun yaxşılaşdırılmalarını ifadə etmək üçün istifadə edilən anlayış.

Bax: daşınar əmlak

MENECER - əmtəələrin istehsalı və onların istehlakçıya çatdırılması proseslərinin təşkil edilməsi sahəsində peşəkar biliyə və bacarığa malik idarəedici – mütəxəssisdir.

MENECMENT - istehsalın iqtisadi səmərəliliyinin yüksəldilməsi məqsədilə elm və təcrübənin nailiyyətlərindən istifadə etməklə müəssisənin təsərrüfat fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsi üzrə vasitə, üsul, forma, metod və prinsiplərinin məcmusudur.

MEŞƏ TƏSƏRRÜFATI, MEŞƏLİ SAHƏLƏR (forestry, timberland) - Bəhər verməyən ağacların uzun müddət (10 ildən 20 ilədək və daha çox) böyümədən sonra kökündən çıxarılmaq üçün yetişdirilməsi prosesində istifadə edilən kənd təsərrüfatı təyinatlı əmlak. Bu cür obyektlər məhsul verdiyinə görə kənd təsərrüfatı təyinatlı əmlak obyektləri hesab olunmalıdır, hərçənd bu məhsulun yetişdirilməsi uzun müddət tələb edilir.

Bax: çoxillik əkmələr

MEYDANA ÇIXAN BAZAR (emerging market) - Daha yüksək inkişaf səviyyəsinə yaxud bazar münasibətlərinə keçid mərhələsində olan ölkələrin milli iqtisadiyyatında meydana çıxan, ölçüləri və təşkilat strukturunun mürəkkəbliyi artmaqda olan bazar. Fəaliyyət tarixi qısa və (və ya) kapitallaşma səviyyəsi aşağı olan maliyyə bazarı meydana çıxan bazar hesab edilə bilər. Meydana çıxan bazarların ümumi xüsusiyyətləri milli iqtisadiyyatda əhəmiyyətli struktur dəyişikliklərinin baş verməsi; siyasi, hüquqi və təsisat normalarının sürətli inkişafı; planlı yaxud inzibati-amirlik iqtisadiyyatından bazar iqtisadiyyatına keçiddir. Bunların nəticəsində meydana çıxan bazarlar get-gedə qloballaşır.

MƏCBURİ ÖZGƏNİNKİLƏŞDİRMƏ I (compulsory acquisition / purchase) - Qanunla nəzərdə tutulmuş prosedurlara və təcrübəyə müvafiq olaraq, qanunla müəyyənləşdirilmiş kompensasiya ödədikdən sonra dövlətin xüsusi mülkiyyəti ictimai ehtiyaclar üçün müsadirə etməsi. **Compulsory acquisition / purchase** anlayışından Britaniya İttifaqı ölkələrində, **condemnation** və **damages** isə anlayışlarından Şimali Amerikada istifadə olunur.

MƏCBURİ ÖZGƏNİNKİLƏŞDİRMƏ II (condemnation) -

Dövlət tərəfindən əmlakın məcburi qaydada özgəninkiləşdirmək hüququnun həyata keçirilməsi prosesi. Əmlakın bir hissəsi məcburi qaydada özgəninkiləşdirildikdə (qismən müsadirə), qalan hissənin dəyərinin itməsi “zərər” kimi məlumdur. Məcburi özgəninkiləşdirmə II və “zərər” anlayışlarından Şimali Amerikada istifadə olunur.

MƏCBURİ SATIŞIN [ləğvətmənin] DƏYƏRİ (forced sale [liquidation] value)

Bazar dəyərini müəyyənləşdirmək məqsədi ilə marketing keçirilməsi üçün müddətin məhdud olduğu şəraitdə əmlakın satışından əldə olunması gözlənilən mümkün məbləğ. Bəzi ölkələrdə marağı olmayan satıcı və alıcı arasında alqı-satqı əməliyyatının, yaxud satıcının əlverişsiz vəziyyətdə olduğunu bilən alıcının həyata keçirdiyi əməliyyatın dəyəri məcburi satış zamanı dəyər kimi başa düşülür.

MƏHDUD MƏSULİYYƏTLİ MÜƏSSİSƏ - bir və ya bir neçə fiziki və (və ya) hüquqi şəxslər tərəfindən təsis olunan, Nizamnamə fondu təsis müqaviləsi ilə paylara bölünən təsərrüfat subyektidir; müəssisənin öhdəliklərinə görə onun təsisçiləri yalnız Nizamnamə fonduna qoyduqları paylar həddində məsuliyyət daşıyır, müəssisədən çıxan təsisçi öz payını geri almaq hüququndan istifadə edə bilər.

MƏHDUDLAŞDIRICI ŞƏRTLƏR (limiting conditions) - Müştərilər, qiymətləndirici tərəfindən yaxud yerli qanunvericiliklə qiymətləndirmə üzərinə qoyulan məhdudiyətlər.

MƏHSULUN RENTABELLİYİ - istehsalın iqtisadi səmərəlilik göstəricilərindən olub, məhsul satışından əldə olunan mənfəətin məhsulun maya dəyərinə nisbəti kimi hesablanır.

MƏNFƏƏT - müəssisənin sahibkarlıq fəaliyyətinin səmərəliliyini xarakterizə edən yekun maliyyə göstəricisidir və ümumən məhsulun qiyməti və maya dəyəri arasındakı fərq kimi hesablanır; müəssisənin mənfəəti məhsulun satışından əldə edilən gəlirlə satılmış məhsulun maya dəyəri arasındakı fərqi; mənfəətin balans, ümumi, hesabat (vergiyə cəlb edilən) və xalis kimi növlərini fərqləndirirlər.

MƏNZİL (residential real estate) - Əsasən yaşayış məqsədləri üçün istifadə olunan daşınmaz əmlak obyektləri.

MƏSRƏFLƏR (outgoings)

Bax: əməliyyat xərcləri (məsrəfləri)

MİNERAL [faydalı qazıntı] (mineral) - Yer qabığının üstündə yaxud altında tapıla bilən, insanlar üçün faydalı olan yaxud insanlar tərəfindən dəyərləndirilən təbii mənşəli material. MP 14-ün məqsədləri üçün minerallar metal minerallarına, sənaye minerallarına, aqreqatlara,

qiymətli daşlara və yanacaq minerallarına bölünür. Lakin neft minerallara aid edilmir.

Bax: neft/qaz

MİNERAL RESURS (mineral resource) - CRİRSCO-nun müəyyənləşdirdiyinə görə, “Forması və miqdarı sənaye üsulu hasilat perspektivləri baxımından əsaslandırılmış iqtisadi maraq doğuran materialların (yataqların) yer qabığının üstündə yaxud altında olması və ya toplanması. Mineral resursun ərazidə yerləşməsi, miqdarı, dərəcələrə bölünməsi (məsələn, neftin qatılığı), geoloji xüsusiyyətləri və kifayətliliyi məlum olmalı, yaxud spesifik geoloji məlumatlar və biliklər əsasında hesablanmalıdır. Geoloji mövcudluğunun yəqinliyi baxımından mineral resurslar (yəqinlik dərəcəsinin artımı sırası ilə) **ehtimal edilən, nominal** və **ölçülmüş** kateqoriyalarına bölünürlər. Yataqların sənaye üsulu ilə çıxarılması üçün əsaslandırılmış perspektivləri olmayan hissələri mineral resurslara daxil edilməməlidir.”

BMT-nin (UNFC) çərçivə təsnifatı UNFC kodlaşdırma sistemini tətbiq etməklə, mineral resursun və onun bölmələrinin analoji təfsirini verir. Bu MP-nin məqsədləri üçün G4 UNFC kateqoriyasına (“Kəşfiyyat çəkilişi”) aid edilən mineralaşma mineral resurslardan istisna olunur. Dövlət maliyyə hesabatı yaxud mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq, icbari hesabatlar üçün mineral resursların UNFC təfsirindən və ya başqa təfsirlərdən istifadə edən təşkilatlar qiymətləndirmə məqsədləri üçün mineral resursları CRİRSCO-nun ehtimal edilən, nominal və ölçülmüş kateqoriyaları ilə uyğunlaşdırmalıdır.

MİNORİTAR GÜZƏŞT (minority discount) - Nəzarətin olmadığına görə, minoritar paya tətbiq edilən güzəşt.

MİNORİTAR PAY (minority interest) - “Azlığın payı”. Biznesdə səs hüququ verən səhmlərin 50 faizindən azını təmin edən iştirak.

Baş müəssisənin birbaşa yaxud başqa törəmə müəssisələr vasitəsilə dolayısı ilə nəzarətində olmayan törəmə müəssisənin fəaliyyətinin maliyyə nəticələrinin və xalis aktivlərinin onların təsisçilərinə aid edilən hissəsi.

Bax: əməliyyat xərcləri (məsrəfləri)

MÜASİR EKVİVALENT AKTİV (modern equivalent asset) - İstehsal gücü mövcud qurğuya ekvivalent olan analoji qurğunun müasir materiallardan, texnikadan və konstruksiyalardan istifadə etməklə inşa olunması. Müasir ekvivalent aktivin inşasına çəkilən xərclərin hesablanması üçün baza kimi əvəzolunma xərcləri götürülür.

Müasir ekvivalent aktiv anlayışından Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

MÜBADİLƏ DƏYƏRİ (value in exchange)

1. Mülkiyyətlə aktivin dəyişdirildiyi mücərrəd bazar tərəfindən qəbul edilən dəyər. MKCO tərəfindən maliyyə hesabatları üçün münasib hesab olunan bazar dəyəri mübadilə zamanı dəyər prinsipinə əsaslanır.

2. Başqa aktivə yaxud aktivlərə dəyişdirilən əmlakın pul ilə ifadə olunmuş dəyəri. Bu halda dəyişdirilən hər bir əmlakın müqayisəli dəyərini qiymətləndirmək üçün meyar puldur.

MÜƏSSİSƏ - iqtisadiyyatın ilkin həlqəsi olub, müəyyən mülkiyyətə və kollektiv əməyə əsaslanan, ictimai tələbatı ödəmək və mənfəət əldə etmək məqsədilə məhsul istehsal edən, iş görən və xidmətlər göstərən, istehsal-texniki və təşkilati-iqtisadi vəhdətə malik olan müstəqil təsərrüfat subyekti, hüquqi şəxsdir.

MÜƏSSİSƏNİN MALİYYƏ VƏZİYYƏTİ - təsərrüfat subyektlərinin normal iş fəaliyyətini təmin edən dövlət, firma və fiziki şəxslərlə hesablaşmaların aparılması üçün zəruri olan maliyyə resursları və pul vəsaitlərinin mövcudluğudur.

MÜFLİSLƏŞMƏ - firma və müəssisələrin borc öhdəliklərini yerinə yetirə bilməməsinin nəticəsidir; təsərrüfat subyektinin müflisləşməsi məhkəmənin qərarı ilə müəyyən edilir.

MÜHAFİZƏ OLUNMUŞ İNVESTİSIYA ALƏTLƏRİ (secured investment instruments) - Daşınmaz əmlaka birbaşa sahibliyə alternativ olan borc yaxud pay xarakterli investisiya alətləri. İnvestorlar korporasiyaların səhmdar (şəxsi) kapitalındakı paylarını sata yaxud yeni pay ala bildikləri kimi, əmlakda yaxud “əmlak pulu”nda olan maraqlarını saxlaya, sata yaxud yeni maraq payları əldə edə bilərlər.

Bu cür qiymətli kağızların bazarı həm xüsusi yaxud institusional bölməni, həm də ictimai bölməni əhatə edir. Bunlara nümunə kimi ipoteka investisiya trastlarını (REITs) (daşınmaz əmlaka və ya pay investisiya fondlarına investisiyalar), kommersiya fəaliyyətindən və mənzil girovlarından pul axınları ilə təmin olunmuş istiqrazları (CMOs, CMBS), daşınmaz əmlakın istismarı ilə məşğul olan şirkətlərin səhmlərini (REOCs), habelə müstəqil və ya birləşmiş fondları göstərmək olar.

MÜHASİBAT [balans] DƏYƏRİ (book value) - Aktivlərə münasibətdə: məcmu amortizasiya-dəyərsizləşmə (aşınma, köhnəlmə, yer təkinin tükənməsi) yaxud amortizasiya-ödənilmə çıxılmaqla, müəyyən aktiv üzrə biznesin mühasibat sənədlərində əks olunan kapitallaşdırılmış xərclər. Yeni MFCO-da **uçot məbləği** adlandırılır. **Biznes təşkilatlarına** münasibətdə: aktivlərin cəmi (aktivlərin və tükənmənin [yer təkinin] amortizasiyasının bütün növləri çıxılmaqla) ilə biznesin balansda göstərilən öhdəliklərinin cəmi arasındakı fərq. Xalis aktivlərin mühasibat dəyəri, xalis dəyərlilik və səhmdar (şəxsi) kapital

anlayışlarının sinonimidir.

Bax: **təshih olunmuş mühasibat dəyəri, uçot məbləği.**

MÜHASİBAT UÇOTUNDA CARİ XƏRCLƏR HAQQINDA RAZILAŞMA (current cost convention in accounting) - Əsas vəsaitlərin biznes üçün dəyərinin keçmiş xərclər əsasında deyil, cari xərclər əsasında təqdim olunması yolu ilə şirkətin hesablarının tərtib edilməsi metodu. Bu, eyni funksiyaları yerinə yetirə bilən əvəzedici aktivin alınmasına çəkilən cari xərcləri ifadə edir.

MÜHASİBAT UÇOTUNDA KEÇMİŞ [tarixi] XƏRCLƏR HAQQINDA RAZILAŞMA (historic [historical] cost convention in accounting)

1. Maliyyə hesabatlarının mövcud mülkiyyətçinin faktiki çəkmiş olduğu xərclər əsasında tərtib olunmasına dair ənənəvi mühasibat razılaşması. Bu mühasibat razılaşmasından istifadə olunması illik hesabatların tərtib olunduğu tarixə aktivlərin dəyərini əks etdirməyə də bilər.

2. Aktivlər uçotda ödənilmiş pul vəsaitlərinin məbləği yaxud alınarkən onlara görə ödənilmiş mükafatın ədalətli dəyəri ilə əks etdirilir. Öhdəliklər uçotda onların qəbul olunması əvəzində daxil olmuş pul vəsaitlərinin məbləği ilə yaxud bəzi hallarda (məsələn, gəlirlərdən vergi tutulduqda) biznesin normal gedişi prosesində öhdəliklərin əvəzinə ödənilməsi gözlənilən pul vəsaitlərinin məbləği və ya pul vəsaitlərinin ekvivalenti ilə əks olunur.

MÜKAFAT [icarəyə görə mükafat] (premium [lease premium])

- Cari yaxud gələcək icarəçi tərəfindən icarəyə verənə adətən icarə haqqının kompensasiya olunması yaxud adi halda ödəniləcək icarə haqqının aşağı salınmasına görə ödənilən məbləğ.

MÜQAVİLƏ - tərəflərin könüllü razılığı ilə onlardan hər birinin öz üzrlərinə götürdükləri təsərrüfat öhdəliklərini rəsmiləşdirən sənəddir; müqavilənin məhsul göndərmə, alqı-satqı, sığorta və s. kimi növləri vardır.

MÜQAVİLƏ QIYMƏTİ - əmtəənin istehsalçısı və istehlakçısı arasında müqavilə şərtləri əsasında müəyyən olunur.

MÜQAVİLƏ ÜZRƏ [keçici] **İCARƏ HAQQI** (contract / passing rent) - İcarə müqaviləsində razılaşma əsasında müəyyənləşdirilən icarə haqqı. Müqavilə üzrə icarə haqqının məbləği bazar icarə haqqından əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənə bilər (xüsusilə də, ödənişlər barədə şərtləri təsbit olunan “köhnə” icarə müqavilələrinin).

“Müqavilə üzrə icarə haqqı” anlayışından Şimali Amerikada, “keçici icarə haqqı” anlayışından isə Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

MÜQAYISƏ ELEMENTLƏRİ (**elements of comparison**) - Əmlak obyektlərinin və müqavilələrin daşınmaz əmlaka görə ödənilən qiymətlərin fərqlənməsinə gətirib çıxaran konkret xüsusiyyətləri. Müqayisə elementlərinə aşağıdakılar daxildir (Lakin bunlarla məhdudlaşmır): verilən əmlak hüquqlarının növləri; maliyyələşdirilmə şərtləri; satış şərtləri; bazar şəraiti; əmlakın yerləşdiyi ərazi onun fiziki və iqtisadi xüsusiyyətlər və s.

MÜQAYISƏ VAHİDİ [**vahidləri**] (**unit [s] of comparison**) - Ayır-ayrı tərkib hissələri birləşdirən, əmlak obyektləri arasındakı fərqləri əks etdirən və əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan, hər üç yanaşma zamanı təhlili asanlaşdıran nisbətlər, məsələn, 1 kv.m. sahənin qiyməti, əmlakın satış qiymətinin verdiyi xalis gəlirə nisbəti (xalis gəlir multiplikatoru).

MÜQAYISƏLİ RƏQƏMLƏR (**comparable data**) - Qiymətləndirmənin təhlili zamanı dəyərin müxtəlif kəmiyyətlərinin hesablanması üçün adətən istifadə olunan rəqəmlər; müqayisəli rəqəmlər xüsusiyyətləri qiymətləndirilən əmlakın xüsusiyyətlərinə bənzər olan əmlak obyektlərinə aid olunur. Bu rəqəmlər satış qiymətləri, icarə haqları, gəlirlər və xərclər, kapitallaşdırılma və diskontlaşdırılma əmsalları haqqında bazar məlumatlarından əldə olunur.

MÜQAYISƏLİ SATIŞLAR METODU [**bazar yaxud birbaşa bazar müqayisəli metod**] (**comparable sales method [market or direct market method]**) - Nəzərdən keçirilən aktivlərin bazar dəyərinin satmaq yaxud icarəyə vermək məqsədi ilə hesablanması üçün baza göstəricisi kimi analoji aktivlərin satış qiymətləri və ya icarə haqları barədə məlumatlardan istifadə olunmasına əsaslanan qiymətləndirmə proseduru. Bu metodun əsas ehtimalı investorun nəzərdən keçirilən aktivi əldə etmək üçün faydalılığı onunla müqayisə oluna biləcək başqa əmlak obyektinə görə ödəyəcəyindən artıq məbləğ ödəməyə razı olmamasıdır. Bu metod **satışların müqayisə olunmasına əsaslanan yanaşma** da adlandırılır.

MÜQAYISƏ YANAŞMASI - hər bir qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin onun qiymətləndirilməsi tarixinə qədər dövriyyədə olan (bu zaman yalnız bazar dövriyyəsi nəzərdə tutulur) müvafiq analoji obyektlərin kəmiyyət və keyfiyyətlərini, onların mühüm fiziki və iqtisadi xassələrini, aparıcı dəyər amillərini özündə əks etdirən göstəricilərə əsasən müəyyən edilməsi deməkdir.

MÜLKİYYƏT (**real estate**) - Torpaq sahəsi və onun təbii hissələri (məsələn, ağaclar və faydalı qazıntılar), habelə insanlar tərəfindən ona birləşdirilən bütün əşyalar (məsələn, binalar və ərazinin abadlaşdırmaları). Uzun müddətə birləşdirilmiş xətlər, məsələn, su,

istilik və soyutma sistemləri, elektrik şəbəkəsi, habelə qaldırıcılar və liftlər kimi qurğular da mülkiyyətin hissələridir. Yeraltı və yərüstü birləşdirilmələr də mülkiyyətə daxildir.

Bax: **yaxşılaşdırma, daşınmaz əmlak**

MÜLKİYYƏTÇİNİN İCARƏ MARAQLARI İLƏ MƏHDUDLAŞAN MARAQLARI [frihold] (freehold subject to lease interests) - Mülkiyyətçinin (icarəyə verənin) başqa şəxslərə icarəyə verdiyi əmlakda olan marağını ifadə edən anlayış.

MÜLKİYYƏTÇİNİN İCARƏYƏ VERDİYİ ƏMLAKDA MARAĞI (leased fee estate) - İcarəyə verilən əmlakdan istifadə və onun saxlanması hüququ kirayəçiyə yaxud icarəçiyə verildiyi hallarda, mülkiyyətçinin və ya icarəyə verənin həmin əmlakda olan marağı; icarəyə verilmiş əmlakda mülkiyyətçinin marağı.

MÜLKİYYƏTÇİSİ TƏRƏFİNDƏN SAXLANILAN ƏMLAK (owner-occupied property) - Mülkiyyətçinin yaxud maliyyə icarəsi müqaviləsi üzrə icarəçinin malların istehsalı, xidmətlərin göstərilməsi və göndərilməsi, yaxud inzibati məqsədlərə istifadə etmək üçün saxladığı əmlak.

MÜLKİYYƏTÇİSİ TƏRƏFİNDƏN TUTULMAMIŞ ƏMLAK (vacant possession) - Mülkiyyət sahəsində bu anlayış cari vaxtda heç kim tərəfindən tutulmayan torpaq və ya inşa edilmiş obyekt üzərində sahiblik hüququna aid olunur. ("Mülkiyyətçisi tərəfindən tutulmamış əmlak" anlayışından Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur)

MÜSTƏQİL QIYMƏTLƏNDİRİCİ (independent valuer) - Qiymətləndirmə haqqında tapşırıqlara adətən daxil olunan və bir çox ölkələrdə normativ və qanunvericilik aktlarına uyğun olaraq, bəzi müştərilərə münasibətdə tətbiq edilən müstəqillik tələblərinə cavab verən qiymətləndirici.

Bax: **kənar qiymətləndirici.**

MÜŞTƏRƏK MÜƏSSİSƏ (joint venture [JV]) - Konkret layihəni həyata keçirmək üçün iki və daha çox müəssisənin birləşərək yaratdığı təşkilat. Ortaqlıqdan mövcudluq müddətinin məhdud olması və konkret layihəyə istiqamətlənməsi ilə fərqlənir.

İki və daha çox müəssisənin ümumi nəzarət altında olan birgə iqtisadi fəaliyyət göstərmək barədə müqavilə ilə təsbit etdiyi razılaşma.

N

NEFT / QAZ (petroleum) - Qaz, maye yaxud bərk vəziyyətdə olan təbii karbohidrogen. Xam neftin /qazın məhsulları əsasən xam neft və təbii qazdır.

NEFT / QAZ EHTİYATLARI (petroleum reserves) - Neft

Mühəndisləri Cəmiyyətinin (SPE) və Beynəlxalq Neft Konqresinin (WPC) müəyyənləşdirdiyinə görə, “məlum olan yataqlardan gələcəkdə kommersiya əsasında hasil ediləcəyi ehtimal olunan neftin miqdarıdır. Neft ehtiyatları ilə bağlı bütün hesablamalar üçün qeyri-müəyyənlik səciyyəvidir. Bu qeyri-müəyyənliyin dərəcəsi hesablamalar aparılarkən mütəxəssislərin sərəncamında olan geoloji və mühəndis məlumatlarının etibarlılığından və həmin məlumatların təfsirindən asılıdır. Ehtiyatların iki əsas kateqoriyalardan birinə (təsdiq olunmuş və təsdiq olunmamış ehtiyatlar) düzgün aid edilməsi də hesablamaların qeyri-müəyyənlik dərəcəsinə təsir göstərə bilər. Təsdiq olunmamış ehtiyatlar təsdiq olunmuş ehtiyatlarla müqayisədə nisbətən aşağı müəyyənliklə hasil olunur və qeyri-müəyyənlik dərəcəsi yüksəldikcə, ehtiyatlar ehtimal edilən və mümkün olan kateqoriyalarına bölünə bilər. Təsdiq olunmuş ehtiyatlar işlənən və işlənilməyən kateqoriyalara aid oluna bilər. BMT-nin çərçivə təsnifatı (UNFC) kodlaşdırma sistemini tətbiq etməklə, neft və qaz ehtiyatlarını eyni qaydada müəyyənləşdirir.

NEFT-QAZ RESURSLARI (petroleum resources) - MP 14 məqsədləri üçün neft-qaz resurslarına yalnız neft-qaz ehtiyatları və onların ehtimal olunan resursları (contingent resources) daxil edilir. Mühəndis-neftçilər Cəmiyyətinin (SPE), Ümumdünya Neft Konqresinin (WPC) və Amerikanın Geoloq-neftçilərinin Assosiasiyasının birgə müəyyən etdiyi açıqlamaya əsasən, ehtimal olunan resurslar “neft və qazın müəyyən tarixə məlum olan yataqlardan çıxarılması hesablamalara görə potensial mümkün olan, lakin hazırkı vaxt işlənilməsi kommersiya baxımından münasib sayılmayan miqdarıdır. ” BMT-nin çərçivə təsnifatında (UNFC) müvafiq kodlaşdırma sistemindən istifadə edilməklə, neft-qaz resurslarının analoji tərfi verilir. Bu MP-nin məqsədləri üçün UNFC G4 kateqoriyasına (“Potensial geoloji şərait”) aid olunan neft-qaz yataqları neft-qaz resurslarından istisna olunur.

NEFT-QAZ SƏNAYESİ (petroleum industry) - Neftin / qazın kəşfiyyatı, xam neftin və səmt qazının çıxarılması, emalı, təmizlənməsi və satışı ilə məşğul olan təşkilatlar. MP 14 neft-qaz emalı zavodlarından sonrakı mərhələlərdə məsələn, neft-qaz emalı məhsullarının pərakəndə ticarət müəssisələrinə daşınması üçün istifadə olunan aktivlərə şamil edilmir.

NƏZARƏT (control) - Menecmentə və biznes siyasətinə rəhbərlik etmək imkanı.

NƏZARƏTƏ GÖRƏ MÜKAFAT (control premium) - Minoritar paydan fərqli olaraq, nəzarət zərfi üçün səciyyəvi olan nəzarət etmə imkanını əks etdirən əlavə dəyər.

NƏZARƏTİN AZLIĞINA GÖRƏ GÜZƏŞT (discount for lack of

control) - Nəzarətin bəzi imkanlarının və ya tamamilə olmaması ifadə etmək məqsədilə biznesin səhmlər zərfinin dəyərinin 100%-dən səhmdarın payına mütənasib olaraq çıxılan məbləğ yaxud faiz.

NİZAMNAMƏ KAPİTALI (FONDU) - müəssisə, firma və ya cəmiyyətin nizamnaməsində qeyd olunmuş ilkin kapitalın məbləğidir; o, təsisçilərin öz səhmlərinin satışından əldə olunan pul vəsaitləri hesabına formalaşır.

NORMATIV DƏYƏR - daşınmaz əmlak obyektinin müvafiq dövlət orqanları tərəfindən təsdiq olunmuş metodikalar və normativlər əsasında hesablanan dəyəridir.

“NOU-HAU” - bu və ya digər istehsalın təşkili üçün zəruri olan, lakin patentləşdirilmiş elmi-texniki, istehsal-texnoloji, maliyyə-iqtisadi, idarəetmə və kommersiya əhəmiyyətli biliklərin, vərdiş və təcrübələrin məcmusudur.

O

OFERTA (offer) - Bir və ya bir neçə konkret şəxsə ünvanlanaraq, təklif edən şəxsin niyyətini kifayət qədər aydın əks etdirən, onun təklifi qəbul edən şəxslə müqavilə bağlamış hesab edildiyini bildirən məktub. Ofertada müqavilənin əsas şərtləri göstərilməlidir.

OLİQOPOLİYA - az sayda iri firmaların məhsul istehsalında hökmran mövqeyə malik olduğu bazar strukturudur (modelidir).

OPSİON (option) - Daşınmaz əmlakın müəyyən müddət ərzində razılaşdırılmış qiymətlə alınması, satılması yaxud icarəsi barədə təklifin qüvvədə qalması haqqında saziş. Opsion adətən müəyyən şərtlərin yerinə yetirilməsindən asılı olan müqavilə hüququnu yaradır.

OPTİMALLAŞDIRMA (optimization) - Aktivin istehsal-servis potensialının qalığından ən aşağı əvəzolunma xərcləri ilə istifadə variantının seçilməsi. Bu prosesdə aktivin texniki cəhətdən köhnəlməsi yaxud izafi xüsusiyyətlərə və ya lazım olduğundan artıq gücə malik olması ifadə edilməklə, əvəzolunma xərclərini azaldan təshihlər aparılır. Deməli, əvəzolunma xərclərini azaltmaq imkanları arasında seçim olduqda, optimallaşdırma qiymətləndirilən dəyərin minimum kəmiyyətinin əldə olunması ilə nəticələnir. Amortizasiya olunmuş əvəzolunma xərcləri müəyyənləşdirilərkən, optimallaşdırmadan əmlakın köhnəlməsinin və müvafiq izafi gücünün əks etdirilməsi üçün istifadə olunur.

OPTIMAL (İQTISADI) HƏCM PRİNSIPI - optimal həcm prinsipinin əsas mahiyyəti təbii sərvətlərin, eləcə də torpaq sahələrinin məhdudluğu ilə bağlıdır.

ORTA SƏVİYYƏLİ MENECEMENT (average competent management)

Bax: Qanəedici dərəcədə idarəçi yaxud orta ixtisaslı menecement.

ORTAQLIQ (partnership) - İki və daha çox şəxsin biznesə yaxud əmlaka birgə sahiblik etməsinə və bundan əldə olunan gəlirlərin yaxud itkilərin bölüşdürülməsinə əsaslanan mülkiyyət marağı. Ortaqlıqlar tam yaxud məhdud (kommandit) ola bilər.

Ö

ÖTÜRÜLƏN QUDVİL (transferable goodwill) - Spesifik adına, biznesin nüfuzuna, məhsullarına, yerləşdiyi əraziyə, müştərilərin qanunlara əməl etməsinə (loyallığına) və iqtisadi faydalar verən başqa amillər nəticəsində yaranan qeyri-maddi aktiv. Bu aktiv ixtisaslaşdırılmış ticarət əmlakı üçün səciyyəvidir və satış nəticəsində yeni mülkiyyətçiyə ötürülür.

ÖZƏLLƏŞDİRMƏ (privatisation) - Əmlakın dövlət (ictimai) mülkiyyətindən xüsusi mülkiyyətə verilməsi prosesi. Özəlləşdirmə adətən əvvəllər dövlət (ictimai) sahələrə məxsus olan müəssisələrin səhmlərinin vətəndaşlar arasında bölgüsü, mənzillərin orada yaşayan sakinlərə verilməsi, vaxtilə milliləşdirilmiş əmlakın keçmiş sahiblərinin (onların varislərinin) mülkiyyət hüquqlarının bərpası, əmlakın yerli və xarici investorlara satılması yolu ilə həyata keçirilir.

ÖZ XƏRCİNİ ÖDƏMƏ - bütün xərclərin məxsusi gəlirlər hesabına ödənilməsinin mümkünlüyüdür; müəssisələrin əsas təsərrüfatçılıq prinsipindən biridir.

ÖZÜÖDƏMƏ QABİLİYYƏTİ - müəssisə və firmanın təsərrüfatçılıq prinsiplərindən biri olub, müəssisənin öz xərclərini öz gəlirləri ilə örtə (ödəyə) bilmək qabiliyyətini səciyyələndirən göstəricidir.

P

PATENT - ixtiraçıya dövlətin müvafiq orqanı tərəfindən onun müəllifliyini təsdiq edən və öz ixtirasından yalnız özünün istifadəsinə

hüquq verən rəsmi sənəddir, şəhadətnamədir.

PENYA - öz öhdəliklərini yerinə yetirməyən tərəfi, borclu tərəfi borcunu ödəməsi üçün tətbiq olunan sanksiyadır, cərimədir.

PƏRAKƏNDƏ SATIŞ QIYMƏTİ - ticarət şəbəkələri, sahibkarlar tərəfindən əmtəələrin əhaliyə satıldığı qiymətdir; o əmtəənin topdan satış qiymətinə ticarət təşkilatlarının mənfəətini (onlara edilən güzəşt) əlavə etmək yolu ilə müəyyən olunur.

PİLLƏLİ İCARƏ HAQQI (stepped rents)

Bax: icarə haqqının artırılması

PLAN - proqramında göstərilmiş vəzifələrin vaxtlı-vaxtında, rəvan, bir qaydada yerinə yetirilməsi üçün işlənilib hazırlanmış konkret tədbirlər sistemidir.

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

PODRATÇININ METODU (contractor's method)

Bax: xərclər metodu.

POTENSIAL ÜMUMİ GƏLİR – daşınmaz əmlak obyektindən əldə oluna bilən maksimal gəlirdir.

PROQNOZ - perspektiv dövr üçün iqtisadi inkişafın əsas problemlərinin həlli yollarına, prioritet inkişaf istiqamətlərinə, strateji məqsədlərə nail olmaq üçün zəruri olan vəzifələrin yerinə yetirilməsinə dair elmi cəhətdən əsaslandırılmış təsəvvür, mülahizə və tövsiyələrdir.

PUL AXINI (cash flow) - Gəlir gətirən əmlakın istismarı və son nəticədə satılması ilə bağlı olan mədaxillərin və xərclərin (məsrəflərin) yaratdığı, vaxtaşırı daxil olan faktiki yaxud hesablanmış xalis gəlirlər.

Ümumi pul axını: vergilər çıxılmaqla, xalis mənfəət ilə real pul ödənişi ilə əlaqədar olmayan xərc maddələrinin (məsələn, maddi və qeyri-maddi aktivlərin amortizasiyası) cəmidir.

Xalis pul axını: əməliyyat dövrü ərzində daxil olan pul vəsaitlərindən biznes fəaliyyəti ilə bağlı bütün pul ehtiyacları ödənildikdən sonra qalan məbləğ. *Xalis pul axını* adətən səhmdar (şəxsi)

kapitalının artırılması üçün istifadə oluna biləcək pul vəsaitləri kimi müəyyən olunur.

Səhmdar (şəxsi) kapital üzrə xalis pul axını: vergilər çıxılmaqla xalis mənfəət, amortizasiya və real pul ödənişləri ilə əlaqədar olmayan digər xərclərin cəmindən dövrüyyə kapitalına əlavələri, əsaslı xarakterli xərcləri, investisiyaya yönəldilmiş kapitalla aid olan əsas borcun qaytarıldığı məbləği çıxıb, investisiyaya yönəldilmiş kapitalla aid olan borcun artdığı məbləği əlavə etmək yolu ilə alınan göstərici.

İnvestisiyaya yönəldilmiş kapital üzrə xalis pul axını: səhmdar (şəxsi) kapitalı üzrə xalis pul axını və “vergi qalxanı” təsirlərini nəzərə almaqla faiz ödənişlərinin cəmindən borcun əsas məbləğinin artımı arasında fərq.

PUL GƏLİRLƏRİ VERƏN BÖLMƏ (cash generating unit) - Başqa aktivlərdən yaxud aktivlər qrupundan əldə edilən pul vəsaitlərindən asılı olmayaraq, müstəqil surətdə pul vəsaitləri axınına təmin edən, eyniləşdirilə bilən ən kiçik aktivlər qrupu.

R

REAL ƏMLAK (realty) - Daşınmaz və ya daşınar əmlakı daşınar əmlakın ləvazimatından (personality) fərqləndirmək üçün bəzi ölkələrdə istifadə dilən hüquq anlayış.

Bax: **daşınmaz əmlak**

REİNVESTİSİYALAŞDIRMA - gəlir kimi əldə olunmuş vəsaitin (məsələn, dividendin) təkrar investisiya qoyuluşuna yönəldilməsidir; müəssisənin öz mənfəətini istehsalın genişləndirilməsinə xərcləməsidir.

REKLAM - müəssisə və firmaların öz məhsullarının istehlak xüsusiyyətləri və qiymətləri haqqında – onlara olan tələbatı çoxaltmaq və onların satışını tezləşdirmək məqsədilə -məlumatlar yaymasıdır.

REKLAMASIYA - keyfiyyətsiz məhsul və ya öz öhdəliklərini tərəflərdən birinin lazımcına yerinə yetirməməsi səbəbindən digər tərəfin ona əsaslandırılmış etiraz və iddiası haqqında təqdim olunan kommersiya sənədidir; istehsalçıya ünvanlanan reklamasiya məhsulun keyfiyyəti və kəmiyyətindəki çatışmazlıq, ödəniş qaydalarının pozulması, onların çətdirilməsi müddətinə riayət

olunmaması səbəblərindən irəli gəlir.

RENOVASIYA - müəssisədə fiziki və mənəvi cəhətdən köhnəlmiş, istifadəsi iqtisadi cəhətdən sərfəli olmayan əsas fondların yenilərilə əvəz edilməsi prosesidir.

RENTABELLİK - müəssisənin və sahibkarlıq fəaliyyətinin səmərəliliyini, gəlirliliyini xarakterizə edən göstəricidir; o mənfəətin əsas fondların orta illik və normalaşdırılan dövrüyyə vəsaitlərinin dəyərlərinin cəminə bölünməsi yolu ilə hesablanır.

RESURS METODU - əsas tikinti materiallarının cari qiymətlərlə hesablanmış (kalkulyasiya olunmuş) dəyərinin üzərinə əməyin ödənilməsinin dəyərinin, maşın və mexanizmlərin istismarı xərclərinin, müstəqim xərclərin, podratçının mənfəətinin və sair göstəricilərin əlavə edilməsinə əsaslanır.

REVERSİYA DƏYƏRİ - istifadə müddəti başa çatdıqdan sonra əmlakın satıldığı dəyər.

RƏQABƏT - məhsul istehsalçıları arasında bəhsləşmədir; yüksək mənfəət əldə etmək məqsədi ilə satış bazarı uğrunda mübarizədir.

RƏQABƏT PRINSIPI - investorların mənfəət uğrunda yarışdır.

RISK – bu və ya digər əmlak növündən əldə olunan gəlirlərin proqnozlaşdırılardan fərqlənmə ehtimalının ümumi nəticəsi kimi qəbul olunmalıdır.

RISK AMILI - bazar konyunkturası, habelə makroiqtisadi proseslər ilə bağlı qeyri-sabitlik və qeyri-müəyyənlik başa düşülür.

ROYYALTİ - lisenziya razılaşması kontaktı əsasında xaricdə olan aktivlərdən, məsələn, kəşflər, firma nişanları, patentlər, “nou-hau”, müəlliflik hüquqları və digərlərindən istifadəyə görə vaxtaşırı ödənilən lisenziya haqqıdır.

S

SABİT XƏRCLƏR - məbləği məhsul istehsalının həcmeə dəyişməsindən asılı olmayan resurslara (amortizasiya ayırmaları, idarəçilərin əmək haqqı, kredit faizi və s.) müəssisənin çəkdiyi xərclərdir.

SAHİBKARLIQ - insanların, qanunvericilik əsasında cəmiyyətin maddi nemət və xidmətlərə ehtiyaclarını ödəmək üçün ixtisaslaşan,

məqsədi mənfəət əldə etmək olan təşəbbüskar və sərbəst təsərrüfatçılıq fəaliyyətidir.

SAHİBKARLIQ FƏALİYYƏTİ - şəxsin müstəqil surətdə həyata keçirdiyi, əsas məqsədi əmlakın istifadəsindən, əmtəə satışıdan, işlər görülməsindən və ya xidmətlər göstərilməsindən mənfəət götürülməsi ilə şərtlənən fəaliyyət növü başa düşülür.

SAHİBKARIN MƏNFƏƏTİ(trading profit) - Sahibkarın stimulumun (gəlirinin, mükafatının) yaxud ərazini inkişaf etdirənin (developer) mənfəətinin (zərərinin) hesablanan kəmiyyəti.

SAHİBKARLIQDAN XALİS MƏNFƏƏT (net trading profit [NTP]) -İstismar xərcləri (bu xərclərin bəzisi hər il çəkilir, bəziləri isə nisbətən uzun fasilələrlə həyata keçirilir və buna görə də, istənilən hesablanan məsrəflərin illik ekvivalenti kimi qəbul olunur) çıxılmaqla, sahibkarın əldə etdiyi ümumi mənfəət.

SAHİBSİZ ƏMLAK (bona vacantia) - Sahibi məlum olmayan mallar və torpaq. Şəxs vəsiyyətnamə qoymadan vəfat etdikdə və onun qanuni varisləri aşkar edilmədikdə, onun bütün əmlakı dövlətə keçir.

Bax: vərəsəsiz əmlak

SAHƏNİN ÜMUMİ ÖLÇÜSÜNÜN DƏYƏRİ (plottage value)

Bax: qovuşmanın dəyəri

SANASIYA - müəssisə və firmaların müflisləşməsinin qarşısını almaq və ya onların rəqabətqabiliyyətinin yaxşılaşdırılması üçün həyata keçirilən maliyyə-iqtisadi və texniki-təşkilati tədbirlər sistemidir.

SATICI BAZARI - bazarda tələbin təklifə nisbətən üstünlük təşkil etdiyi situasiyadır; belə vəziyyət istehsalçı müəssisə və firmaların öz istehsallarını genişləndirmək üçün obyektiv stimulyaradır.

SATIŞ XƏRCLƏRİ ÇIXILMAQLA ƏDALƏTLİ DƏYƏR (fair value less costs to sell) - Məlumatlandırılmış və marağı olan tərəflər arasında azad sövdələşmə şəraitində pul gəlirləri gətirən aktivin və ya bölmənin satışı üzrə xərcləri çıxıldıqdan sonra satıcının əldə etdiyi məbləğ.

SATIŞ VƏ GERİ QAYTARILAN İCARƏ [geri qaytarılan lizinq] (sale and leaseback) - Daşınmaz əmlakın satılması və eyni zamanda onun satıcıya icarəyə verilməsi. Bu halda alıcı icarəyə verənə

yaxud ev sahibinə, satıcı isə icarəçiyə yaxud kirayəçiyə çevrilir. Tərəflər arasında nadir təsadüf olunan şərtlər yaxud münasibətlər yarana bildiyinə görə, satış və geri qaytarılan icarə üzrə müqavilələrə bazarın tipik şərtləri həm daxil edilə və edilməyə bilər.

SATIŞDAN ƏLDƏ OLUNAN XALIS DƏYƏR (net realisable value) - Biznesin adi gedişi çərçivəsində aktivin satılması üçün işlərin (aktivin) tamamlanması və satışın həyata keçirilməsi üçün ehtimal olunan zəruri xərclər çıxılmaqla, aktivin hesablanmış satış qiyməti.

Satışdan əldə olunan xalis dəyər biznesin adi gedişində təşkilatın öz ehtiyatlarının satışından gözlədiyi xalis məbləğə aiddir. Ədalətli dəyər həmin ehtiyatların yaxşı məlumatlandırılmış və marağı olan alıcılarla bazarda mübadilə edilə biləcək məbləği əks etdirir. Hər bir təşkilatın aktivin satışından əldə etdiyi xalis dəyər müxtəlif, həmin aktivlərin ədalətli satış dəyəri isə eynidir. Satış xərcləri çıxıldıqda, ehtiyatların satışından əldə olunan xalis dəyər onların ədalətli dəyərində bərabər olmaya bilər.

SATIŞIN XALIS QIYMƏTİ (net setting price)

Bax: satış xərcləri çıxılmaqla ədalətli dəyər

SATIŞLARIN MÜQAYİSƏSİ ƏSASINDA YANAŞMA (sales comparison approach) - Bu müqayisəli yanaşmada qiymətləndirilən əmlakla analoji yaxud onu əvəz edə bilən əmlak obyektlərinin satışları və bazarın müvafiq göstəriciləri nəzərdən keçirilir, dəyərin kəmiyyəti isə müqayisə prosesi vasitəsilə müəyyənləşdirilir. Ümumi halda qiymətləndirilən əmlak (əmlak obyektləri) bazarda analoji əmlak obyektlərinin satışı ilə müqayisə olunur. Obyektlərin siyahıları və satışa təklif olunması haqqında məlumatlar da öyrənilə bilər.

Qiymətləndirilən obyektin analoji əmlak obyektləri yaxud analoji obyektlər üzərində mülkiyyət maraqları ilə müqayisə olunmasına əsaslanan bir və ya bir neçə metoddan istifadə etməklə, daşınar əmlakın yaxud daşınar əmlak üzərində mülkiyyət maraqlarının dəyər göstəricisinin hesablanması ümumi metodu. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsinə bu cür yanaşma qiymətləndiricinin təcrübəsindən və bazarı tanımasından, habelə müqayisə edilə bilən obyektlərlə aparılan əməliyyatların qeydiyyatdan keçirilmiş göstəricilərindən asılıdır.

SƏHMDAR CƏMIYYƏTİ - özünün təsərrüfat fəaliyyətini həyata keçirmək və mənfəət əldə etmək məqsədilə Nizamnamə fondunu səhm buraxmaq yolu ilə formalaşdıran fiziki və ya (və ya) hüquqi

şəxslərin könüllü sazişi əsasında təsis olunan müəssisədir.

SƏHMDAR KAPİTALI - səhmdar cəmiyyətinə mənsub olmaqla ölçüsü onun (cəmiyyətin) nizamnaməsi ilə müəyyən edilir; o, cəlb olunmuş vəsaitlər və səhmlərin emissiyası (buraxılması) hesabına yaradılır.

SƏHMDAR [şəxsi] KAPİTALI ÜZRƏ XALİS PUL AXINI (equity net cash flow)

Bax: pul axınları.

SƏMƏRƏ - hər hansı təsərrüfat tədbirinin nəticələrinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar çəkilmiş xərclərin səbəb olduğu nəticədir; o mütləq kəmiyyətdir. Xərclərin miqyası haqqında təsəvvür yarada bilmədiyindən onun vasitəsilə iqtisadi səmərəliliyi qiymətləndirmək mümkün deyil.

SƏMƏRƏLİ [həqiqi] TARİX (effective date) - Qiymətləndiricinin rəyinin tətbiq edilə bildiyi tarix. Həmçinin qiymətləndirilmə tarixi yaxud qiymətləndirmənin həqiqi hesab olunduğu tarix adlandırılır.

SƏMƏRƏLİ [həqiqi] YAŞ (effective age) - Obyektin (məsələn, binanın) fiziki vəziyyətinin və səmərəliliyinin (onun faydalı istifadə müddəti ilə müqayisədə) uyğun olduğu yaş. Obyektin xronoloji yaşından fərqlənə bilər. Binanın saxlanılması və ona xidmət göstərilməsi üzrə işlərin həcmi onun səmərəli yaşını müəyyənləşdirməyə imkan verir. Məsələn, obyektə xidmətin aşağı səviyyədə olması səbəbindən, 5 il öncə tikilmiş binanın səmərəli yaşı 10 il müəyyənləşdirilə bilər.

SƏMƏRƏLİLİK MEYARI – təsərrüfat fəaliyyətinin verdiyi nəticələrdən ələsidir ki, o, onun (fəaliyyətin) iqtisadi əhəmiyyətini digərləri ilə müqayisədə daha ətraflı və dolğun qiymətləndirməyə imkan verir.

SERVİTUT (easement) - Torpağın bir hissəsi üzərində mülkiyyət hüquqları verilmədən, ondan istifadə etmək hüququnun əldə olunmasında qeyri-sahiblik maraqları.

Bax: ərazidən keçid hüququ

SİNDİKAT (syndication) - Daşınmaz əmlakla yaxud riskli kommersiya əməliyyatları ilə bağlı layihələrin həyata keçirmək məqsədilə tam ortağın məhdud şərik qismində çıxış edən investorlarla birlikdə təşkil etdiyi pul vəsaitləri fondu hesabına yaradılan ortaqlıqla tərəfdaşlıq münasibətində olan hüquqi şəxs.

SKRAP DƏYƏRİ (scrap value) - Zəifləyən aktivin əvvəlcədən müəyyənləşdirilmiş xidmət müddətinin sonunda (aktivin alındığı tarix yaxud ləğvetməni həyata keçirən şəxs tərəfindən təqdim olunan məlumatlar əsasında) malik olacağı dəyər.

Bax: **utiləşdirmə dəyəri**

SONRAKI XƏRCLƏR (subsequent costs) - MCFO 16, 7-da göstərilmiş təsdiqlənmə prinsipinə müvafiq olaraq, təşkilat xərclərin təsdiqlənməsi meyarlarına riayət etməklə, əsas vəsait obyektinin ayrı-ayrı hissələrinin əvəz olunması xərclərini onların çəkildiyi dövrdə həmin obyektin uçot məbləğində nəzərə alır.

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

SSUDA TƏMİNATI (loan security) - Borclunun ödəniş qabiliyyətinin olmaması təsdiqləndikdən sonra kreditörün ona verdiyi borcu geri qaytarmaq və əvəzini ödəmək üçün qanuna əsasən alacağı aktiv.

SUBLİZHOLD (subleasehold) - Sublizhold əvvəlki icarə üzrə kirayəçi yaxud icarəçi malik olduğu marağı üçüncü tərəfə, təkrar icarəçiyə verdikdə meydana çıxır.

Bax: **baş icarə müqaviləsi; baş lizholdun marağı**

SUVARILAN TORPAQLAR (irrigated land) - Bitkilərin yaxud mal-qara üçün yem yetişdirilməsi üçün istifadə olunan, sudan yağış şəklində təbii yağıntılardan fərqli tərzdə istifadə olunmasını tələb edən, süni suvarılan (irriqasiya) əkinçilik yaxud bitkiçilik fermaları adlandırılan torpaqlar. Təbii yağışdan fərqlənən su mənbələri olmayan obyektlər quru torpaq üzərində kənd təsərrüfatı obyektləri adlanır.

SÜDÇÜLÜK FERMALARI (dairy farms) - İnək südünün və başqa süd məhsullarının istehsalı üçün istifadə olunan kənd təsərrüfatı təyinatlı əmlak obyektləri. Bu əmlak obyektləri adətən geniş struktur yaxşılaşdırmalarına (pəyələr, süd sağımı stansiyaları, silos quyuları və qüllələri) və avadanlığa (yem üçün anbarlar, süd sağmaq üçün qurğular) malikdirlər. Yemlər əmlak obyektlərində istehsal oluna, kənardan gətirilə yaxud bu mənbələrin hər ikisindən tədarük oluna bilər.

SİĞORTA DƏYƏRİ - bina və qurğuların sığorta hadisəsinin baş verməsi nəticəsində zədələnmə biləcək hissələrinin tam əvəz olunması şərti əsasında müəyyənləşdirilir.

§

ŞƏRİKLİ (TAM ORTAQLI) MÜƏSSİSƏ - ən azı iki fiziki və ya hüquqi şəxslər tərəfindən müqavilə əsasında təsis olunan, öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinə görə bütün əmlakları ilə məsul olan şəriklərin tərəfdaşlığı zəminində istehsalla məşğul olan və məqsədi mənfəət əldə etmək olan təsərrüfat vahididir.

ŞƏRTSİZ MÜLKİYYƏT HÜQUQU (free simple estate) - Yalnız dövlət tərəfindən qoyulan məhdudiyyətlərə əməl olunması şərti ilə müəyyənləşdirilmiş mütləq mülkiyyət hüququ. Həmçinin frihold adlanır.

ŞİFAHİ HESABAT (oral report) - Qiymətləndirmənin müştəriyə şifahi bildirilən yaxud məhkəməyə ekspertlərin ifadələri və ya ərizə vasitəsilə təqdim olunan nəticələri. Müştəriyə şifahi ifadə edilən hesabat işçi faylla təsdiq olunmalı və ən azı qiymətləndirmənin yazılı xülasəsi ilə müşayiət edilməlidir.

Həmçinin bax: **yazılı hesabat**.

T

TARİF - müəssisə, təşkilat və əhali tərəfindən göstərilən istehsal və qeyri-istehsal xarakterli müxtəlif xidmətlərə görə ödənişdir.

TAM BƏRPA DƏYƏRİ – bütün funksional xassələrinə və fiziki parametrlərinə görə oxşar obyektin yararlılıq və müştəri cəlb etmə xassələrini tamamilə özündə əks etdirən qiymətləndirmə obyektinin dəyəridir.

TEXNİKİ EKSPERTİZA (technical review) - Qiymətləndiricinin yoxladığı hesabatda təqdim olunmuş təhlillərin, rəylərin və qərarların

münasibliyi, əsaslandırıldığı və qəbul oluna bilməsi barədə fikir formalaşdırması məqsədi ilə apardığı ekspertiza.

TEXNİKİ KÖHNƏLMƏ (technical obsolescence) - Funksional köhnəlməni ifadə etmək bildirmək üçün əsas vəsaitlərin peşəkar qiymətləndiricilərinin istifadə etdiyi anlayışdır.

TENDER - bir neçə təklifin alınması və onlardan ən səmərəlisinin seçilməsi məqsədi ilə məhsul göndərişi və ya müəyyən işin yerinə yetirilməsi üçün podratçılara sifarişlərin xüsusi formasıdır.

TƏHLÜKƏLİ MADDƏ (hazardous substance) - Qiymətləndirilən əmlak obyektinin içərisində, ətrafında və ya yaxınlığında yerləşən, formasına, miqdarına və bioloji münasibliyinə görə əmlakın bazar dəyərinə mənfi təsir göstərə bilən istənilən material.

TƏKLİF [əmlak bazarında] (supply [in a property market]) - İstehsalın və əməyin ödənilməsi xərclərinin sabit qalacağı ehtimal olunmaqla, müxtəlif qiymətlərlə satılmaq yaxud icarəyə verilmək üçün cari vaxtda müəyyən bazara çıxarılmış əmlakda olan maraqların miqdarı.

Bax: **tələb; bazar; təklif və tələb prinsipi.**

TƏKLİF VƏ TƏLƏB PRİNSİPİ (principle of supply and demand) - Sərvətlərin, xidmətlərin yaxud istehlak əşyalarının qiyməti onların təklifi ilə tərs mütənasib, onlara tələb ilə düz mütənasib asılılıq qaydasında dəyişir.

Bax: **tələb; bazar; təklif.**

TƏKRAR İSTEHSAL DƏYƏRİ – oxşar tikinti obyektindəki tikintinin oxşar materiallar və eyni texnologiya üzrə aparılmasını nəzərdə tutur.

TƏKRAR [yeni] İSTEHSAL XƏRCLƏRİ (reproduction [new] cost) - Eyni layihədən və oxşar inşaat materiallarından istifadə etməklə, mövcud obyektin faktiki surətinin yaradılmasına çəkilən xərclər.

Eyni yeni obyektə çəkilən cari xərclər. İncəsənət əsərləri bazarında təkrar istehsal xərcləri orijinal əsərin dəqiq surətinin (faksimile) yaradılmasına çəkilən xərclərə bərabərdir.

Bax: **incəsənət əsərlərinin qiymətləndirilməsi üçün xərclər mövqeyindən yanaşma; əvəz olunma xərcləri**

TƏRKİB HİSSƏNİN DƏYƏRİ (component value) - Əmlak maraqlarının bölgüsü nəticəsində meydana çıxan tərkib hissələrin dəyəri.

Bax: **qovuşmanın dəyəri**

TƏSBİT OLUNMUŞ YAXUD UZUNMÜDDƏTLİ AKTİVLƏR
(fixed or long-term assets)

Bax: dövrüyyədən kənar [cari olmayan] aktivlər.

TƏSDİQLƏNMƏ (recognition) - Balansa yaxud mənfəət və zərərlər haqqında hesabatla aşağıdakı tələblərə və meyarlara cavab verən obyektin daxil edilməsi prosesi:

a) bu obyektə əlaqədar olan istənilən gələcək iqtisadi faydanın müəssisəyə daxil olacağı yaxud oradan çıxacağı ehtimalı mövcuddur;

b) bu obyekt üçün dəqiq ölçülə bilən xərclər və dəyər mövcuddur.

TƏSHİH OLUNMUŞ MÜHASİBAT DƏYƏRİ (adjusted book value) - Mühasibat hesabatlarında göstərilən məbləğə bir yaxud bir neçə aktivin yaxud öhdəliyin kəmiyyətinin əlavə olunması, çıxılması yaxud dəyişməsi nəticəsində əldə olunan mühasibat dəyəri.

TƏSVİYƏ DƏYƏRİ [məcburi satış zamanı dəyər] (forced sale [liquidation] value)

1. *Bazar dəyərini* müəyyənləşdirmək üçün lazımı marketinqin aparılmasına vaxtın çatışmağı şəraitdə əmlakın satılmasından real əldə oluna biləcək məbləğ. Bəzi ölkələrdə məcburi satış hallarına marağı olmayan satıcı və alıcı arasında, yaxud satıcının çətin vəziyyətdə olduğunu bilən alıcılarla yerinə yetirilən əməliyyatlar aid olunur.

2. Satıcının satış əməliyyatını təcili yerinə yetirmək üçün aktivin növünə, yerləşdiyi əraziyə və bazarın vəziyyətinə uyğun olmayan müddət təyin etməsi haqqında qeyd aparılmaqla müəyyənləşdirilən bazar dəyəri.

TƏSVİYƏÇİ (liquidator) - Şirkətin ləğv olunması üçün məhkəmə, şirkətin kreditörələri yaxud üzvləri tərəfindən təyin olunan şəxs.

TƏŞKİLATI MÜHİT - sahibkarların işgüzar əlaqələri və peşə maraqlarının qorunması, habelə onların fəaliyyətinin uzlaşdırılması üzrə aparılan tədbirləri əhatə edir.

TİCARƏT LƏVAZİMATLARI YAXUD KİRAYƏÇİNİN LƏVAZİMATLARI (trade fixtures or tenant's fixtures) - Daşınmaz əmlak obyektinə aid olmayan, ona kirayəçi tərəfindən bərkidilərək,

ticarətin yaxud biznesin həyata keçirilməsi üçün istifadə olunan ləvazimat.

Bax: lizholdun yaxşılaşdırılmaları yaxud kirayəçinin yaxşılaşdırılmaları, daşınar əmlak.

TİCARƏT POTENSİALI (trading potential)

Malların, məsələn, yanacaqın, ərzaq məhsullarının və içkilərin satışından yaxud avtomobillərin saxlanılmasından, oyun və əyləncələr üçün ixtisaslaşdırılmış obyektlərin satılmasından gələcəkdə əldə olunması gözlənilən mənfəət. Ticarət potensialı müəyyən kateqoriyadan olan, bazar dəyəri tək-cə torpağı, binaları və daşınar əmlakı, həmçinin qudvil və biznesin özü kimi qeyri-maddi aktivləri də əhatə edən (benzindoldurma məntəqələri, restoranlar, mehmanxanalar, kazinolar, kinoteatrlar və teatrlar) əmlakla bağlıdır.

“Ticarət potensialı” anlayışından Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

TİCARƏT POTENSİALI OLAN ƏMLAK (property with trading potential)

Bax: ixtisaslaşdırılmış ticarət əmlakı.

TİCARƏT TƏŞKİLATI (trading entity)

Bax: ixtisaslaşdırılmış ticarət əmlakı.

TİKİB ABADLAŞDIRMA [daşınmaz əmlakı inkişaf etdirmə] (develop) - Torpağın içində, torpağın üzərində yaxud torpağın altında tikinti, mühəndis işlərinin, dağ-mədən işlərinin yerinə yetirilməsi yaxud binaların və ya torpağın istifadəsində əhəmiyyətli dəyişikliklərin aparılması.

TOPLAMA ƏSASINDA YANAŞMA (summation approach)

Bax: xərclər mövqeyindən yanaşma.

TORPAQ [torpaq sahəsi] (land) - Boş torpaq sahəsinin, habelə torpağın, onun üzərindəki və yaxınlığındakı tikililərin qiymətləndirilməsi iqtisadi anlayışdır. Həm boş olan, həm də abadlaşdırılmış torpaq daşınmaz əmlak kateqoriyasına aiddir.

Torpağın üstü və onun altında olan, yerin mərkəzinədək istiqamətlənən ərazi, habelə torpağın üzərindən səmayadək istiqamətlənən ərazi.

Torpaq üzərində mülkiyyət və bu mülkiyyətlə bağlı hüquqlar konkret ölkənin qanunları ilə müəyyənləşdirilir.

TORPAĞIN İCARƏSİ (ground lease) - İcarəçiyə torpaq üzərində tikinti aparmaq yaxud yaxşılaşdırmalar həyata keçirmək və icarə müddəti ərzində onlardan bəhrələnməyə icazə verilməsini nəzərdə tutan uzunmüddətli icarə müqaviləsi.

TORPAĞIN QALIQ DƏYƏRİ - onun satın alınmasından tikintisi başa çatdırılanadək (inkişafa çəkilən xərclər) yəni, gəlir verməsi anlamadək dövrüydən çıxarılmış məbləği əks etdirir.

Bax: yaxşılaşdırmalar; əmlak; daşınmaz əmlak.

TÖRƏMƏ MÜƏSSİSƏ - bir müəssisə digərinə nisbətən Nizamnamə fondunda üstünlüyə və ya onlar arasında bağlanmış müqaviləyə görə onun qəbul etdiyi qərarları vermək imkanına malik olursa, onda ikinci müəssisə birincisinin törəməsi hesab olunur; törəmə müəssisə əsas (baş) müəssisənin borcları üçün məsuliyyət daşımır və cavabdeh olmur.

TRAST ÜZRƏ BENEFİSİARIN MARAĞI [ədalətli marağ] (equitable or equity interest) - Hüquqi baxımdan təsdiqlənən vəkalətnamə üzrə mülkiyyətçinin maraqlarının əksi olaraq, trast müqaviləsi üzrə benefisiarın marağıdır. Hesab olunur ki, vəkalətnamə üzrə mülkiyyətçi ümumi hüquqa əsaslanan hüquqi titula malik olduğu halda, benefisiar ədalətli titula malikdir.

TÜKƏNƏN AKTİVLƏR (wasting assets) - Vaxt keçdikcə, dəyəri real ifadədə adətən aşağı düşən aktivlər. Lizholdlar və faydalı qazıntıların hasilatında paylar buna nümunədir.

U

UÇOT MƏBLƏĞİ (carrying amount) - Toplanılmış bütün amortizasiya və zəifləmədən itkilər çıxıldıqdan sonra aktivin hesabatlarda əks etdirilən məbləği.

Aktivin maliyyə vəziyyəti haqqında hesabatlarda əks etdirildiyi məbləği.

Bax: xalis uçot dəyəri.

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

UTİLLƏŞDİRMƏ DƏYƏRİ (salvage value) - Əmlak obyektinin (torpaq istisna edilməklə) əlavə təmir və təkmilləşdirilmə aparılmadan

istifadəsinin davam etdirilməsi baxımından deyil, tərkibində olan materiallar məcmusunun satılması nöqtəyi-nəzərindən qiymətləndirildiyi halda dəyəri. Bu dəyər həm ümumi, həm də xalis (satış xərcləri çıxılmaqla) gəlir ilə ifadə oluna bilər. Sonuncu halda bu dəyər satışdan əldə olunan xalis gəlirlə eyni ola bilər.

Aktivin iqtisadi xidmət müddətinin sonunda gözlənilən dəyəri. Uutiləşdirmə dəyəri anlayışı aktivin ilkin nəzərdə tutulmuş məqsədlər üçün deyil, util şəklində satılması üçün qiymətləndirildiyini ifadə edir.

UYGUNLUQ PRINSIPI - bu prinsipin mahiyyəti əmlakın maksimum dəyərində satılmasına təsir göstərən amillərin, yəni müştərinin zövqünə və yerli bazarın ənənələrinə uyğunluğundan ibarətdir.

Ü

ÜMUMİ GƏLİR - əmtəələrin və xidmətlərin, habelə əmlakın bir qisminin satışından, görülən işlərə görə ödənişlərdən, verilən kreditə görə alınan və digər mənbələrdən müəssisənin sərəncamına keçən pul vəsaitlərin məcmusudur.

ÜMUMİ XƏRCLƏR - müəssisə və ya firmanın məhsul istehsalı üzrə çəkdiyi xərclərin (sabit və dəyişən) cəmidir.

ÜMUMİ PUL AXINI (gross cash flow)

Bax: pul axını.

V

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

VERGİ - dövlət büdcəsinə fiziki və hüquqi şəxslərdən qanunvericilik əsasında yığılan (toplanan) məcburi ödəmələrdir; o, dövlət büdcəsinin əsas gəlir mənbələrindən biridir.

VERGİ [vergi qoyma] **DƏYƏRİ** (assessed value, rateable value

or taxable value) - Əmlaka vergi qoyulması ilə bağlı normativ hüquqi aktlardakı müvafiq anlayışlar əsasında hesablanan dəyər. Bu qəbildən olan bəzi sənədlərdə vergi qoyma məqsədləri üçün qiymətləndirmənin bazası kimi bazar dəyərinə istinad olunsada, təyin edilmiş qiymətləndirmə metodları bu dəyərdən fərqlənən nəticələr verə bilər.

Bax: advalör vergi

VERGİYƏ CƏLB OLUNAN DƏYƏR (ratable value)

Bax: vergi dəyəri.

VERGİLƏR ÖDƏNİLDİKDƏN SONRA PUL AXINI – amortizasiya ayırmaları nəzərə alınmaqla xalis (bölüşdürülməmiş) mənfəətdir.

VENÇUR FİRMASI - əvvəlcədən gəliri məlum olmayan, yeni texnologiya və məhsul növlərinin işlənməsi və tətbiqi ilə məşğul olan kommersiya təşkilatıdır; riskli investisiya qoyan firmadır.

VƏRƏSƏSİZ ƏMLAK (escheat) - Əmlakın sahibi vəsiyyətnamə qoymadan vəfat etdikdə və onun vərəslərini müəyyənləşdirmək mümkün olmadıqda, dövlətin həmin əmlakı nominal mülkiyyətinə almaq hüququ.

Bax: sahibsiz əmlak.

Y

YAXŞILAŞDIRMALAR (improvements) - Binaların, qurğuların yaxud əmlakın dəyərini və faydalılığını yüksəltmək üçün əmək və kapital sərf olunması yolu ilə torpaqda daimi xarakter daşıyan dəyişikliklərin aparılması. Yaxşılaşdırmalardan istifadənin müxtəlif sxemləri vardır və onların iqtisadi ömür müddəti fərqlənir.

Bax: torpaq (torpaq sahəsi).

YAXŞILAŞDIRMALARIN DƏYƏRİ (value of improvements) - Binalar, qurğular şəklində yaxşılaşdırmalar əlavə olunmaqla, yaxud əmək və kapital sərf etməklə, torpaqda daimi xarakterli dəyişikliklərin baş verməsi nəticəsində onun dəyərini artıran hissəsi. Yaxşılaşdırmalardan istifadənin xarakteri və onların iqtisadi xidmət müddətləri müxtəlifdir.

YARARLILIQ PRINSIPI - əmlakın hər hansı konkret məkanda və müəyyən vaxt müddətində istifadəçinin (istehlakçının) tələbatını ödəyə

bilməsinə əsaslanır.

“YAŞIL SAHƏ” (green field) - İnkişaf proqramının həyata keçirilməsi təklif edilən, tikililərdən azad olan boş sahə. “Yaşıl sahə”lər adətən əyalətlərdə və şəhər rayonlarından kənarında yerləşir.

Bax: **“Qonur” sahə.**

YAZILI HESABAT (written report) - Qiymətləndirmənin müştəriyə yazılı formada bildirilən nəticələri. Yazılı hesabatla işlə əlaqədar tədqiq olunmuş materiallar və dəyər haqqında rəyin müəyyənləşdirilməsi üçün yerinə yetirilmiş təhlilləri təfəssilatı ilə əks etdirən sənədlər, yaxud dəyərə vaxtaşırı yenidən baxılmasını, dövlət idarələri və başqa təşkilatlar tərəfindən istifadə olunan formaları, müştərilərə göndərilən məktubları əks edən sənədlər daxil oluna bilər.

YENİDƏN QIYMƏTLƏNDİRİLƏN DƏYƏR ÜZRƏ UÇOTUN MODELİ (revaluation model) - Ədalətli dəyəri etibarlı tərzdə ölçüldükdən sonra aktiv kimi qəbul edilmiş əsas vəsait obyektini, hesabat sənədlərində sonrakı dövrlərdə məcmu amortizasiya və zəifləmədən yaranan itkilər çıxılmaqla, yenidən qiymətləndirmə tarixində obyektin ədalətli dəyəri olan yeni məbləğlə əks etdirilməlidir. Vaxtaşırı yenidən qiymətləndirmələrin keçirilməsinin məqsədi obyektin uçot məbləği ilə hesabat tarixində (balansın tərtib olunma tarixində) ədalətli dəyərdən istifadə edilməklə aparılan qiymətləndirmə nəticəsində müəyyənləşdirilə biləcək məbləği arasında əhəmiyyətli dərəcədə fərqin yaranmasına yol verməməkdir.

Ədalətli dəyər üzrə uçot modeli (fair value model) kimi də adlandırılır.

Həmçinin bax: **xərc modeli.**

YENİDƏN QIYMƏTLƏNDİRİLMİŞ MƏBLƏĞ (revalued amount)

1. Aktivin yenidən qiymətləndirildiyi tarixdə məcmu amortizasiya və zəifləmədən itkilər çıxıldıqdan sonra ədalətli dəyəri.

2. Əsas vəsaitlərin peşə hazırlığı olan qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirməsi nəticəsində müəyyənləşdirilən dəyəri.

YER QURULUŞUNUN PLANLAŞDIRILMASI (land use planning) - Torpaqlardan konkret istifadə ilə əlaqədar olaraq rayonun gələcək inkişafı üzrə yerli hakimiyyət orqanı tərəfindən təqdim olunan proqram. Yer quruluşunun planlaşdırılması bir çox hallarda dövlətin

siyasi hakimiyyətinin həyata keçiriləsi formasını alır və zonalaşdırılma aparılması üçün zəmin yaradır.

YÜKLÜLÜK (encumbrance) - Əmlakın dəyərini artırma yaxud azalda bilən, lakin onun mülkiyyətçisi tərəfindən başqasına ötürülməsinin qarşısını almayan əmlak marağı yaxud hüququ. Məsəl kimi **servitutlar** və **restriktiv** (məhdudlaşdırıcı) şərtlər göstərilə bilər.

Z

ZAHİRİ KÖHNƏLMƏ (external obsolescence)

Bax: iqtisadi köhnəlmə.

ZAY MƏHSUL - texnoloji tələblərə riayət etmədən hazırlanan, onun qarşısında qoyulan tələblərə cavab verməyən və deməli, standartlara uyğun gəlməyən yararsız “məhsuldur”. Təcrübədə nöqsanları aradan qaldırıla bilən (düzəldilən) və düzəldilməsi mümkün olmayan (qəti) zay məhsul növləri fərqləndirilir.

ZƏHƏRLİ (toxic) - Öz formasına, miqdarına və ərazidə yerləşməsinə görə qiymətləndirmə tarixində bütün canlılara zərər vurmaq qabiliyyətində olan qaz, maye yaxud bərk halda materiallar. “Zəhərlik” anlayışı bu qabiliyyətin dərəcəsinə və miqyasına aiddir.

ZƏİFLƏMƏDƏN İTKİLƏR (impairment loss) - Aktivin yaxud gəlir gətirən bölmənin uçot dəyərinin onun əvəzi ödənilən dəyərindən çox olduğu məbləğ.

ZƏRƏR VURAN NƏTİCƏLƏR (injurious affection) - Qanuni hüquqlardan istifadə olunması nəticəsində əmlak obyektində olan marağın dəyərinin azalması. “Zərər vuran girov” anlayışından Britaniya İttifaqı ölkələrində istifadə olunur.

Bax: **itkinin dəyəri**.

İstifadə olunan ədəbiyyat

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı üzrə hüquqi-normativ aktlar

1. Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası. Bakı. 2002.
2. Azərbaycan Respublikasının Gömrük Məcəlləsi, 10 iyun 1997-ci il.
3. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, 25 iyun 1999-cu il.
4. Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi 28 dekabr 1999-cu il.
5. Azərbaycan Respublikasının Mülki-Prosesual Məcəlləsi 28 dekabr 1999-cu il.
6. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi 11 iyul 2000-ci il.
7. İnvestisiya fəaliyyəti haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 13 yanvar 1995-ci il.
8. “Mühasibat uçotu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 24 mart 1995-ci il
9. “Gömrük tarifi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 20 iyun 1995-ci il
10. “Maliyyə-sənaye qrupları haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu. «Biznesmenin bülleteni» № 38 (103). Bakı, 1996.
11. “Torpaq islahatı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 16 iyul 1996-cı il
12. “Müflisləşmə və iflas haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 13 iyun 1997-ci il
13. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 25 iyun 1998-ci il
14. “Girov haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 3 avqust 1998-ci il
15. “Torpaq bazarı haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 7 may 1999-cu il
16. “Sığorta haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 25 iyun 1999-cu il
17. “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 16 may 2000-ci il.

18. “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 29 iyun 2001-ci il.

19. “Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 27 dekabr 2001-ci il.

20. “Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödənişlər haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 27 dekabr 2001-ci il.

21. “Dövlət satınalmaları haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 27 dekabr 2001-ci il.

22. “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, Bakı 2001.

23. “İcbari ekoloji sığorta haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 12 mart 2002-ci il.

24. “Tənzimlənən qiymətlər haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 17 iyun 2003-cü il

25. “Banklar haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 16 yanvar 2004-cü il.

26. Azərbaycan Respublikasının Milli Bankı haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 10 dekabr 2004-cü il.

27. İpoteka haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu, 15 aprel 2005-ci il.

28. Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin satılması qaydaları haqqında Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli 659 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir)

29. Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II Dövlət Proqramı (Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 10 avqust tarixli, 383 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir)

30. Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi haqqında Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli, 432 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir)

31. “Azərbaycan Respublikasında əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı, 2 avqust 1996-cı il.

32. “Azərbaycan Respublikasının gömrük ərazisinə gətirilən və bu ərazidən çıxarılan malların gömrük qiymətləndirilməsi sisteminin tətbiqi Qaydaları” haqqında Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Qərarı, 12 yanvar 1998-ci il

33. Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli 93 nömrəli

qərarı ilə təsdiq edilmişdir)

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

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

36. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin Sərəncamı (20 aprel 2000-ci il, N 90s)

37. Qiymətləndirmə standartları və normaları, peşəkar qiymətləndiricilərin hazırlanması Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 27 iyun tarixli, 107 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmişdir)

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

39. Binalar üzrə əmlak vergisinin hesablanması Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 23 fevral tarixli 46 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmişdir)

40. “Müsadirə edilmiş, sahibsiz qalmış, vərəsəlik hüququ əsasında dövlət mülkiyyətinə keçən əmlakın və dəfnələrin uçotu, qiymətləndirilməsi və saxlanması, istifadəsi və satışı barədə Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2002-ci il 18 aprel tarixli 69 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmişdir)

41. Ödənilməmiş borclar müqabilində banklar tərəfindən əmlakın balansə götürülməsi və qiymətləndirilməsi Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Milli Bankı tərəfindən 5 may 2001-ci il tarixində təsdiq edilmiş və Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Nazirliyində qeydiyyatla alınmışdır)

42. “Azərbaycan Respublikasında qiymətləndirici fəaliyyətinə aid olan qulluqçu vəzifələrinin Vahid İxtisas Sorğu Kitabçası”-nın (80 hissə) təsdiq edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikası Əmək və Əhalinin Sosial Müdafiəsi Nazirliyinin Qərarı, 30 yanvar 2003-cü il

Nəzəri və metodoloji materiallar

1. Оценка недвижимости. Часть 1. Методические материалы для семинара “Оценки недвижимости” РОО. 1994
2. “Декларация общества оценщиков” РОО. 1994
3. «Эволюция факторов эффективного использования

основных производственных фондов в условиях перехода к рынку" по материалам промышленности Азербайджанской Республики. "Автореферат" Баку 1995.

4. Практика оценочной деятельности. Халин Д.А.; Юрков Д.В.; Климов А.В.; Дерябин Ю.Ю. Москва. 1996

5. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. Э.Б.Саприцкий. Москва. 1996

6. Переоценка-97» От «А» до «Я» (Методические пособие). Д.Халин, Д.Юрков. Под. ред. И. Тарасенко, Ю. Евдокимова. Москва. АОЗТ. «Агентство Инвестиции и недвижимость»1997

7. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, под редакцией Монахов Н.И, Ерещенко Ю.В. Разработана институтом «Госхимпроект» рассмотрена Отделом Сметных норм и ценообразования в строительстве Госстроя ССР. Москва. 1997

8. О переоценке основных фондов в 1997 г. Е.А.Русакова., Москва «Бухгалтерский учет».1997

9. «Организация оценки и налогообложения недвижимости» Том 1. Под ред. Джозефа к. Эккерта. РОО Академия Оценки Стар-ИНТЕР Москва 1997.

10. Оценка Собственности. «Оценка предприятия» теория и практика. В.В.Григорьев, М.А.Федотова. Москва-Инфра-М. 1997

11. Əmləkin qiymətləndirilməsinin aktual məsələləri. "Biləndər" firması və İqtisadiyyat Nazirliyinin Qiymətlər idarəsinin rəisi i.em.dok.prof. X.Kazımlının rəhbərliyi ilə. Bakı "Mütərcim" 1997

12. Реестр оценщиков и оценочных фирм". РОО Москва 1997

13. Все о переоценке основных фондов. НИИ статистики Госкомстата России. Москва. 1997

14. Köhnəlmə (amortizasiya) hesablanmasının yeni (açıq) metodunun tətbiqi üzrə təlimat. Mühəsibat işi (normativ sənədlər toplusu), B.: Elm və həyat, 1998.

15. Консалтинг. Э.А.Уткин. Москва. 1998

16. Реестр оценщиков и оценочных фирм (98-99). РОО Москва. 1998

17. Практические аспекты применения доходного подхода к оценке российских предприятий. Г.В.Булычева, В.В.Деминин. Финансовая академия при Правительстве РФ. 1999

18. Оценочная деятельность в России. Под. ред. А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, Л.Б.Мамонова. Москва. 1999

19. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК.

Минсельхоз РФ. М.1999

20. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов. Авторы. В.В.Коссов, В.Н.Лившиц, и т.д. Москва, Экономика. 2000

21. Qiymətləndirmə barədə metodiki vəsait. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Bakı. 2000

22. Qiymətləndirmə və mühasibat uçotu. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti, Adiloğlu. Bakı –2001.

23. Müasir əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyətinin qanunvericilik təminatı. II beynəlxalq elmi-praktik konfransın materialları. Bakı 2001.

24. Основы оценочной деятельности. Ф.Б. Риполь-Сарагоси. “Приор”. Москва 2001.

25. Eighth European Real Estate Society Conference. University of Alicant Institute of International Economics Department of Applied Economic nalysis Faculty of Economics. June 26-29 2001

26. Menecmentin (idarəetmənin) əsasları. Quliyev T.Ə. Bakı, “Nağil evi” 2001

27. Пятый международный Конгресс: Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации. РОО. 5-6 декабря 2002

28. Основы оценочной деятельности. Москва. 2002

29. Рыночная оценка имущества города. Москва. 2002

30. «Sahibkarlığın inkişafının əsas prioritetləri və qiymətləndirmə fəaliyyətinin təkmilləşdirilməsinin aktual məsələləri» mövzusunda II beynəlxalq kongresin materialları. Bakı, 2003.

31. Muhasibat (maliiyyə) uçotu (dərslik, dosent Qəzənfər Abbasovun redaktəsi ilə) B. : 2003.

32. Правовое регулирование оценочной деятельности. Верховина А.В. М.2003

33. Методы основы оценки стоимости имущества. Институт Профессиональной оценки. Национальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклама. Москва 2003

34. Материалы Конгресса. РОО. Москва 2003

35. Оценка и налогообложение имущества предприятий. Т.Б. Бердникова. Инфра М. Москва 2003

36. Оценочная деятельность. М.М. Соловьев. Москва 2003

37. Менеджмент. (учебник). Герчикова. И. Н. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004

38. Задачи менеджмента в XXI веке. Дукер Питер, Ф., М.: Издательский дом «Вильямс» 2004.

39. «Практикум по экономике, организации производства и

маркетингу на предприятии» (учебное пособие). Короткевич В.Г. М: 2004

40. Основы маркетинга. Краткий курс. Котлер Филип, М.: Издательский дом «Вильямс» 2004

41. Менеджмент, ориентированный на рынок. Ламбен Жан-Жак, СПб: Питер 2004

42. Адвокаты, Нотариусы, Аудиторы, Оценщики. А.А. Соловьев. "Приор" Москва 2005.

43. Оценка эффективности инновационного развития предприятия. Трифилова А.А. М.2005.

44. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: Учебно-практ. пособие. Боброва Н.П. М.2005

45. Е.Бем-Баверк. Основы теорий ценности хозяйственных ценностей. Австрийская школа в политической экономии.- М.: Экономика, 1992.

46. Карзаева Н.Н. Оценка и её роль в учётной и финансовой политике организации.- М.: Финансы и статистика, 2002.

Biznesin qiymətləndirilməsi.

1. Экономика строительства. Под.ред. д.э.н. проф И.Г. Галкина Москва, Стройиздат 1989

2. РОО; Оценка недвижимости и бизнеса. Материалы первой международной конференции. Москва. 1994

3. Основы бизнеса. Райзберг Б.А.. Москва, 1995

4. Современный бизнес. Ричмен Д. и др. Москва, 1995

5. Оценка Бизнеса. В.З.Черняк. Москва "Ф и С. 1996

6. «Основы бизнеса на рынке недвижимости» Сост: С.Н.Максимов . Санкт –Петербург. 1997.

7. Международный бизнес: внешняя среда и деловые операции. Даниел Джон Д., Радеба Ли Х. Москва, «Дело», 1998

8. Информационные ресурсы для бизнеса. Лиходедов Н.П., С/Пб, 1998.

9. Biznes-planın işlənilib hazırlanması və tədrisi üzrə metodiki tövsiyələr. Bakı 1998

10. Стоимость компаний Оценка и управление Том Коупленд, Тим Коллер, Джек Муррин Перевод. Н.Н.Барышникова. Mc. Kinsey & Company. Inc "Олимп Бизнес". 1999

11. Уткин Э.А. Этика бизнеса. Учебник. Москва. 2000.

12. Бизнес-план. Горемыкин В.А. Богомолов А.Ю. . Москва. 2000

13. Оценка предприятий. Имущественный подход.

- В.В.Григорьев, И.М.Островкин. Москва. "Дело". 2000
- 14.Руководство по оценке стоимости бизнеса. Дж.Фишмен, Ш. Пратт, К. Гриффит, К.Уилсон,. М.2000
- 15.Стратегическое планирование в бизнес-системах Ефремов. В.С.. Москва, Финпресс, 2001
- 16.Международное коммерческое дело. Учебник для вузов. Герчикова И.Н. Москва, ЮНИТИ-ДАНА, 2001
17. Marketingin əsasları. Axundov Ş.Ə. Bakı 2001
- 18.Экономическое управление бизнесом. (dərs vəsaiti), Богатин Ю.В., Швандар В.А. М.: ЮНИТИ-ДАНА. 2001
- 19.Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. Валлаев С.В. Москва, ЮНИТИ-ДАНА, 2001
- 20.Основы Коммерческой деятельности. Учебник для вузов. Панкратов Ф.Г., Серегина Т.К. Москва. «Маркетинг», 2002.
- 21.Информационные технологии в бизнесе. Под ред. М. Желены, С/Пб. Питер, 2002
- 22.Контроллинг в бизнесе. Москва. Финансы и статистика, 2002
- 23.Основы бизнеса. Учебник для вузов. Круглова Н.Ю. Москва РДЛ, 2002
- 24.İntisəsiya layihələrinin hazırlanması və qiymətləndirilməsi. Qafqaz Universiteti: Ayhan Erdal, Vasif Kərimov. İqtisad Universiteti. Bakı. 2002
- 25.Оценка бизнеса. В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова. Питер. 2002
- 26.Коммерческая оценка инвестиций. И.А. Бузова, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова . Питер. 2003.
- 27.Стоимость компаний. Оценка и управление Том Коупленд, Тим Коллер, Джек Муррин. ЗАО "Олимп-Бизнес". Москва 2003
28. Оценка стоимости компаний (Как избежать ошибок при приобретении) Кеннет Феррис, Барбара Пешеро Пети. Вильямс. Москва, Санкт Петербург Киев 2003
- 29.Оценка стоимости предприятия (бизнеса) Институт Профессиональной оценки. Национальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклама . Москва 2003
- 30.Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности. Синявский. Н. Г. М.2003
- 31.Бизнес-план предприятия. Теория и практика. Бринк И.Ю., Савельева Н.А. Ростов н/Д: Феникс, 2003.
- 32.Анализ эффективности инвестиционной деятельности

предприятия. (учебное пособие), Крылов. Э. И. и др. М: Финансы и статистика. 2003.

33. Оценка эффективности бизнеса. Мейер Маршал В., М.: ООО “Вершина”, 2004

34. Стоимость компании: оценка и управленческие решения. Козырь Ю.В. М.2004

35. Оценка экономической эффективности инвестиций. Царев. В. В. .Сер. Академия финансов. 2004 СПб

36. Оценка компаний при слияниях и поглощениях Френк Ч. Эванс, Дэвид М.Бишоп. Альпина Паблишер. Москва 2004.

37. Оценка бизнеса А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. М.2005

38. Оценка и управление стоимостью компании. Козырь Ю.В. М.2005

39. Оценка предприятий имущественный подход. Григорьев В.В., Островкин И.М.- М.: Дело, 2000.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi.

1. Оценка Земельной Собственности. (Международная ассоциация налоговых оценщиков) Под ред. Джозефа К. Эккерта. Красногорск «Красная гора». 1993.

2. Оценка недвижимости. Генри С. Харрисон. Москва. 1994

3. Отчет об оценке объекта недвижимости. Санкт-Петербург. 1994

4. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Дело ЛТД. Москва 1995

5. Оценка земли в Москве В. А. Прорвич. Москва Экономика. 1996

6. Переоценка основных фондов. Составители: Денисов А.Ю.; Соломович В.Г. Москва. ИЦК «ДИС». 1997

7. Новая переоценка Основных фондов. Москва 1997

8. Оценка Собственности. «Оценка и переоценка основных фондов» практические пособия. В.В.Григорьев. Москва-Инфра-М . 1997.

9. О переоценке основных фондов в 1997 г. Е.А.Русакова. Москва «Бухгалтерский учет» 1997

10. Метод капитализации доходов» (оценка недвижимости). С.Грибовский Санкт-Петербург 1997.

11. Недвижимость Петербурга Информационно-аналитический ежегодник 1997

12. «Недвижимость в Москве» покупка, продажа, аренда, приватизация, обмен. Сборник нормативных документов Москва 1997

13. «Сборник цен». (восстановительной стоимости для переоценки оборудования для литейного производства). @3. Москва. 1997

14. Оценка Рыночной Стоимости Недвижимости. Ю.В.Андрианов. Москва Дело. 1998

15. Fiziki şəxslərə məxsus binaların qiymətləndirilməsi toplusu. Q.M.Quliyev, S.T.Əmirov, İ.İ.Qurbanov, V.Ə.Hüseynov, O.Ə.İsgəndərov. Bakı 1999.

16. Технология работы с недвижимостью (земельные отношения). Авторский коллектив: Рук авт. Коллектива: В.Н. Набатников С.М.Линович, Л.Н.Рожков, В.Н. Урсов. В.Я.Беккер, А.В.Вороненко, В. Н. Дамурчиев, В.В. Жабин, И.И.Китаева, А.В.Кузьмин. "Городская собственность". 1999.

17. Оценка земельных ресурсов. Под. ред. В.П.Антонова, П.Ф. Лойко. "Русская оценка". 1999

18. Рынок и оценка недвижимости в России. Б.Д. Новиков ЭКЗАМЕН. Москва 2000

19. Земельная Реформа в Азербайджане: правовые и научно-экологические вопросы. Гариб Мамедов. Баку Элм. 2000

20. Кадастровая оценка земли. А.П. Воронцов. "ИКФ"Экмос". Москва 2002

21. Оценка недвижимости Финансовая статистика. Финансы и статистика. Москва 2002

22. Вопросы оценки земли. Международная Академия Оценки и Консалтинга, А.Л. Оверчук, Н.П. Фомин. Москва 2003

23. Оценка стоимости недвижимости. Институт Профессиональной оценки. Национальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклама. Москва 2003.

24. Объектов недвижимости. Москва 2003.

25. Оценка стоимости и экономика недвижимости. Материалы IV Международной конференции "Проблемы оценки в переходный экономике" Минск. ГИУСТ БГУ. Минск. 27- 28 мая 2004 г.

26. Оценка урбанизированных земель. В.А.Прорвича. М. 2004

27. Сделки с недвижимостью. Алексеев. Б.А М. 2005

28. Оценка недвижимости. Г.Грязновой, М.А.Федотовой М. 2005

29. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли. Н.П. Боброва Фонд Развития общества оценщиков. Москва 2005

30. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., М. Интерреклама, 2003.

Daşınar əmlak, nəqliyyat vasitələri, avadanlıqların qiymətləndirilməsi

1. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Кшвалев А.П. Академия оценки. Москва, 1996

2. «Сборник цен восстановительной стоимости для переоценки металлообрабатывающих станков.» @1. Госкомстат России. Москва. 1997

3. «Сборник цен». (восстановительной стоимости для переоценки кузнечно-прессовых машин) @2. Москва. 1997.

4. «Сборник цен» (восстановительной стоимости для переоценки автотранспортных средств). @5. Москва. 1997

5. «Сборник цен». (восстановительной стоимости для переоценки контрольно-кассовых машин). @6. Москва. 1997

6. «Сборник цен». (восстановительной стоимости для переоценки электронно-вычислительной техники). @7. Москва. 1997

7. Оценка рыночной стоимости машин и оборудование. Авторский коллектив: Н.Д.Дронова, Ю.Я. Еленева, А.Н.Имщенский, А.П.Ковалев, А.А.Корнценко Общая редакция:, О.С.Назаров и Э.А.Гретьяков Т. д. М «Дело». 1998

8. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Институт Профессиональной оценки. Национальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклама . Москва 2003

9. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Международная академия оценки и консалтинга. Москва. 2003.

10. Оценка стоимости подвижного состава автомобильного транспорта. Международная академия оценки и консалтинга. Москва. 2003

11. Оценка стоимости транспортных средств: Учеб метод. пособие. Под ред. М.П.Улицкого. М.2004

□ntellektual mhlkiyy□t

1. «Оценка объектов интеллектуальной собственности» СТО

РОО 26-01-95. Стандарт РОО. Москва. 1995

2. Оценка интеллектуальной собственности. Финансы и статистика Москва 2003

3. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Институт Профессиональной оценки. Национальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклам. Москва 2003

4. Практикум по оценке интеллектуальной собственности. Москва. 2003

5. Интеллектуальная собственность. Основной курс. Бромберг Г.В. М.2004

6. Стоимостная оценка и управление интеллектуальной собственностью: Учеб пособие. А.И.Попеско, Ю.Г.Кабалдин, А.В.Ступин и др. М.2004

7. Техника профессиональной оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Ю.Б. Леонтьев. "Октопус" Москва. 2005

8. Оценка интеллектуальной собственности, Смирнов С.А., Андреев Г.И., Витчинка В.В., Тихомиров В.А., М.: Финансы и статистика, 2002.

Qeyri - maddi aktivlər

1. «Оценка нематериальных активов». Стандарт РОО, Основные положения. СТО РОО 26-02-96. Москва. 1996

2. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Институт Профессиональной оценки. Национальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклам. Москва 2003

3. Техника профессиональной оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов. Ю.Б. Леонтьев. Москва 2005.

Təbii sərvətlər

1. «Оценка минерального сырья» Стандарт Российского Общества Оценщиков. СТО РОО 23-01-96. Москва. 1996.

2. Оценка стоимости важнейших видов природных ресурсов. Е.П.Ушаков, С.Е.Охрименко, Е.В.Охрименко. Москва, РОО. 1999

3. Оценка экологической опасности. Т.А. Хоружая. Москва

2002

4. Экологическая Экспертиза и оценка воздействия на окружающую среду. С.А. Васильев, С.А. Фомин. МНЭПУ. Москва 2003

5. Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi və təbiətdən istifadə" mövzusunda elmi-praktiki konfransın tezisləri. Ekologiya və təbii sərvətlər nazirliyi. Bakı – 2003

6. Оценка рыночной стоимости ювелирного сырья. Н.Д. Дронова. МАОК Выпуск 1. Москва 2003.

7. Оценка рыночной стоимости ювелирного сырья. Международная академия оценки и консалтинга. Москва. 2003

8. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий. Н.Д. Дронова, Р.Х. Аккалаева. МАОК. Москва 2004

Standartlar

1. УПВС Сборник Укрупненных показателей Восстановительной Стоимости для переоценки основных фондов (46 томов) (1969-1972 гг.)

2. Сборник каталожных листов типовых проектов. КС

3. «Международные стандарты оценки МСО. 1-4» и предисловие к стандартам. МКСОИ том 1. Москва. 1995

4. «Международные стандарты оценки (проекты)». МКСОИ том 2. Москва. 1995

5. «Система нормативных документов Российского Общества Оценщиков». Стандарт РОО СТО РОО 10-01-95. Москва. 1995

6. «Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества». СТО РОО 26-01-95. Стандарт РОО Москва. 1995

7. «Декларация Российского Общества Оценщиков » СТО РОО 10-02-95. Стандарт РОО. Москва. 1995.

8. «Классификатор услуг по оценке имущества» СТО РОО 20-06-96. Стандарт РОО. Москва. 1996

9. Международные стандарты оценки (Книга 1, Перевод, комментарий, дополнения). РОО, Государственный Университет управления, Национальный фонд подготовки кадров. Новости. Москва 2000

10. Международные стандарты оценки (Книга 2, Глоссарий к Международным стандартам оценки на русском языке и англо-русский словарь). Государственный Университет управления,

- Национальный фонд подготовки кадров. Новости. Москва 2000
11. Европейские стандарты оценки (Четвертое издание). РОО, TEGOVA. Москва 2003
 12. Международные стандарты оценки. Международный комитет по стандартам оценки, РОО. Москва 2003
 13. Международные стандарты. Москва. 2003
 14. Международные стандарты учета и финансовой отчетности. Москва. 2003
 15. Международные стандарты оценки 2003. М. 2004
 16. Международные стандарты оценки. РОО. МКСО VI изд. Москва 2004
 17. Международные стандарты оценки. РОО. МКСО VII изд. Москва 2005

Jurnallar

1. «Товары и цены» №31 (71). 10-18 августа 1995
2. «Цены и товары сегодня» Издательский дом «MAGIC» 15 августа 1995
3. Российский оценщик. РОО № 8-9 Август - Сентябрь 1995
4. «Товары и цены» №34 (74). 4-10 сентября 1995
5. «Товары и цены» №35 (75). 11-17 сентября 1995
6. «Товары и цены» №36 (76). 18-24 сентября 1995
7. «Товары и цены» Справочник №37 (77) 25 сентября-октябрь 1995
8. «Товары и цены» №38 (78) 2-8 октября 1995
9. Российский оценщик. РОО. №10-11 Октябрь – Ноябрь 1996
10. Российский оценщик. РОО. №12 (24) Декабрь 1996
11. Рынок – цены – анализ . № 24.(59) Декабрь 1996
12. Российский оценщик. РОО. №1-2 (25-26) январь-февраль 1997
13. Российский оценщик. РОО. №3 (27) Март 1997
14. Российский оценщик. РОО. № 5 (29) Май 1997
15. «Товары и цены» №22 (163) 9-15 Июня 1997
16. Российский оценщик. РОО. №6 (30) Июнь 1997
17. Российский оценщик. РОО. №7-8 (31) Июль-Август 1997
18. Российский оценщик. РОО. № 9 (32) Сентябрь 1997
19. Рынок № 47 (77) 01.12-07.12.1997
20. Российский оценщик. РОО. №10-11 (33-34). Октябрь-Ноябрь 1997

21. «Цена дайджест» выпуск 1(13). Гл.ред. В.А.Подымов. Москва информационная-издательская фирма «ЦЕНА-ИФОРМ». 1997
22. «Цены российского и мирового рынков» выпуск 1(7) Открытое акционерное общество Всероссийский Научно-исследовательский Конъюнктурный Институт Москва 1997
23. Вопросы оценки. Ежеквартальный журнал. №№ за 1995 – 1998 (1,2) гг
24. Вопросы оценки. Ежеквартальный журнал. № 3 1998
25. Вопросы оценки. Ежеквартальный журнал. № 4 1998
26. «Real Estate Valuation Magazin» Residential.commercial.industrial. Number 64. www.revmag.com . Summer 2000
27. Qiymətləndirmə: Normativ hüquqi sənədlər. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Bakı –2001
28. «Real Estate Valuation Magazin». Number 65. 2001
29. ERES. Newsletter №7. February 2001
30. Российский оценщик. РОО № 2-3 (59) Февраль-март 2001
31. Российский оценщик. РОО № VI (70) декабрь 2002
32. Российский оценщик. РОО № V (75) Зима 2003
33. News From REC Caucacus. April 2003
34. Вопросы оценки (профессиональный научно-практический журнал) РОО. №1 2004
35. Вопросы оценки (профессиональный научно-практический журнал) РОО. №2 2004
36. Российский оценщик. РОО №III(79) лето 2004
37. Российский оценщик. РОО. №IV(79) август-сентябрь 2004
38. Вопросы оценки. Ежеквартальный журнал. №1. 2004
39. Вопросы оценки. Ежеквартальный журнал. №2. 2004
40. Вопросы оценки. Ежеквартальный журнал. №3. 2004
41. Вопросы оценки. Ежеквартальный журнал. №4. 2004
42. Вопросы оценки. РОО. Ежеквартальный журнал №1. 2005
43. Вопросы оценки. РОО. Ежеквартальный журнал №2 2005
44. Вопросы оценки. РОО. Ежеквартальный журнал №3. 2005

Bulleten □ r

1. Российский оценщик. Ежемесячный бюллетень.
2. «Объединение Кыргызских Оценщиков» Бюллетень

ОКО. Кыргызская Республика “TRUSTEE“ 2001 январь
3. Qiymətləndiricinin bülleteni. Azərbaycan
Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti. Bakı –2003.

Ön söz əvəzi

I fəsil

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsasları

- 1.1. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin həmmi səciyyəsi
- 1.2. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin məqsədi və qiymətləndirmə nsvləri
- 1.3. Qiymətləndirmədə istifadə olunan ilkin baza gštəriciləri
- 1.4. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin zəruri ilkin şərtləri, onu doğu-ran mhhit və amillər
- 1.5. Qiymətləndirmədə zəruri olan mhhit və bazar amilləri
- 1.6. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri və subyektləri
- 1.7. Əmlak bazarı və qiymətləndirmə fəaliyyəti
- 1.8. Qiymətləndirmədə bazar riski və investisiya alətlərinin şərhli
- 1.9. Qiymətləndirmə fəaliyyətində istifadə olunan yanaşmalar və metodlar.

II fəsil

Qiymətləndirmə fəaliyyəti və dlyr

- 2.1. Qiymətləndirmədə dəyər anlayışı və onun səciyyəvi xüsusiyyətləri
- 2.2. Qiymətləndirmə dəyərinin tipləri və növləri
- 2.3. Qiymətləndirmə dəyərinə təsir edən amillər
- 2.4. Bazar dəyəri və onun qiymətləndirmə bazası kimi hsthnlhkləri
- 2.5. İntentar dəyərin hesablanması

III fəsil

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin prinsipləri

- 3.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti hzrə əsas prinsiplər və onların təsnifatı
- 3.2. Sahibkarın təqdimatına əsaslanan prinsiplər
- 3.3. Mülkiyyət elementləri arasındakı münasibətləri müəyyən edən prinsiplər
- 3.4. Ətraf mühitlə bağlı olan prinsiplər

IV fəsil Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsi

- 4.1. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi bazası
- 4.2. Qiymətləndirmə fəaliyyətində tənzimləmə və yzfnftənzimləmə
- 4.3. Qiymətləndirmənin aparılması mərhələləri, onun qayda və qətiyyəti

V fəsil Qiymətləndirmə standartları və normaları

- 5.1. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları
- 5.2. Ənkişaf etmiş ölkələrin milli qiymətləndirmə standartları
- 5.2.1. ABŞ-ın qiymətləndirmə standartları
- 5.2.2. Avropa ölkələrinin qiymətləndirmə standartları
- 5.2.3. Rusiya Federasiyasının qiymətləndirmə standartları
- 5.3. Azərbaycanın milli qiymətləndirmə standartları
- 5.4. Beynəlxalq maliyyə hesabatları standartları və qiymətləndirmə standartlarının qarşılıqlı əlaqəsi

VI fəsil Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafının dünya təcrübəsi

- 6.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə dünya təcrübəsinin qısa səciyyəsi
- 6.2. Ayrı-ayrı ölkələrdə qiymətləndirmə fəaliyyəti

VII fəsil Daşınmaz əmlak obyektləri və standartlar üzrə onların qiymətləndirilməsinin praktiki aspektləri

- 7.1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə ilkin hazırlıq mərhələsi
- 7.2. Sahələrin ölçülməsi qaydaları
- 7.3. Qeyri-istehsal avadanlığının, maşın və mexanizmlərin bina ilə

birgə qiymətləndirilməsi

7.4. Qiymətləndirilən obyektin konstruksiya xüsusiyyətləri və standartlar üzrə onun müəyyən edilməsi

VIII fəsil

Qiymətləndirmə fəaliyyətində xərc yanaşması və onun metodları

8.1. Xərc yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri

8.2. Xərc mövqeyindən qiymətləndirmənin aparılması

8.3. Bərpa yaxud əvəz olunma dəyərinin qiymətləndirilməsi metodları

8.3.1. Müqayisə vahidi metodu.

8.3.2. Elementlər üzrə hesablama (tərkib hissələrinə bölünmə) metodu.

8.3.3. Resurs metodu.

8.3.4. Kəmiyyət metodu.

IX fəsil

Müqayisə yanaşması

9.1. Müqayisə yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri

9.2. Əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri

9.3. Müqayisə yanaşmasında istifadə olunan təshihlər.

9.4. Satışların müqayisəsi yanaşmasının praktiki tətbiqi nümunələri.

X fəsil

Qiymətləndirmə fəaliyyətində gəlir yanaşması və onun metodları

10.1. Gəlir yanaşmasının mahiyyəti və əsas xüsusiyyətləri

10.2. Gəlir yanaşmasında qiymətləndirmənin aparılması mərhələləri.

10.3. Gəlir yanaşması əsasında tətbiq edilən metodlar

10.4. Gəlirlərin kapitallaşdırılması (birbaşa kapitallaşdırma) metodu.

10.5. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu

10.6. Gəlir yanaşması metodlarının qarşılıqlı əlaqəsi

10.7. Pul vahidinin funksiyaları və qiymətləndirmədə onun rolu

XI fəsil

Gəlir yanaşması ilə müəssisənin (biznesin) qiymətləndirilməsinin bəzi nəzəri və praktiki məsələləri.

- 11.1 Qiymətləndirmədə gəlir yanaşması və proqnoz ssenariləri
- 11.2 Gəlir yanaşmasının ayrı-ayrı metodları ilə müəssisənin (biznesin) qiymətləndirilməsi
- 11.3. Riskdən azad gəlirin mhəyyənləşdirilməsi
- 11.4. Mhəssisənin qiymətləndirilməsində xhsusi dsvriyyə kapitalının hesablanması
- 11.5. Mhəssisənin qiymətləndirilməsində hmumi əvəzetmə dəyərinin mhəyyən edilməsi metodları
- 11.6. Bazar məlumatlarına (informasiyaya) əsaslanan qiymətləndirmə metodları
- 11.7. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodundan istifadənin bəzi praktiki məsələləri
- 11.8. Diskontlaşdırma, icarə haqqı və reversiya dəyəri

Kazımlı Xan hüseyin Hüseynağa oğlu
İqtisad elmləri doktoru, professor

«Qiymətləndirmənin əsasları»
Dərslük

Kompüter tərtibçisi: Aydın Abdullazadə

Çapa imzalanıb: 18.03.2008.
Kağız formatı 60x90_{1/16}.
Həcmi 27 ç.v. Sifariş 35. Sayı 500.

«İqtisad Universiteti» nəşriyyatı
Az 1001, Bakı, İstiqlaliyyət küç., 6

