**XANHÜSEYN KAZIMLI**

**ŞÜKRƏDDİN AĞABƏYOV**

**ƏSLİ KAZIMOVA**

**ƏMLAKIN**

**QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ**

**BAKI 2011**

**Redaktor :**

**Iqtisad elmləri doktoru, professor R.Ə.Əliyev*.***

**Rəyçilər:**

1. **Azərbaycan Kooperasiya Universitetinin prorektoru i.e.n. dos. E.A.Kərimov.**

**2. Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin professoru, i.e.d. M.A.Əhmədov**

**3. Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin dosenti, i.e.n. B.C.SADIQOV.**

**4. Azərbaycan Texniki Universitetinin dosenti, i.e.n. Ə.V.Panalıyev.**

**Kazımlı X.H., Ağabəyov Ş.A., kazımova Ə.X.**

Əmlakın qiymətləndirilməsi, dərslik, Bakı, “İqtisad Universiteti” nəşriyyatı 2011.

**MÜNDƏRİCAT**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ön söz əvəzi......................................................................** | | **7** | |
|  | **I fəsil**  **Aktivlərin qiymətləndirilməsinin mahiyyəti və nəticələri** | |  | |
| **1.1.** | Maddi və qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi zəruriliyi........................................................................... | | **17** | |
| **1.2.** | Qiymətləndirmə obyektinin mövcud vəziyyəti onun kəmiyyət və keyfiyyət reallıqları....................................... | | **20** | |
|  | **II fəsil**  **Aktivlərin köhnəlməsi dərəcəsi və qiymətləndirmə prosesində onun müəyyən edilməsi** | |  | |
| **2.1.** | Əmlakın köhnəlməsinin mahiyyəti və köhnəlmənin növləri .............................................................................. | | **24** | |
| **2.2.** | Köhnəlmənin hesablanması .............................................. | | **31** | |
| **2.3.** | Aşınma və qiymətdən düşmənin müəyyənləşdirilməsi | | **59** | |
|  | **III fəsil**  **Əmlakın likvid dəyərinin qiymətləndirilməsi** | |  | |
| **3.1.** | Likvid dəyərin mahiyyəti.................................................. | | **68** | |
| **3.2.** | Likvid dəyərin müəyyən edilməsi zəruriliyi...................... | | **71** | |
| **3.3.** | Kredit öhdəlikləri və biznesin (müəssisənin) likvid dəyərinin müəyyən edilməsi.............................................. | | **76** | |
| **3.4.** | Ödənilməmiş borclar müqabilində əmlakın qiymətlə­n­di­rilməsi................................................................................ | | **94** | |
| **3.5.** | Likvid dəyərin tətbiqi reallıqları........................................ | | **99** | |
|  | **IV fəsil**  **Torpağın qiymətləndirilməsi** | |  | |
| **4.1.** | Torpaq qanunvericiliyi və torpağın normativ qiyməti | | **108** | |
| **4.2.** | Torpaq sahəsinin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi metodları............................................................................ | | **114** | |
|  | | **V fəsil**  **Müxtəlif əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi** | |  | |
| **5.1.** | | Daşınmaz əmlakın xüsusiyyətləri və qiymətləndirmənin təyinatı................................................................................ | | **135** | |
| **5.2.** | | Ayrı-ayrı biznes strukturlarının qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri..................................................................... | | **137** | |
| **5.2.1.** | | Ticarət obyektlərinin qiymətləndirilməsi........................... | | **137** | |
| **5.2.2.** | | Ofislərin qiymətləndirilməsi ............................................. | | **145** | |
| **5.2.3.** | | Fabrik və anbarların qiymətləndirilməsi............................ | | **146** | |
| **5.2.4.** | | Mehmanxanaların qiymətləndirilməsi............................... | | **148** | |
| **5.3.** | | Sənaye avadanlığının qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri... | | **161** | |
| **5.4.** | | Qiymətləndirmədə maşın və avadanlığın keyfiyyətinin nəzərə alınması prinsipləri................................................. | | **165** | |
| **5.5.** | | Nəqliyyat vasitələri və digər daşınar əmlakın qiy­mət­lən­di­rilməsi............................................................................. | | **169** | |
| **5.6.** | | Qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi ............................ | | **215** | |
| **5.7.** | | Əsas vəsaitlər və onların yenidən qiymətləndirilməsi ...... | | **222** | |
| **5.8.** | | İntellektual mülkiyyətin mahiyyəti, təsnifatı və xüsu­siyyətləri............................................................................ | | **233** | |
| **5.8.1.** | | İntellektual Mülkiyyət Obyektləri (İMO) və Qeyri-Maddi Aktiv (QMA) növlərinin qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri və alqoritmi................................................ | | **235** | |
| **5.8.2.** | | İntellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi standartları... | | **244** | |
| **5.8.3.** | | İMO və QMA-nın qiymətləndirilməsinə məqsədli yanaşmalar......................................................................... | | **254** | |
| **5.8.4.** | | İntellektual Mülkiyyət Obyektlərinin (İMO) qiymətlən­diril­mə­si­nin hüquqi normativ əsasları............................... | | **262** | |
| **5.8.5.** | | İntellektual Mülkiyyət Obyektləri (İMO) və Qeyri-Maddi Aktivlər (QMA) üzrə mövcud olan məf­humlar............................................................................. | | **264** | |
| **5.6.** | | Qiymətli daş-qaşlar və zərgərlik məmulatlarının qiy­mət­lən­dirilməsi xüsusiyyətləri................................................. | | **269** | |
|  | | **VI fəsil**  **Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsinin metodoloji prinsipləri və xüsusiyyətləri** | |  | |
| **6.1.** | | Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsinin zəruriliyi............. | | **326** | |
| **6.2.** | | Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsinin məqsədləri.......... | | **331** | |
| **6.3.** | | Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsinin əsas xüsu­siy­yətləri................................................................................. | | **338** | |
| **6.4.** | | Faydalı qazıntı yataqlarının və yerin təki sahələrinin qiymətləndirilməsi ............................................................ | | **349** | |
| **6.5.** | | Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının qiymət­lən­dirilməsi............................................................................ | | **359** | |
|  | | **VII fəsil**  **Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi və əmlakın qiymətləndirilməsi** | |  | |
| **7.1.** | | Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyəti............................................................................ | | **366** | |
| **7.2.** | | Azərbaycanda dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi me­xanizmi.............................................................................. | | **370** | |
| **7.3.** | | Özəlləşdirilən dövlət əmlakının tərkibi və qiymətlən­di­rilməsi qaydası................................................................... | | **375** | |
| **7.4.** | | Özəlləşdirilən obyektlərin ilkin qiymətinə tətbiq olunan əmsallar.............................................................................. | | **384** | |
| **7.5.** | | Müəssisəsnin əmlakının qiymətləndirilməsi və bərpa də­yə­rinin müəyyənləşdirilməsi üsulları................................. | | **391** | |
|  | | **VIII fəsil**  **Əmlak növlərinin məqsədli qiymətləndirilməsi** | |  | |
| **8.1.** | | Əmlak vergisi və qiymətləndirmə fəaliyyəti...................... | | **399** | |
| **8.2.** | | Vergilərin məcburi ödənilməsi və siyahıya alınmış əm­la­kın qiymətləndirilməsi............................................... | | **406** | |
| **8.3.** | | Girov və qiymətləndirmə................................................... | | **408** | |
| **8.4.** | | Əmlakın sığortalanması məqsədilə qiymətləndirilməsi..... | | **413** | |
| **8.5.** | | İqtisadi risklərin idarə edilməsi və qiymətlən­di­ril­mə­si­..... | | **420** | |
|  | | **IX fəsil**  **Biznesin qiymətləndirilməsi prosesində diskont dərəcəsinin müəyyən edilməsi metodları və modelləri** | |  | |
| **9.1.** | | Diskont dərəcəsi, onun növləri və hesablanması qaydası.. | | **444** | |
| **9.2.** | | Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modeli və risk­lərin təhlili.......................................................................... | | **446** | |
| **9.3.** | | Kumulyativ qurma modeli................................................. | | **464** | |
| **9.4.** | | Kapitalın orta çəkili dəyəri modeli.................................... | | **486** | |
|  | | **X fəsil**  **Qiymətləndirməyə yanaşmaların əsaslandırılması və nəticələrin tərtibinə dair tələblər** | |  | |
| **10.1.** | | Qiymətləndirməyə yanaşmaların əsaslandırılması............ | | **491** | |
| **10.2.** | | Qiymətləndirmə tapşırığının və müqavilənin tərtibi üzrə tələblər............................................................................... | | **509** | |
| **10.3.** | | Qiymətləndirmənin nəticələrinə dair hesabatların tərtibi üzrə tələblər....................................................................... | | **512** | |
|  | | **XI fəsil**  **Pul vahidinin funksiyaları** | |  | |
| **11.1.** | | Mürəkkəb faizin birinci (birbaşa) funksiyası  Pul vahidlərinin məbləğinin toplanması: pul vahidinin gələcək dəyəri ................................................................... | | **527** | |
| **11.2.** | | Mürəkkəb faiz cədvəlləri................................................... | | **528** | |
| **11.3.** | | Mürəkkəb faizin ikinci (tərs) funksiyası: Pul vahidinin cari dəyəri.......................................................................... | | **530** | |
| **11.4.** | | Mürəkkəb faiz üçüncü (birbaşa) funksiyası: vahid annuitеtin cari dəyəri......................................................... | | **533** | |
| **11.5.** | | Avans annuitеti.................................................................. | | **536** | |
| **11.6.** | | Mürəkkəb faizin iki amilində – pul vahidinin cari dəyə­rin­dən və adi annuitеtin cari dəyərindən istifadə............... | | **537** | |
| **11.7.** | | Gəlirin müxtəlif diskont dərəcələrindən istifadə............... | | **538** | |
| **11.8.** | | Mürəkkəb faizin dördüncü tərs funksiyası: Pul vahidinin amor­tizasiyasına ayrılmalar............................................... | | **543** | |
| **11.9.** | | Mürəkkəb faizin bеşinci (birbaşa) funksiyası: dövr ərzində pul vahidlərinin toplanması (artımın) - vahid annuitеtin gələcək dəyəri................................................... | | **547** | |
| **11.10.** | | Mürəkkəb faizin altıncı (tərs) funksiyası: Ödəmə fondu amili................................................................................. | | **549** | |
| **11.11.** | | Mürəkkəb faizin funksiyası arasında qarşılıqlı əlaqələr.... | | **553** | |
|  | | Mövzu üzrə tövsiyyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri............................................................................ | | **556** | |

**ÖN SÖZ ƏVƏZİ**

İqtisadi qloballaşma və inteqrasiya proseslərinin inkişafı zə­minində beynəlxalq bazar münasibətlərindəki uğurların artı­rıl­ması təbii inhisar subyektlərində qiymətlərin dövlət tən­zim­lən­məsindən, əmlak bazarının sivil qaydalara uyğun olaraq ida­rə­edilməsindən daha çox asılıdır. Bu da sözün əsl mənasında qiy­mət siyasətinin və qiymətləndirmə mexanizminin, onların üz­vi əlaqəsinin düzgün təmin edilməsi nəticəsində mümkün ola bi­lər.

Hazırda beynəlxalq yanaşmalar və metodlarla qiy­mət­lə­rin dövlət tənzimlənməsini və müxtəlif əmlak növlərinin möv­cud standartlar üzrə qiymətləndirilməsini apara bilən peşəkar mü­təxəssislərə böyük ehtiyac var və onlara tələbat gündən-günə art­maqdadır.

İqtisadiyyatda bazar münasibətlərinin inkişafını təmin etmək məqsədilə həyata keçirilən islahatlar - dövlət əmlakının özəl­ləşdirilməsi, torpaq və aqrar islahatları, yerli özü­nü­ida­rəet­mə­nin həyata keçirilməsi nəticəsində sahibkarlığa əlverişli şə­rait, bələdiyyələrə məxsus mülkiyyətin yaranması, mülki döv­riy­yədə dövlət inhisarının aradan qaldırılması və s. tədbirlər res­publikamızda sivil əmlak bazarının formalaşmasına və ge­niş­lənməsinə zəmin yaratmışdır. Əmlak bazarının formalaşması isə öz növbəsində bir sıra yeni fəaliyyət növlərinin meydana gə­lib inkişaf etməsinə şərait yaradır. Belə zəruri fəaliyyət növ­lə­rin­dən biri də əmlakın qiymətləndirilməsidir. Qə­tiy­yət­lə demək olar ki, əmlakın qiymətləndirilməsi fəaliyyətinə olan tələbat bazar iqtisadiyyatının və onun mühüm tərkib his­sə­si olan əmlak bazarının mahiyyətindən irəli gəlmişdir. Məhz bu­na görə də müasir dövrdə qiymətləndirmə fəaliyyəti olmadan əm­lak bazarını təsəvvür etmək mümkün deyildir. Çünki əmlak ba­zarı, bazar iqtisadiyyatı üçün nə deməkdirsə, qiymətləndirmə fəa­liyyəti də əmlak bazarı sistemində həmin əhəmiyyətə ma­lik­dir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlıca məqsədi hər hansı əmlak növünün müvafiq təyinata uyğun olaraq qiymətinin dəqiq müəy­yən edilməsindən ibarətdir. Qiymətin isə əmlakla bağlı mü­nasibətlərdə hansı əhəmiyyət kəsb etdiyini izah etməyə eh­ti­yac yoxdur. Nəzərə alsaq ki, bazar münasibətləri şəraitində qiy­mə­tin əmələ gəlməsi ən müxtəlif amillərdən asılı olaraq çevik də­yişikliklərə məruz qalır, bu halda operativ qiymətləndirmə fəa­liyyəti əmlakın qiymətinin obyektiv müəyyənləşdirilməsi üçün yeganə düzgün vasitəyə çevrilir.

Əmlak bazarının bir elementi də mülkiyyətin azad döv­riy­yə­sinin olmasıdır. Mülkiyyətin bütün növləri (dövriyyədən çı­xa­rılmış mülkiyyət və dövriyyəsi məhdudlaşdırılmış əmlak növ­ləri istisna olmaqla) öz dəyərinə mütənasib olaraq alınıb-sa­tı­lır, girov qoyulur, dəyişdirilir, vergiyə cəlb edilir, sığorta olu­nur, vəsiyyət edilir və s. Bu zaman isə əmlak özünün dəyəri, baş­qa sözlə desək, faydalılıq dərəcəsi çərçivəsində əhəmiyyət kəsb edir. Beləliklə də, əmlakın dəyərinin onun qiymətində real və düzgün əks etdirilməsi məsələsi aktuallaşır. Əmlakın real qiy­mətinin müəyyən edilməsi həm də ona görə əhəmiyyətlidir ki, bu qiymət, əmlakla bağlı əməliyyatlar zamanı tərəflərin ümu­mi konsensusa gələ biləcəyi razılaşma qiyməti rolunu oy­na­yır. Deməli, əmlakın dəyərinin dəqiq və obyektiv müəyyən edil­məsi əmlak bazarında əmlakın qiyməti ilə bağlı tərəflərin bir-birinə qarşılıqlı etimadını şərtləndirən ən mühüm amildir. Əgər əmlakın müəyyən olunmuş qiyməti onun real dəyərindən kə­narlaşarsa (yuxarı və ya aşağı) bu mülki dövriyyəyə girən bir tə­rəfin marağını təmin etsə belə, digər tərəfin maraqlarını, daha doğ­rusu, əmlak mənafelərini pozmuş olacaqdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, müstəqilliyimizin ilk illərində öl­kə­mizdə baş verən yüksək inflyasiya prosesləri nəticəsində əm­la­kın real (bazar) dəyəri ilə onun balans dəyəri arasında fərqlər ya­ranmağa başladı. Həmin fərqlərin aradan qaldırılması məq­sə­dilə 1993-cü, 1994-cü və 1996-cı illərdə aparılan əsas fond­la­rın yenidən qiymətləndirilməsi tədbirləri nəinki həmin kənarlaşma­la­rın azalmasına təsir göstərməmiş, əksinə bir sıra sahələrdə bu fərqlərin qat-qat artmasına səbəb olmuşdur.

Hazırda qiymətləndirmə fəaliyyəti ən müxtəlif məqsədlər üçün – girovqoyma, sığortaetmə, özəlləşdirmə, vergitutma üçün, müxtəlif əmlak növləri üzrə – daşınmaz əmlak, daşınan əmlak, zinət əşyaları, qiymətli kağızlar, biznes, əqli mülkiyyət və s. üzrə həyata keçirilir. Həm də qiymətləndirmə sifarişçinin mülahizəsindən asılı olaraq müxtəlif dəyərlərin (bazar dəyəri, likvid dəyəri, balans dəyəri, inventar dəyəri və s.) müəyyən edilməsinə yönələ bilər. Həmin dəyərlərin müəyyən edilməsi üçün qiymətləndirici, qiymətləndirmə fəaliyyətinin beynəlxalq təcrübədə qəbul olunmuş üsul və metodlarından istifadə et­mək­də müstəqildir. Daha doğrusu, onun seçdiyi metod əsasən si­fa­riş­çinin şərtlərindən asılı olur. Bazar iqtisadiyyatının müasir şə­ra­itində isə əmlakın bazar dəyəri daha çox əhəmiyyət kəsb edir. “Qiy­mətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respub­lika­sı­nın Qanununda həmin gerçəklik nəzərə alınaraq bazar də­yə­ri­nin əhəmiyyəti xüsusi qeyd edilmişdir. Belə ki, qanunun müx­tə­lif maddələrində qiymətləndirmə fəaliyyətinin əmlakın bazar və ya digər dəyərinin müəyyən olunmasına yönəldiyi göstərilir.

Göründüyü kimi əmlak bazarının qiymətləndirmə fəaliy­yə­tinə olan ehtiyacı bu fəaliyyətin hüquqi tənzimlənməsini la­büd etmişdir. Qeyd etmək lazımdır ki, əmlak bazarı, o cüm­lə­dən daşınmaz əmlak bazarı ilə bağlı müxtəlif qanunvericilik akt­larında qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bağlı müddəalar nə­zər­də tutulmuşdur. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi zamanı döv­lət müəssisəsinin start (satış) qiymətinin və dövlət müəssisəsi əsa­sında yaradılan səhmdar cəmiyyətinin nizamnamə ka­pi­ta­lı­nın müəyyənləşdirilməsi məsələləri “Dövlət əmlakının özəl­ləş­di­rilməsi haqqında” qanuna, “Dövlət əmlakının özəl­ləş­di­ril­mə­si­nin II Dövlət Proqramı”na və həmin Proqrama uyğun olaraq Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2007-ci il 6 iyun tarixli 586 nömrəli fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi haqqında Əsasnamə” yə və Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 24 yan­var tarixli 23 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Özəl­ləş­di­ri­lən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) ilkin qiymətinə tətbiq edi­lən əmsallar” əsasında tənzimlənir. Qeyd etmək yerinə düşər ki, özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin real dəyərini müəy­yən­ləş­dirmək məqsədi ilə son illərdə özəlləşdirilən dövlət əm­la­kı­nın qiymətləndirilməsi ilə bağlı qanunvericilik aktlarında tək­mil­ləşdirmələr aparılmış, tətbiq edilən əmsalların dairəsi ge­niş­lən­dirilmiş və əmsalların mislinə yenidən baxılmışdır. Həmin sə­nədlərdə xüsusi qeyd olunmuşdur ki, əmlakın müvafiq qay­da­da müəyyənləşdirilmiş qiymətinin onun real bazar dəyərinə uy­ğun­luğu təmin edilməlidir.

Əmlak növləri içərisində daşınmaz əmlak, xüsusilə də tor­paq sahələri öz spesifikliyi ilə başqa əmlak növlərindən fərq­lə­nir­lər. Torpaq elə bir sərvətdir ki, onun yaradılmasının nə baş­lan­ğıcı, nə də sonu insan əməyi tələb etməmişdir. Bu baxımdan tor­pağın qiymətinin müəyyən olunması digər əmlak növ­lə­rin­dən əsaslı surətdə fərqlənir. Qeyd etmək lazımdır ki, müxtəlif qa­nun­vericilik aktları ilə özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin yer­ləşdiyi torpaq sahələri, fərdi mənzil tikintisi məqsədilə və­tən­daşlara satılan torpaq sahələri müxtəlif metod və qaydalarla qiy­mətləndirilmişdir. Torpağın normativ qiymətləri müəyyən edi­lərkən onun xalqın ümumi sərvəti olması amili nəzərə alın­ma­lı və bütün vətəndaşların torpaqdan istifadə imkanlarının real­laşdırılması təmin edilməlidir. “Torpaq islahatı haqqında”, Azər­baycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi, “Torpaq bazarı haq­qında” və digər qanunlarda torpağın normativ qiymətinin müəy­yən edilməsi ilə bağlı müddəalar öz əksini tapmış və on­la­rın bazar məzənnəsinə uyğunluğunun gözlənilməsi təsbit edil­miş­dir. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli, 93 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Özəl­ləş­di­rilən dövlət müəs­si­sə­si və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sa­hə­lərinin normativ qiy­mə­ti haqqında Əsasnamə” (həmin Əsas­na­məyə müxtəlif vaxt­lar­da əlavələr və dəyişikliklər edilmişdir) və 1998-ci il 23 iyul ta­rixli, 158 nömrəli qərarı ilə təsdiq edil­miş “Azərbaycan Res­pub­likasında torpaqların normativ qiy­mə­ti­nin müəyyən edil­mə­si barədə Əsasnamə” yə uyğun olaraq mü­vafiq zonalar üzrə müəy­yən edilmiş əmsallardan istifadə edil­məklə torpağın nor­ma­tiv qiyməti müəyyənləşdirilmişdir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin inkişafı və onun müstəqil hü­quqi bazasının formalaşmasında “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haq­qında” qanunun böyük rolu vardır. 1998-ci ildə qəbul edil­miş həmin qanunda qiymətləndirmə fəaliyyətinə intellektuallıq və peşəkarlıq tələb edən fəaliyyət növü kimi baxılmış, onun müs­təqil qanunvericilik bazasının formalaşması, digər fəaliyyət növ­ləri ilə qarşılıqlı əlaqəsinin müəyyən edilməsi istiqamətində cid­di hüquqi əsas yaranmışdır. Qanunda qiymətləndirmə fəa­liy­yə­tinin obyektləri və subyektləri, qiymətləndirici və sifarişçinin hü­quq və vəzifələri, qiymətləndirmənin nəticələri haqqında he­sa­batlara dair tələblər, qiymətləndirmə fəaliyyətinin xitamına dair müddəalar öz əksini tapmışdır. Bununla belə deməliyik ki, qa­nunun əmlak bazarının tələblərinə cavab verməyən müd­dəa­la­rı da yox deyildir. Daha doğrusu kimin qiymətləndirməsi və ne­cə qiymətləndirməsi məsələlərinin çox ciddi tən­zim­lən­mə­si­nə ehtiyac vardır. Qanunda qiymətləndiriciyə dair tələblər və qiy­mətləndirici olmağın qaydaları, habelə əmlakın qiy­mət­lən­di­ril­məsinin mexanizmi aydın şəkildə müəyyənləşdirilməmişdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, ölkə Prezidentinin “Bəzi fəa­liy­yət növlərinə xüsusi razılıq (lisenziya) verilməsi qaydalarının tək­milləşdirilməsi haqqında” 2 sentyabr 2002-ci il tarixli fər­ma­nı ilə qiymətləndirmə fəaliyyətinin xüsusi razılıq (lisenziya) tə­ləb olunan fəaliyyət növlərinin siyahısına daxil edilməməsi bu iş­lə məşğul olan şəxslərin sertifikatlaşdırıl­ma­sı­nın zəruriliyini da­ha da aktuallaşdırmışdır. Çünki əmlakın qiy­mə­tinin müəyyən edil­məsi barədə qiymətləndiricinin əldə etdiyi nəticələr, “Qiy­mət­ləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunda göstərildiyi kimi, çox ciddi əhəmiyyət kəsb edir. Çünki həmin nəticələr mü­ha­si­bat və statistika uçotu sənədlərində və hesabatlarında düzəlişlər et­mək üçün əsasdır və yalnız məhkəmə qaydasında ləğv edilə bi­lərlər. Belə olduğu halda, sifarişçilərə yüksək keyfiyyətli qiy­mət­ləndirmə xidməti göstərilməsini təmin etmək üçün mütləq qiy­mətləndiricinin peşəkarlığı, məsuliyyəti və qiy­mət­lən­dir­mə­nin aparılmasının şərtləri ilə bağlı məsələlər qanunvericilik yolu ilə öz həllini tapmalıdır. Digər bir məsələ isə həmin qanunun tət­biqi ilə əlaqədar bir sıra hüquqi sənədlərin qəbul edilməməsi ilə bağlıdır. Belə ki, qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qa­nun­ve­riciliyin pozulmasına görə məsuliyyət növləri müəy­yən­ləş­di­ril­məmiş, qiymətləndiricinin hesabatlarının hazırlanması for­ma­la­rı təsdiq edilməmişdir.

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

Ölkəmizdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin sivil ənənələr üz­rə inkişafını təmin etmək məqsədilə qanunvericiliyin, hü­qu­qi-normativ sənədlərin təkmilləşdirilməsi istiqamətində əsaslı iş­lər görülmüşdür. Bu istiqamətdə qarşıda duran vəzifələr bey­nəl­xalq təcrübəyə və zamanın tələbinə uyğun olaraq mərhələ-mər­hələ həyata keçirilməkdədir. Lakin əsas məsələ təkcə hü­qu­qi sənədlərin mövcudluğundan deyil, həm də onları düzgün tət­biq edən mütəxəssislərin hazırlanmasından asılıdır. Bu ba­xım­dan da oxuculara təqdim olunan “Əmlakın qiymətləndirilməsi” ad­lı dərslik bu sahə ilə təmasda olan mütəxəssislərin köməyinə gə­lə bilər.

Kitabda qiymətləndirmənin obyekti və subyekti, əmlakın məq­sədli qiymətləndirilməsi, köhnəlmə dərəcəsi və qiy­mət­lən­dir­mə prosesində onun müəyyən edilməsi, müxtəlif əmlak növ­lə­rinin qiymətləndirilməsində istifadə olunan yanaşma və me­tod­lar, onların aparılması məsələləri əhatə olunur. Eyni za­man­da qüvvədə olan qiymətləndirmə standartları və mürəkkəb faiz­lə­rin hesablanmasına dair şərhlər də verilir.

Dərsliyin sonunda qiymətləndirməyə yanaşmaların əsas­lan­dırılması, qiymətləndirmə tapşırığı və müqavilənin tərtib edil­məsi qaydaları, habelə qiymətləndirmənin nəticələrinə dair he­sabatın işlənib hazırlanması qaydaları verilir.

Dərslik qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan mü­tə­xəs­sislər, bank, vergi və sığorta işçiləri, habelə ali və orta ix­ti­sas məktəblərində təhsil alan tələbələr üçün nəzərdə tutulur.

**I FƏSİL**

**AKTİVLƏRİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN MAHİYYƏTİ VƏ NƏTİCƏLƏRİ**

**1.1. Maddi və qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi zəruriliyi**

Qiymətləndirmə işi investorun və ya sahibkarın arzu və is­təyindən, mövcud qanunların tələblərindən asılı olaraq bir ne­çə qruplara bölünür. Bunlar qiymətləndirmə fəaliyyətinə aid olan dərsliklərdə və digər mənbələrdə məcburi (mütləq), kö­nül­lü və s. qiymətləndirmə növlərinə bölünür. Bunların barəsində son­rakı paraqraflarda geniş şərhlər veriləcəkdir.

Əsas məqsəd sahibkarı öz əmlakını qiymətləndirməyə sövq edən şərtlərin aydınlaşdırılmasından ibarətdir. Çünki sa­hib­kar hər bir işi öz maraqları çərçivəsində görür və ona mü­va­fiq olaraq düşünülmüş addımlar atmağa da cəhd göstərir. Şüb­hə­siz ki, bu da təbii qəbul edilməlidir. Ona görə ki, istənilən ob­yekt növünün qiymətləndirilməsi sahibkar tərəfindən müvafiq və­saitin sərf edilməsi hesabına başa gəlir. Deməli, əmlakın qiy­mət­ləndirilməsi ən böyük investisiya qoyuluşlarının başlanğıcı ki­mi də qəbul edilə bilər. Həmin işlərin həcmi investorun proq­noz­larından, qarşıya qoyduğu vəzifələrdən asılı olur. Beləliklə, in­vestorun kimliyindən asılı olmayaraq layihələşdirilmiş işin bü­tün mərhələləri üzrə xərclər, hər bir işin smeta dəyəri əv­vəl­cə­dən göz qabağında olmalıdır. Belə xərclərdən biri də qiy­mət­lən­dirmə işinə nəzərdə tutulan pul vəsaitidir. Çünki bu kimi bü­tün hallarda əmlakın qiymətləndirilməsi xərclərinin labüdlüyü in­karedilməzdir.

Şübhəsiz ki, hər hansı beynəlxalq təşkilat ölkəmizdə özü­nün biznes fəaliyyətinə başlamaq istədikdə belə əvvəlcə iş ye­ri­ni təşkil edir. Hətta ofis binasını icarəyə götürdükdə də icarə haq­qının kəmiyyətinin müəyyən edilməsində qiymətləndirmə amil­lərindən istifadə edilməsi zərurəti yaranır. Bir sözlə, in­ves­tor qarşıya qoyulan vəzifələrin uğurla həllinə nail olmaq üçün bü­tün imkanlarını ölçüb - biçir, onun üçün həm maddi və həm də fiziki baxımdan ən əlverişli variantları müəyyən edir.

Bəzən hər hansı bir investisiya layihəsinin icrası məq­sə­di­lə bir çox əmlak növlərinin, yəni müəssisənin daşınmaz əm­la­kı­nın (o cümlədən torpağın), daşınmaz əmlakın, əqli mülkiyyətin, zi­nət əşyalarının və s. qiymətləndirilməsi zərurəti yaranır. Bun­la­rın hər birinin qiymətləndirilməsi xüsusi peşəkarlıq tələb et­di­yi­nə görə sahibkar bir neçə qiymətləndirici ekspert dəvət etməli olur. Beləliklə, təcrübəli sahibkarlar hər bir layihənin sonuna qə­dər mövcud olan prosesləri qabaqcadan görmək həssaslığına ma­lik olmalıdır. Sahibkar bu gün xərclədiyi vəsaitin 5 ildən son­ra nə qədər olacağını dəqiq müəyyən etmədikdə öz proq­noz­la­rında yanıla bilər. Bütün bu gözləmələrin dəqiqliyi hər bir əm­lak növünün qiymətləndirilməsi dəqiqliyindən, gəlirlərin ka­pi­tallaşdırılması və pul axınlarının düzgün diskontlaşdırılma­sın­dan asılı olur. Şübhəsiz ki, bu zaman pul vahidinin mövcud funk­siyalarından peşəkarlıqla istifadə edilməsi, mürəkkəb faiz­lə­rin hesablanması qaydalarının tətbiqi, qiymətləndirmə üzrə qüv­vədə olan standartlardan səmərəli istifadəyə böyük ehtiyac du­yulur. Bütün bu məsələlərin sonrakı bölmələrdə geniş nəzəri şər­hi və praktiki tətbiqinin müəyyən izahı verilir. Bütün bunlar in­vestorun (sahibkarın) sərf etdiyi vəsaitin səmərəliliyinin daha da artırılması tələblərindən (məqsədindən, arzusundan) irəli gə­lir. Elə ona görə də bu kimi qiymətləndirməni könüllü qiy­mət­lən­dirmə adlandırırlar.

Lakin qiymətləndirmənin aparılmasında elə hallar vardır ki, o sahibkarın arzu və istəyindən deyil, mövcud olan qa­nun­la­rın, hüquqi-normativ sənədlərin tələbləri ilə bağlıdır. Məsələn, Azər­baycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinə müvafiq olaraq əm­lak vergiyə cəlb olunur. Həmin vergi tutularkən əmlakın də­yə­rinin müəyyən edilməsi zərurəti yaranır. Bu cəhəti əmlakın sı­ğorta olunmasına, girov qoyulmasına, ödənilməmiş borclar mü­qabilində banklar tərəfindən əmlakın balansa götürülməsi qay­dalarına, habelə əmlak barədə məhkəmə qərarlarının ic­ra­sı­na və sairəyə də aid etmək olar. Deməli, əmlakın qiy­mətlən­di­ril­məsinin vacibliyi qanunvericiliklə müəyyən edilibsə buna məc­buri və ya mütləq qiymətləndirmə deyilir.

Göründüyü kimi həm könüllü və həm də məcburi qiy­mət­lən­dirmə hallarında müəyyən bir məqsəd vardır. Yəni, könüllü qiy­mətləndirmədə investorun məqsədi malik olduğu maliyyə im­kanlarının fəallığını artırmaq hesabına daha çox qazanc gö­tür­məkdirsə, məcburi qiymətləndirmədə isə əmlak vergisinin yı­ğılması hesabına büdcə gəlirlərinin təmin edilməsindən, bir sı­ra iqtisadi və sosial problemlərin həllində dövlətin maliyyə im­kanlarının artırılmasından ibarətdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, həm könüllü və həm də məcburi qiy­mətləndirmə hallarında qüvvədə olan bir çox qanunvericilik akt­larının, o cümlədən “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qa­nunun müddəalarına istinad olunur. Digər fəaliyyət növləri ki­mi qiymətləndiricilərin işi də müvafiq qanunlarla, əsas­na­mə­lər­lə, standartlarla, tövsiyə və təlimatlarla tənzimlənir.

**1.2.Qiymətləndirmə obyektinin mövcud vəziyyəti, onun kəmiyyət və keyfiyyət reallıqları**

Əmlakın (mülkiyyətin) növündən, çeşidindən, habelə qiy­mət­ləndirmənin məqsədindən asılı olmayaraq qiymətləndirmə işi­nin aparılmasının özünəməxsus ardıcıllıqları vardır. Yəni qiy­mətləndirməyə hazırlıq və onun aparılması müəyyən mər­hə­lə­lər üzrə həyata keçirilir. Bunlardan biri də qiymətləndirmə ob­yektinin sahibi tərəfindən müraciətə əsaslanaraq həmin ob­yek­tə qiymətləndirici tərəfindən baxışın keçirilməsidir.

Təcrübə göstərir ki, qiymətləndirmə obyektinin ötən xid­mət müddətinə (yaşına), əmlakın növünə, kimin sərəncamında ol­masına baxamayaraq onların real vəziyyəti kəskin fərqlənir. Bu da həmin əmlaka qayğını və ya əksinə olaraq baxımsızlığın nə­ticəsi ilə izah oluna bilər. Qiymətləndiricinin mövcud və­ziy­yə­ti, necə sənədləşdirməsi sonrakı mövzuya aid məsələlərdən bi­ri olduğuna görə onun şərhinə ehitiyac duyulmur.

Qeyd etmək lazımdır ki, bütün hallarda məqsəd qiy­mət­lən­dirmə obyektinin təkcə fiziki cəhətdən deyil həm də onun mə­nəvi baxımdan yararlılığı səviyyəsinin dəqiq müəyyən edil­mə­sindən ibarətdir. Bu ifadələr bizə fiziki və mənəvi köhəlmə an­layışları kimi bəllidir. Lakin qiymətləndirmə elmində köh­nəl­mə məfhumları bu iki anlayışla məhdudlaşmır. Qiy­mət­lən­dir­mə­nin yanaşmalarına aid bölmələrdə bu məsələnin geniş izahı verilir.

Qiymətləndirmə obyektinin real bazar dəyərinə onun yer­ləşdiyi ərazinin də böyük təsiri vardır. Şübhəsiz ki, vahid nü­munəvi layihə əsasında Bakı şəhərinin Səbail rayonu ilə Yev­lax rayonunda tikilmiş uşaq bağçasının dəyəri eyni ol­ma­ya­caq­dır. Ola bilsin ki, eyni layihə əsasında tikilmiş həmin bağ­ça­la­rın smeta dəyəri Yevlax rayonunda bir qədər də yüksək ol­muş­dur. Digər tərəfdən bu da bir həqiqətdir ki, bəzi obyektiv sə­bəblərə görə hər hansı daşınmaz əmlaka xidmət səviyyəsi re­gion­larda qənaətləndirici olumur. Ən əsası isə müştərilər mər­kəz­dən kənarda belə obyektləri əldə etməyə o qədər də maraqlı ol­murlar. Əlbəttə bütün bunlar sonrakı mövzulara aid olan mə­sə­lələrdir.

Elə obyektlər vardır ki, müəyyən səbəblərə görə onların ti­kintisinin başa çatdırılması mümkün olmamışdır. Bunlara ya­rım­çıq qalmış (bitməmiş) tikililər deyilir. Ola bilsin ki, müəy­yən zaman keçdikdən sonra həmin obyektin olduğu kimi başa çat­dırılması heç bir investor üçün sərfəli deyildir. Bunun sə­bəb­lə­ri bir çox amillərlə, məsələn, həmin ərazidə nəzərdə tutulan funk­siyaları yerinə yetirən obyektin işə salınması, şəhərsalmada ye­niliklər, mütərrəqi texnologiyanın tətbiqindəki üstünlüklər və s. ilə izah edilə bilər. Lakin əsas məsələ fiziki, mənəvi və s. köh­nəl­mə ilə əlaqədar olan, habelə qiymətləndirmə obyektinin ba­zar dəyərinə təsir göstərə bilən amillərin qiymətləndirici tə­rə­fin­dən dəqiq müəyyən edilməsindən ibarətdir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində bir-biri ilə qonşu olan eyni öl­çülü torpaq sahələrinin birində yarımçıq qalmış tikintinin mən­fi təsiri üzündən boş torpaq sahəsinə nisbətən daha ucuz qiy­mətə satılması hallarına da təsadüf olunur. Bu da həmin ti­kin­tinin bünövrəsində və bütünlüklə layihəsindəki qüsurlarla, ya­xud da qısa müddətdən sonra zədələrin müşahidə olması fakt­ları ilə izah oluna bilər. Çünki, əgər yarımçıq qalmış ti­kin­ti­ni həmin layihə üzrə davam etdirmək mümkün deyildirsə, bu za­man onun yenidən tikilməsi məqsədilə əvvəlcə sökülməsi və sö­küntünün kənara daşınması ilə əlaqədar olan xərclər in­ves­to­run diqqətini cəlb edir. Beləliklə də o, nəinki tikinti aparılmış, hət­ta qonşuluqdakı boş qalmış torpaq sahəsini almağa daha çox ma­raqlı olur. Bütün bu amillər qiymətləndirmə obyektinə ilkin ba­xış zamanı nəzərə alınmaqla qiymətləndirmə sənədlərində əks etdirilir. Əgər üzərində yarımçıq qalmış tikinti obyekti olan sa­hənin qiymətləndirilməsi məsləhət bilinirsə, onda söküntüdən əl­də edilən materialların (yararlıdırsa) dəyəri də hesablamalarda nə­zərə alınır. Beləliklə, qiymətləndirmə obyektinin mövcud real vəziyyəti bazar münasibətlərinin tələblərinə uyğun olaraq sə­nədləşdirildikdən sonra qiymətləndirmənin növbəti mər­hə­lə­lə­rinə keçid başlanır. Bu cür ardıcıllıqların növbəti böl­mə­lə­rin­də geniş şərhi verilir.

**II FƏSİL**

**AKTİVLƏRİN KÖHNƏLMƏSİ DƏRƏCƏSİ VƏ QİYMƏTLƏNDİRİLMƏ PROSESİNDƏ ONUN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ**

**2.1. Əmlakın köhnəlməsinin mahiyyəti və köhnəlmənin növləri**

İnsan əməyi ilə yaradılan nə varsa istər-istəməz köhnəlir, in­sanların tələbatını ödəmək xassəsini itirdikdə isə yarar­sız­la­şır. Hətta təbiət tərəfindən yaradılmış olan dağlar, qayalar, tə­biət abidələri də bu və ya digər aşınmalara məruz qalır.

İqtisadi ədəbiyyatda daşınmaz əmlak obyektinin köh­nəl­mə­sinin üç əsas növü qeyd olunur:

1. fiziki köhnəlmə;
2. mənəvi (funksional) köhnəlmə;
3. iqtisadi (zahiri) köhnəlmə.

Fiziki köhnəlmə binanın faktiki köhnəlməsidir, məsələn, dam örtüyünün vəziyyətinin pisləşməsi, pəncərə çərçivələrinin çü­rüməsi, divarların, yaxud özülün sökülməsi və s.

Mənəvi köhnəlmə (başqa sözlə, funksional köhnəlmə) bi­na­nın keyfiyyətinin zəifliyi, dizaynın dəbdən düşməsi, zəruri ra­hatlığın olmaması yaxud köhnə avadanlıqdan istifadə olun­ma­sı, ilə əlaqədardır.

İqtisadi köhnəlmə daşınmaz əmlak obyektindən kənarda yer­ləşən amillərin təsiri altında baş verir. Məsələn, yaşayış ra­yo­nu yaxınlığında sənaye zonasının yaradılması, yaxud həmin əra­zinin yaxınlığında hava limanının yerləşməsi və s.

Təcrübə göstərir ki, adətən, torpağın qiyməti artır və bu­nun­la da binanın köhnəlməsi nəticəsində qiymətin aşağı düş­mə­si­ni kompensasiya edir. Lakin buna baxmayaraq, iqtisadi amil­lər torpağın dəyərinin həm artmasına, həm də azalmasına təsir gös­tərə bilər.

Xərclər metodunun tətbiqi zamanı köhnəlmə yeni obyekt və qiymətləndirilən obyektin xüsusiyyətlərindəki fərqləri nə­zə­rə almaq məqsədi ilə müəyyənləşdirilir. Obyektin köhnəl­mə­si­nin nəzərə alınması - qiymətləndirilən obyektin dəyərinin müəy­yənləşdirilməsi üçün təkrarən inşa olunmuş obyektin də­yə­rinin təshih olunmasıdır.

Daşınmaz əmlakın dəyərini azaldan amillərdən asılı ola­raq köhnəlmə fiziki, funksional və zahiri növlərə bölünür.

***Fiziki köhnəlmə***

Fiziki köhnəlmə ilkin dəyərin aşınma həcmində azal­ma­sı, yəni gələcəkdə təmir və bərpa işləri üçün (rəngləmə, damın tə­miri) çəkilən xərclərin məbləğidir.

Azərbaycan reallığında kəmiyyətcə dəqiq müəyyən­ləş­di­ri­lə bilən aşınma növü fiziki aşınmadır.

Fiziki köhnəlmə daşınmaz əmlak obyektinin fiziki xas­sə­lərində vaxt keçdikcə baş verən dəyişiklikləri əks etdirir. Fi­zi­ki köhnəlmənin iki tipi mövcuddur: birinci tip fiziki köhnəlmə ob­yektin istismarı nəticəsində, ikinci tip isə təbii amillərin təsiri nə­ticəsində baş verir. Fiziki köhnəlmə aradan qaldırılan və (ara­dan qaldırılması mümkün olmayan) ola bilər. Aradan qaldırılan fi­ziki köhnəlmə, ləğvi fiziki cəhətdən mümkün və iqtisadi ba­xım­dan sərfəli olan köhnəlmədir.

***Funksional köhnəlmə***

Funksional köhnəlmə (dəyərsizləşmə) obyektinin funk­sio­nal faydalılığı baxımından müasir standartlara cavab ver­mə­mə­si səbəbindən dəyərini itirməsi nəticəsində baş verir. Funk­sio­nal köhnəlmə binanın arxitekturasının köhnəlməsi, plan­laş­dı­rıl­ma­sının narahatlığı, mühəndis qurğuları ilə təminatındakı ça­tış­maz­lıqlar, istehsal güclərinin izafiliyi, konstruksiyada artıq ele­ment­lərin olması, dəyişən istehsal xərclərinin çoxluğunda ifadə olu­na bilər. Funksional köhnəlmə memarlıq və inşaat sa­hə­lə­rin­də elmi-texniki tərəqqinin təsiri ilə bağlıdır. Başqa sözlə, bi­na­la­rın faktiki vəziyyəti həmin bölgədə insanların mövcud yaşayış tər­zi ilə uyğun gəlmir, kommunikasiya tələblərinə cavab ver­mir. Funksional köhnəlmə də aradan qaldırılan və aradan qal­dı­rılmayan ola bilər.

Funksional köhnəlmə obyektin daimi fəaliyyət göstərən müəs­sisə tərəfindən cari zamanda və gələcəkdə təyinatı üzrə, ya­xud başqa məqsədlər üçün istifadə olunması perspektivlərini nə­zərə alır. Məsələn, ixtisaslaşdırılmış istifadə, o cümlədən kon­kret istehsal prosesləri üçün yaradılmış, yaxud uy­ğun­laş­dı­rıl­mış obyektdən istifadə müddəti istehsalın faktiki müd­də­tin­dən bir neçə dəfə artıq ola bilər.

Aradan qaldırıla bilən funksional köhnəlməyə qu­raş­dı­rıl­mış şkafların, su və qaz sayğaclarının, sanitar-texniki ava­dan­lı­ğın, döşəmə örtüyünün və s. bərpasını aid etmək olar. Köh­nəl­mə­nin aradan qaldırılan olması təmirə çəkilən xərclərin məbləği ilə nəticədə əldə olunan dəyər artımının müqayisəsidir. Əgər də­yərin artımı bərpaya çəkilən xərclərdən çoxdursa, funksional köh­nəlmə aradan qaldırılandır. Aradan qaldırılan funksional köh­nəlmənin kəmiyyəti qiymətləndirmə tarixində elementləri tə­zələnmiş binanın potensial dəyəri ilə elementləri tə­zə­lən­mə­miş binanın dəyəri arasındakı fərq kimi hesablanır.

Aradan qaldırılmayan funksional köhnəlməyə binanın key­fiyyət göstəricilərinin izafiliyi, yaxud çatışmaması ilə əla­qə­dar olaraq dəyərinin azalması aiddir. Bu növ köhnəlmənin kə­miy­yəti daşınmaz əmlak obyekti icarəyə verilərkən, alınan icarə haq­qındakı itkilərin eyni tipli daşınmaz əmlak üçün səciyyəvi olan ümumi renta ödənişi multiplikatoruna vurulmaqla he­sab­la­nır.

***İqtisadi (zahiri) köhnəlmə***

İqtisadi köhnəlmə xarici amillərin təsiri altında obyektin də­yərinin itirilməsidir. İqtisadi (zahiri) köhnəlmə bir sıra sə­bəb­lər­dən, məsələn, ölkə iqtisadiyyatında, yaxud sahə daxilində baş verən dəyişikliklər, o cümlədən müəyyən növ mallara tə­lə­ba­tın azalması, xammalın, işçi qüvvəsinin, yardımçı sis­tem­lə­rin, qurğuların və kommunikasiyaların keyfiyyətinin aşağı düş­mə­si, obyektiv səbəblərdən daha iri istehsal müəssisələrinin da­yan­ması nəticəsində yaxın ərazidə iş yerlərinin itirilməsi, qa­nun­vericilikdə dəyişikliklər edilməsi, bələdiyyələr tərəfindən qə­­rarların qəbul olunması nəticəsində baş verə bilər.

İqtisadi köhnəlmə daşınmaz əmlakın faktiki xidmət müd­də­tini, zaman ərzində, yaxud istismar olunma nəticəsində fiziki köh­nəlmədə ifadə olunan keyfiyyətin tam və ya qismən iti­ril­mə­sini, müasir analoji obyektlərlə müqayisədə gələcək istifadə olun­ma və xidmət göstərilmə ilə bağlı xərclərin ehtimal edilən də­yərini nəzərə alır.

Azərbaycanda iqtisadi köhnəlmənin əsas amilləri iq­ti­sa­diy­yatın ümumi vəziyyəti, sosial yönümlü problemlərin həlli üz­rə qayğılar (bəzi regionlarda yerli xüsusiyyətlərin təsiri al­tın­da güclənir), sahibkarlıq fəaliyyətinin ayrı-ayrı növləri üçün qa­nun­vericilikdə məhdudiyyətlərin mövcudluğu, ətraf mühitin çirk­lənməsinə görə cərimələrin tutulmasıdır.

İqtisadi köhnəlmənin qiymətləndirilməsinin iki metodu var:

* sabit və dəyişdirilmiş xarici mühitdə analoji obyekt­lə­rin satışlarının müqayisə olunması;
* xarici mühitdə dəyişikliklərlə əlaqədar olaraq gəlirdə itkilərin kapitallaşdırılması.

Birinci metoddan istifadə etmək üçün qiymətləndirilən ob­yektdən ərazidə yerləşməsinə və əhatəsinə görə fərqlənən ob­yekt­lərin satışları barədə kifayət qədər məlumatların olması zə­ru­ridir.

Köhnəlmənin aşağıda qeyd olunan digər növləri də möv­cud­dur. Bunu aşağıdakı sxem vasitəsilə nəzərdən keçirmək olar.

**Sxem 2.1**

Strateji (məqsədli) köhnəlmə

Ekoloji köhnəlmə

Köhnəlmənin qeyri-ənənəvi növləri



* Strateji köhnəlmə - buna bəzən məqsədli köhnəlmə də de­­yilir. Müəssisə strateji qərarlarına əsaslanaraq is­tə­ni­lən vaxt müəyyən istehsalı, yaxud onun yerləşdiyi bi­na­nı köh­nəlmiş hesab edə bilər. Həmin strateji qərarlar qə­bul olu­nmadığı halda isə bu köhnəlmə başqa və hətta ey­ni is­teh­sallar üçün dəyərli ola biləcək binaların bir his­səsinə, ya­xud bütöv əmlak kompleksinə şamil oluna bi­lər.
* Ekoloji köhnəlmə - obyektdən istifadə cari dövrdə is­ti­fa­də olunan texnologiya çərçivəsində yerli və bey­nəl­xalq qanunvericiliyə, xüsusilə də ekologiyaya, ətraf mü­hi­tin çirklənməsinə nəzarət, tullantıların utilləşdirilməsi siyasətinə uyğunluq mövqelərindən nəzərdən keçirilir.

**2.2. Köhnəlmənin hesablanması**

Əm­lakın qiymətləndirilməsi prosesində köhnəlmədən is­ti­fa­də olunması zəruriliyi əsasən məsrəf yanaşmasının tətbiqi ge­di­şində əmələ gəlir.

Məsrəf yanaşması obyektin köhnəlmə yığımı çıxılmaqla onun bərpası və əvəz edilməsi məsrəflərinin müəyyən edil­mə­si­nə əsaslanan bütün metodların məcmusunu özündə birləşdirir. Mə­lum olduğu kimi, qiymətləndirimənin ən mühüm prin­sip­lə­rin­dən biri də əmlakın əvəzlənməsidir. Deməli, əmlak bazarını düz­gün dərk edən, öz sahibkarlığını əhatəli şəkildə düşünən heç bir alıcı özünün istehlakını tam ödəyəcək obyektin yenidən ti­kil­məsi və ya bərpa edilməsinə lazım gəldiyindən artıq vəsait sərf edərək hazır şəkildə başqa obyektin alınmasına razı olmaz.

Məsrəf yanaşması çərçivəsində bazar dəyərinin kəmiyyəti qiy­mətləndirilən obyektin əldə edilməsinə və yaxud da yenidən qu­rulmasına, tam bərpasına (uyğun köhnəlmə məbləği çı­xıl­maq­la) tələb olunan məsrəflərə istinadən hesablanır. Yeri gəl­miş­kən qeyd etmək lazımdır ki, bu yanaşmada xeyli mürəkkəb sa­yılan məqamlardan biri də köhnəlmə yığımı dəyərinin he­sab­lan­ma­sı­dır. Köhnəlmə müxtəlif amillərin nəticəsi olaraq qiy­mət­lən­di­ri­lən əmlakın müvafiq dəyərinin azalması deməkdir. Köh­nəlmə yı­ğımı dedikdə isə amortizasiya ayırmalarına aid il­lik uçot və he­sa­batların nəticələrinin konkret qiymətləndirmə ob­yekti və qiy­mət­ləndirmə tarixi üzrə məcmu dəyəri nəzərdə tu­tulur.

İqtisadi ədəbiyyatda köhnəlmə anlayışı çox zaman iki is­ti­qa­mətə ayrılaraq fiziki və mənəvi köhnəlmə ifadələri ilə əks et­di­rilir. Bunu inkar etmədən prosesə qiymətləndirici baxışları ilə mü­daxilə etdikdə, köhəlmənin üç istiqamətdə baş verdiyini, da­ha doğrusu, mənəvi köhnəlmənin özünün də iki tərkib hissədən iba­rət olduğunu qəbul etməyə heç bir şübhə qalmır. Bu müd­dəa­nın təsviri və izahı aşağıdakı qaydada verilir.

**Sxem 2.2.**

|  |
| --- |
| Qiymətləndirmə tarixinə əmlakın köhnəlmə vəziyyəti |

|  |
| --- |
| Fiziki köhnəlmə |

|  |
| --- |
| Mənəvi köhnəlmə |

|  |
| --- |
| Zahiri köhnəlmə |

|  |
| --- |
| Funksional köhnəlmə |

Nəzərə almaq lazımdır ki, qiymətləndirmə obyekti üzrə möv­cud olan köhnəlmənin aradan qaldırılması bütün hallarda sər­fəli olmaya da bilər. Fiziki köhnəlmə əmlakın xudmət müd­də­ti ilə bağlı olmaqla bərabər, həm də ətraf mühitin təsiri al­tın­da baş vermiş aşınma prosesinin nəticəsi kimi qəbul olunur. Mə­nəvi köhnəlməyə gəldikdə isə qeyd olunmalıdır ki, o, iki mü­hüm istiqamətdə özünü büruzə verir. Bunlardan biri ob­yek­tin müasir şəraitə, texniki və texnoloji tələblərə uyğunsuzluğu, elə­cə də bazara daha təkmil analoqların daxil olmasıdır ki, bu da funksional köhnəlmə adlanır. Digəri isə iqtisadi, siyasi, təş­ki­latı, sosial məsələlərlə və bir sıra xarici görünüşlə bağlı olan amil­lərdir ki, bunlar da əmlakın xarici görünüşə görə köh­nəl­mə­sini şərtləndirir. Yəni məqsədli təyinatına görə bütün gös­tə­ri­cilər uyğun gəldiyi halda belə, xarici görünüş iqtisadi, siyasi, təş­kilati baxımdan məqbul sayılmır.

Məsrəf yanaşması ilə obyektin qiymətləndirilməsi iki əsas gös­təriciyə əsaslanır. Bunlardan biri qiymətləndirilən əmlak üz­rə ümumi köhnəlmənin müəyyən edilməsi, ikincisi isə obyektin bər­pa dəyərinin hesablanmasıdır. Bunların da hər biri özünə aid tər­kib hissələrdən ibarətdir. Beləliklə, konkret obyektin məsrəf ya­naşması üzrə bazar dəyərinin hesablanması ardıcıllığını əks et­dirən sxemi nəzərdən keçirək.

**Sxem 2.3**

|  |
| --- |
| Fiziki  köhnəlmə |

|  |
| --- |
| Funksional köhnəlmə |

|  |
| --- |
| Zahiri  köhnəlmə |

|  |
| --- |
| Ümumi köhnəlmənin müəyyən edilməsi |

|  |
| --- |
| Qiymətləndirmə obyektinin tam bər­­­pa dəyərinin mü­­­əy­yən edil­mə­­­si |

|  |
| --- |
| Obyektin bərpa olun­ması dəyərinin hesablanması |

|  |
| --- |
| İcraçının (tikinti təşkilatının) mənfəəti |

|  |
| --- |
| Nəticələrin ümumiləşdirilməsi |

|  |
| --- |
| Obyektin ba­zar dəyərinin müəyyən edil­məsi |

|  |
| --- |
| Torpaq sahə­sinin dəyərinin müəyyən edil­məsi |

Azərbaycan Respublikasında mövcud qiymətləndirmə xid­məti üzrə təcrübənin nəticələri, hər bir köhnəlmə gös­tə­ri­ci­si­nin ümumi köhnəlmədəki xüsusi çəkisi qiymətləndirmə ob­yek­ti­nin növündən, onun xassəsi və digər əlamətlərindən asılı ola­raq kəskin surətdə fərqlənə bilər. Məsələn, əgər ümumi köh­nəl­mə əmsalı 1 olarsa, bu zaman fiziki köhnəlmə 0,3, funksional köh­­nəlmə 0,5, xarici köhnəlmə isə 0,2 təşkil edə bilər.

Yekun köhnəlmə dedikdə, fiziki, funksional və iqtisadi köh­­nəlmə nəticəsində bina və qurğuların bərpa və ya əvəz­olun­ma dəyərinin azalması başa düşülür. Yekun köhnəlmənin kə­miy­yətini müəyyənləşdirmək üçün aşağıdakı metodlardan is­ti­fa­də olunur:

* satışların müqayisəsi metodu;
* iqtisadi ömür metodu;
* parçalama metodu.

Satışların müqayisəsi metodundan istifadə edərkən, yekun köh­nəlmə yeni tikintinin bərpa, yaxud əvəzolunma dəyəri ilə qiy­mətləndirmə tarixində yaxşılaşdırmaların dəyəri arasında fərq kimi müəyyənləşdirilir.

İqtisadi ömür metodu tətbiq olunarkən, toplanmış köh­nəl­mə bərpa və ya əvəzolunma dəyərinin obyektin səmərəli ya­şı­nın ümumi iqtisadi həyatına nisbəti ilə hesablanan hissəsi kimi müəy­yənləşdirilir.

İqtisadi ömür metodunun modifikasiya olunmuş variantı top­lanmış köhnəlməni obyektin səmərəli yaşının ümumi iq­ti­sa­di ömrünə nisbəti ilə hesablanan aradan qaldırılan fiziki köh­nəl­mə nəzərə alınmaqla, bərpa, yaxud əvəzolunma dəyərinin bir his­səsi kimi müəyyənləşdirilir.

Parçalama metodu toplanmış köhnəlmənin aşağıda gös­tə­ri­lən hər bir tərkib hissəsinin kəmiyyətini ayrıca müəy­yən­ləş­di­rir:

* aradan qaldırılan fiziki köhnəlmə (təxirə salınmış təmir);
* aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlmə;
* aradan qaldırılan funksional köhnəlmə;
* aradan qaldırılmayan funksional köhnəlmə;
* iqtisadi (zahiri) köhnəlmə.

Aradan qaldırılan fiziki köhəlmə obyektin düzgün is­tis­mar edilməməsi nəticəsində yaranır (buna görə də təxirə sa­lın­mış təmir adlandırılır). Təxirə salınmış təmirin kəmiyyəti bina, ya­xud qurğunun normal istismar xassələrinin bərpa olunması üçün tələb olunan xərclər əsasında müəyyənləşdirilir. Bu zaman nə­zərdə tutulur ki, elementlər yeni, yaxud praktiki yeni və­ziy­yə­tədək bərpa olunmalıdır.

Aradan qaldırılan fiziki köhnəlmə-aşkar zədələri və qü­sur­ları olan tikinti konstruksiyalarının və elementlərin təmirinə ti­pik alıcının çəkəcəyi potensial xərclərə görə binanın dəyərinin aşa­ğı düşməsidir. Ehtimal olunur ki, konstruksiya və elementlər nor­mal istismar şəraitinə müvafiq vəziyyətə gətirilənədək bərpa olu­nur, yaxud tamamilə yenisi ilə əvəz edilir.

Təxirə salınmış təmirin kəmiyyəti BCH-53 normativ sə­nə­dində göstərilmiş metodikaya uyğun olaraq hesablanır. İlkin mə­lumatlar kimi, keçirilmiş texniki baxış nəticəsində kons­truk­si­ya elementlərində aşkar olunmuş zədələrin dərəcələri və həcm­­ləri qəbul olunur. Hesablamaların nəticələri aşağıdakı cəd­vəl­də göstərilmişdir.

**Cədvəl 2.1*.***

**Aradan qaldırılan fiziki köhnəlmənin hesablanması**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Köhnəlmə əla­mə­­ti olan kons­truk­­siyalar və ele­­mentlər | Yeni ele­men­tin quraşdı­rıl­masının dəyəri, min man. | Köh­nəl­­mə faizi | Köhnəl­mə, min manat  (süt. 2 x süt. 3) | Qalıq də­yə­ri, min manat  (süt. 3 – süt. 4) |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Beton özüllər | 26553 | 1,0 | 265 | 26288 |
| 2 | Daş-kubikdən divarlar | 11278 | 1,0 | 112 | 11166 |
| 3 | Daş arakəsmələr | 2115 | 0,5 | 10 | 2105 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 4 | Taxtadan, su­vaq­lan­mamış aşır­malar | 4934 | 2,0 | 98 | 4836 |
| 5 | Taxtadan dam | 1692 | 1,5 | 25 | 1667 |
| 6 | Poladdan dam örtüyü | 2072 | 1,0 | 21 | 2051 |
| 7 | Keramik pli­tə­dən döşəmələr | 395 | 1,0 | 3 | 392 |
| 8 | Taxtadan dö­şə­mələr | 4229 | 0,7 | 29 | 4200 |
| 9 | Taxtadan pən­cərə blokları | 3552 | 0,3 | 10 | 3542 |
| 10 | Taxtadan qa­pı­lar | 2791 | 1,0 | 27 | 2764 |
| 11 | Yağlı boya | 705 | 1,0 | 7 | 698 |
| 12 | Divar kağızı­nın yapışdırıl­ma­sı | 1128 | 1,0 | 11 | 1117 |
| 13 | Keramik plitə ilə üzlənmə | 634 | 1,0 | 6 | 628 |
| 14 | Suvaqlanma | 3947 | 0,6 | 23 | 3924 |
| 15 | Soyuq su təc­hi­­za­tı | 493 | 0,3 | 1 | 492 |
| 16 | Kanalizasiya sis­temi | 1833 | 0,8 | 14 | 1819 |
| 17 | Elektrik ava­dan­lığı sistemi | 2326 | 1,0 | 23 | 2303 |
| 18 | İsitmə sobaları | 2749 | 0,5 | 13 | 2736 |
| 19 | Qaz təchizatı sis­temi | 987 | 0,8 | 7 | 980 |
| 20 | Sair | 2072 | 0,0 | 0 | 2072 |
|  | YEKUN |  |  | 684 |  |

Aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlmə tam bərpa, yaxud əvəz­olunma dəyəri ilə aradan qaldırılan fiziki köhnəlmə ara­sın­dakı fərqin bazasında müəyyənləşdirilir. Hesablamaları apar­maq üçün qurğunun aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsi olan elementləri uzun və qısa müddət xidmət edən hissələrə bö­lünür.

Qısa müddət xidmət edən elementlərdə aradan qal­dı­rıl­ma­yan fiziki köhnəlmənin kəmiyyəti tam bərpa, yaxud əvəz­olun­ma dəyəri ilə elementin həqiqi yaşının ümumi fiziki öm­rü­nə olan nisbətinə hasil edilmiş aradan qaldırılan fiziki köh­nəl­mə­nin nəticəsi arasındakı fərq kimi müəyyənləşdirilir.

**Cədvəl 2.2.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Konstruksi­ya və ele­­ment­lər | Qalıq dəyəri, min ma­nat | Faktiki istismar müddəti (il) | Norma­tiv is­­tismar müddəti (il) | Köh­nəl­mə əmsalı  (süt. 3: süt. 4) | Köhnəl-mə  (süt.2: süt.5) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Arakəsmələr | 2104 | 11 | 60 | 0,18 | 379 |
| 2 | Taxtadan, suvaqlan­mamış aşırmalar | 4835 | 11 | 20 | 0,55 | 2659 |
| 3 | Taxtadan dam | 1667 | 11 | 50 | 0,22 | 366 |
| 4 | Metaldan dam örtüyü | 2072 | 11 | 30 | 0,37 | 767 |
| 5 | Keramik plitədən döşəmələr | 391 | 11 | 30 | 0,37 | 145 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 6 | Taxtadan döşəmələr | 4199 | 3 | 15 | 0,20 | 840 |
| 7 | Taxtadan pəncərə blokları | 3541 | 3 | 30 | 0,10 | 354 |
| 8 | Taxtadan qapılar | 2763 | 3 | 30 | 0,10 | 276 |
| 9 | Yağlı boya | 698 | 3 | 2 | 1,5 | 1047 |
| 10 | Divar kağızının yapışdırılması | 1117 | 3 | 2 | 1,5 | 1675 |
| 11 | Keramik plitə ilə üzlənmə | 628 | 3 | 30 | 0,10 | 62 |
| 12 | Suvaqlanma | 3923 | 3 | 30 | 0,10 | 392 |
| 13 | Soyuq su təchizatı sistemi | 492 | 3 | 20 | 0,15 | 74 |
| 14 | Kanalizasiya sistemi | 1818 | 3 | 30 | 0,10 | 181 |
| 15 | Qızdırıcı sobalar | 735 |  | 20 | 0,15 | 410 |
| 16 | Elektrik avadanlığı sistemi | 2303 | 3 | 30 | 0,10 | 230 |
| 17 | Qaz təchizatı sistemi | 979 | 3 | 20 | 0,15 | 147 |
|  | YEKUN 36265 | |  |  |  | 9908 |

Uzun müddət xidmət edən elementlərdə aradan qal­dı­rıl­ma­yan fiziki köhəlmənin kəmiyyəti onların həqiqi yaşının ümu­mi fi­zi­ki ömrünə nisbətinin uzun müddət xidmət edən ele­ment­lə­ri qalıq bər­pa dəyərinə yaxud əvəzolunma dəyərinə, hasili ki­mi he­sab­la­nır.

Konstruksiya və elementlərin faktiki istismar müddətləri bi­nanın istifadəyə verildiyi, yaxud təmirin (dəyişdirilmənin) ke­çi­rildiyi tarixdən müəyyənləşdirilir. Normativ istismar müd­dət­lə­ri konstruksiya və elementlərin iki tipi: uzun və qısa müddət xid­mət edənlər üçün hesaba alınır.

Uzun müddət xidmət edən elementlərə binanın da­yaq­la­rı­nı təşkil edən tikinti konstruksiyaları aiddir. Onların normativ xid­mət müddətləri bütövlüklə binanın istismar müddəti ilə ey­ni­dir. Binanın qalan konstruksiyaları və elementləri onun ümu­mi istismar müddəti ərzində dəfələrlə dəyişdirilməli olan qısa müd­dət xidmət edənlərə aid olunur. Onların normativ xidmət müd­dətləri haqqında məlumatlar bina və qurğuların istismarı üz­rə sorğu sənədlərindən götürülür.

Binanın aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsi tikinti ma­teriallarının, konstruksiyalarının və mühəndis avadanlığının yaş­laşmasının təbii prosesi nəticəsində baş verir. Köhnəlmənin bu növü konstruksiya və elementlərin qalıq dəyəri əsasında (ara­dan qaldırılan fiziki köhnəlmə çıxılmaqla) konstruksiya və ele­mentlərin faktiki və normativ xidmət müddətləri arasında nis­bətlərə mütənasib qaydada hesablanır.

Köhnəlmənin müəyyənləşdirilməsi əmsalı elementin is­tis­ma­rının faktiki müddətinin normativ müddətinə olan nisbətidir. Fak­tiki istismar müddəti normativ müddətdən çox olduqda, köh­nəlmə əmsalı 1,0 (vahid) qəbul edilir.

**Cədvəl 2.3.**

**Uzun müddət xidmət edən elementlərin aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsinin hesablanması**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Göstəricilər | Kəmiyyət |
| 1 | Yeni tikintinin dəyəri (min manat) | 74413 |
| 2 | Aradan qaldırılan fiziki köhnəlmə (təxirə salınmış təmir, min manat) | 684 |
| 3 | Aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsi olan qısa müddət xidmət edən elementlərin dəyəri (min manat) | 34193 |
| 4 | Aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsi olan uzun müddət xidmət edən elementlərin də­yə­ri­nin yekunu (str1-str2-str3) | 39536 |
| 5 | Binanın faktiki yaşı, (il) | 11 |
| 6 | Normativ istismar müddəti, (il) | 150 |
| 7 | Köhnəlmənin müəyyənləşdirilməsi əmsalı (str5: str6) | 0,07 |
| 8 | Uzun müddət xidmət edən elementlərin aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsi, (min manat str 4 x str7) | 2899 |

Təcrübədə müxtəlif üsullarla köhnəlmənin aradan qal­dı­rıl­ması və ya qarşısının alınması istiqamətində tədbirlər gö­rü­lür. İstər daşınmaz və istərsə də daşınar əmlak növü üzrə sa­hib­kar öz əmlakının xidmət müddətinin artırılmasına çalışır, ona ma­raqlı olurlar. Bəzən bunun mümkünlüyü də köhnəlməni tö­rə­dən səbəblərdən asılı olur. Həmin səbəblərdən bəzilərini funk­sio­nal köhnəlmənin timsalında aşağıdakı sxem vasitəsilə nə­zər­dən keçirək.

**Sxem 2.4**

Aradan qaldırılması müm­kün olan funksional köhnəlmənin səbəbləri

Aradan qaldırılması müm­kün olmayan funksional köhnəlmənin səbəbləri

Funksional köhnəlmənin əmələ gəlməsi səbəbləri

Elementlərin əlavə olun­ma­sını tələb edən qüsur­lar

Elementlərin dəyişdirilməsini yaxud mo­dernləşdiril­mə­sini tələb tələb edən qüsurlar

Əvəzolunma dəyə­ri­nə da­xil edil­­mə­li olan qü­sur­lar

Əvəzolun­ma dəyə­rinə da­xil edil­mə­li ol­ma­yan qü­surlar

Sxemdən göründüyü kimi, aradan qaldırılan funksional köh­­nəlmə aşağıdakı səbəblərdən yaranır:

* elementlərin əlavə olunmasını tələb edən qüsurlar;
* elementlərin dəyişdirilməsini, yaxud modernləşdiril­mə­si­ni tələb edən qüsurlar.

Elementlərin əlavə olunmasını tələb edən qüsurlar möv­cud qurğunun müasir bazar standartlarına cavab verməsi üçün zə­ruri olan elementlərin çatışmaması nəticəsində yaranır. Ele­ment­lərin əlavə olunmasını tələb edən qüsurlardan yaranan ara­dan qaldırılan funksional köhnəlmənin kəmiyyəti lazım olan ele­mentlərin quraşdırılmasının qiymətləndirmə anında dəyəri ilə həmin elementlərin qiymətləndirilən obyekt inşa edilərkən qu­raşdırılması zamanı çəkilməli olan xərclər arasındakı fərq ki­mi hesablanır.

Elementlərin dəyişdirilməsini, yaxud modernləşdirilməsi­ni tələb edən qüsurlar mövcud obyektdə öz funksiyalarını hə­lə­lik yerinə yetirən, lakin müasir bazar standartlarına cavab ver­mə­yən elementlərin olması nəticəsində meydana çıxır. Də­yiş­di­ril­məsi, yaxud modernləşdirilməsi tələb olunan mövqelərə görə ya­ranan aradan qaldırılan funksional köhnəlməni hesablamaq üçün mövcud elementlərin bərpa dəyərindən onlara aid olan fi­zi­ki köhnəlməni və qaytarılan materialların dəyərini çıxıb, alı­nan nəticəyə mövcud elementlərin sökülməsinin dəyərini və ye­ni elementlərin quraşdırılmasının dəyərini əlavə etmək la­zım­dır. Bu halda geri qaytarılan materiallar utilləşdirilmə dəyəri ilə qiy­mətləndirilir.

Aradan qaldırılmayan funksional köhnəlmənin səbəbləri aşa­ğıdakılardır:

* müasir standartlara əsasən bərpa, yaxud əvəzolunma də­yə­rinə daxil edilməli olan, lakin daxil edilməmiş möv­qe­lər hesabına meydana çıxan qüsurlar;
* müasir standartlara əsasən bərpa, yaxud əvəzolunma də­yə­rinə daxil edilməli olmayan, lakin daxil edilmiş möv­qe­lər hesabına meydana çıxan qüsurlar.

Bərpa, yaxud əvəzolunma dəyərinə daxil edilməmiş möv­qe­lər hesabına meydana çıxan aradan qaldırılmayan funksional köh­nəlmə həmin mövqelərə aid olan, binalar üçün ka­pi­tal­laş­dı­rıl­ma əmsalından istifadə olunmaqla kapitallaşdırılmış xalis gə­lir itkilərindən yeni tikintinin dəyərinə daxil edildiyi halda hə­min mövqelərin dəyərini çıxmaqla hesablanır.

Qüsurlar nəticəsində meydana çıxan aradan qaldırılmayan funk­sional köhnəlmənin hesablanmasının nəticələri bərpa, ya­xud əvəzolunma dəyərindən istifadə olunmasından asılı deyil.

Tələb olunmayan, lakin bərpa, yaxud əvəzolunma də­yə­ri­nə daxil edilmiş mövqelərin mövcudluğu nəticəsində yaranan ara­dan qaldırılmayan funksional köhnəlmə cari, bərpa, yaxud əvəz­olunma dəyərindən həmin mövqelərə aid olan fiziki köh­nəl­mə və onların mövcudluğu ilə bağlı əlavə xərclər çıxılmaqla he­sablanır.

İqtisadi köhnəlmənin müəyyənləşdirilməsi üçün iki me­tod­dan istifadə olunur. Bu metodları əyani olaraq aşağıda ve­ri­lən sxemdən daha aydın görmək olar.

**Sxem 2.5**

İqtisadi (zahiri) köhnəlmənin müəy­yən­ləş­di­ril­məsində istifadə olunan metodlar

Xarici təsirə aid olan gəlir itkilərinin kapitall­aş­dırıl­ma­sı metodu

Xarici mühitdən asılı ol­ma­yan (analoji satışların mü­qa­yi­səsi) metodu

Gəlirdə itkilərin kapitallaşdırılması metodundan istifadə xarici amillərin təsiri nəticəsində bütün əmlak üzrə itkilərin müəyyənləşdirilməsini nəzərdə tutur. Sonra gəlir itkilərinin binaya düşən hissəsi binalar üzrə kapitallaşdırma əmsalından istifadə olunmaqla kapitallaşdırılır.

Bina, yaxud qurğu üzrə toplanmış köhnəlmənin ümumi həcmi ayrı-ayrı mövqelər üzrə köhnəlmənin cəmi kimi müəyyənləşdirilir.

Konkret obyektin köhnəlməsini nümunə timsalında nəzərdən keçirək.

İlkin məlumatlar: qiymətləndirilən obyektin adı: 1 mərtəbəli, zirzəmisi olan, daşdan inşa olunmuş yaşayış binası.

|  |  |
| --- | --- |
| İnşa olunduğu il | 1992 |
| Qiymətləndirilən il | 2005 |
| Qiymətləndirmə tarixində həqiqi yaşı | 12 il |
| Sonuncu dəfə təmir aparıldığı il | 2000 |
| Binanın funksional təyinatına və normativ məlumatlarına əsa­sən kapitallıq qrupuna müvafiq müəyyənləşdirilən nor­mativ istismar müddəti (ümumi fiziki ömrü) | 120 il |

**Qiymətləndirilən obyektin kapitallıq qrupu: 2**

**Qiymətləndirilən obyektin ümumi fiziki köhnəlməsi**

|  |  |
| --- | --- |
| Göstəricilər | Min manat |
| Aradan qaldırılan fiziki köhnəlmə (təxirə salınmış təmir) | 684 |
| Qisa müddət xidmət edən elementlərin aradan qal­dı­rıl­ma­yan fiziki köhnəlməsi | 8329 |
| Uzun müddət xidmət edən elementlərin aradan qal­dırıl­ma­yan fiziki köhnəlməsi | 2899 |
| YEKUN | 11912 |

Qiymətləndirilən obyektə vizual baxış keçirilməsi nə­ti­cə­sində tikinti elementlərinin aradan qaldırılan fiziki köh­nəl­mə­yə aid edilən mövqeləri üzrə qüsurları aşkar olunmuşdur. Kons­truk­siya və elementlərin köhnəlməsi və zədələnməsi dərəcələri BCN 53-86 (p) sənədinə əsasən müəyyənləşdirilir.

Konstruksiya və elementlərin köhnəlməsinin xü­susiy­yət­ləri aşağıdakı cədvəllərdə göstərilmişdir. Hər bir elementin köh­nəlməsinin yekun faizi zədələnmiş elementin xüsusi çə­ki­si­nin müvafiq köhnəlmə dərəcəsinə hasil edilməklə he­sab­lan­mış­dır.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Beton və dəmir-beton özüllər | | | |
| Zədələnmə dərəcəsi | Zədələnmənin təsviri | Zədələn­miş elemen­tin xü­susi çəkisi | Köhnəl­mə faizi |
| 1 | Zirzəmidə, 1,5 metr hün­­dür­lükdə xırda çatlar | 10 | 10 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% |  |
| Təbii daşlardan divarlar | | | |
| 3 | Daşların qırağında qopuq­lar | 5 | 21 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% |  |
| Arakəsmələr | | | |
| 1 | Bəzi yerlərdə qopuqlar (10% sahədə) | 5 | 10 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 0,5% |  |
| Taxtadan, suvaqlanmamış aşırmalar | | | |
| 1 | Taxtalar arasında aralan­ma, də­liklər | 10 | 20 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 2,0% |  |
| Taxtadan dam | | | |
| 1 | Bolt bərkidilməsinin bo­şal­­ma­sı | 7 | 10 |
|  | Xomut bərkidilməsinin boşal­ma­sı | 3 | 5 |
|  | Qarmaqla bərkidilmənin bo­şal­ması | 2 | 3 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,5% |  |
| Metaldan dam örtüyü | | | |
| 1 | Ayrı-ayrı təbəqələrin bər­ki­dil­məsinin boşalması | 10 | 10 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% |  |
| Keramik plitələrdən döşəmələr | | | |
| 1 | Xırda qopuqlar | 10 | 10 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0 |  |
| Taxtadan döşəmələr | | | |
| 1 | Taxtalar arasında məsamələr | 10 | 7 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 0,7% |  |
| Taxtadan pəncərə blokları | | | |
| 1 | Bəzi yerlərdə suvağın qop­ma­sı | 10 | 3 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 0,3% |  |
| Taxtadan qapılar | | | |
| 1 | Qutuların divara birləşdiyi yerlərdə xırda səthi çatlar | 10 | 10 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% |  |
| Yağlı boya ilə rənglənmə | | | |
| 1 | Cızıqlar | 10 | 10 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Divar kağızı ilə yapışdırılma | | | | |
| 1 | Bəzi yerlərdə divardan ara­­la­nıb | 10 | 10 | |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% |  | |
| Keramik plitələrlə üzlənmə | | | | |
| 1 | Plitələrdə xırda çatlar | 10 | 10 | |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% |  | |
| Suvaq | | | | |
| 1 | Xırda çatlar | 12 | 5 | |
|  | Cəmi köhnəlmə | 0,6% |  | |
| Soyuq su təchizatı sistemi | | | | |
| 1 | Bəzi yerlərdə su kəmərinin rəng təbəqəsinin zədələnməsi | 5 | 7 | |
|  | Cəmi köhnəlmə | 0,3% |  | |
| Kanalizasiya sistemi | | | | |
| 1 | Cihazların bərkidilmə yerlərində boşalmalar |  | |  |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% | |  |
| Elektrik avadanlığı sistemi | | | | |
| 1 | Bəzi avadanlıq işləmir, bəziləri yoxdur, bərkidilmələr boşalmışdır | 15 | | 7 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 1,0% | |  |
| Qızdırıcı sobalar | | | | |
| 1 | Şaquli arakəsmələrdə və bəzəkli qəfəslərdə xırda çatlar | 5 | | 10 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 0,5 % | |  |
| Qaz təchizatı sistemi | | | | |
| 1 | Boruların rənginin solması | 5 | | 15 |
|  | Cəmi köhnəlmə | 0,8% | |  |

Qiymətləndirilən obyekt Bakı şəhərinin mərkəzinə yaxın əra­zidə yerləşdiyindən və qiymətləndirmə tarixində istismar edil­mə baxımından ən yaxşı və səmərəli istifadə olunduğuna (ya­şayış binası) görə, habelə Bakı şəhərində ucuz yaşayış bi­na­la­rına tələbatın yüksək olduğunu nəzərə alaraq, qiymətləndirici iq­tisadi (zahiri) köhnəlməni 0-a bərabər qəbul etmişdir.

Beləliklə, yaşayış binasının ümumi köhnəlməsi 93071 min manatdır.

Analoji obyektin dəyər göstəricilərinin təshihi

Binanın ayrı-ayrı elementlərinin mövcudluğuna, yaxud yox­luğuna əsasən təshihlər qiymətləndirilən binanın kons­truk­si­ya elementlərinin, mühəndis sistemlərinin və abad­laşdır­ma­la­rın toplusundan asılı olaraq aparılır.

Təshih əmsalı c - qiymətləndirilən binanın konstruksiya ele­mentlərinin, mühəndis qurğularının və abadlaşdırmaların xü­su­si cəkilərinin cəminin 100%-ə (yəni analoji binanın ele­ment­lə­rinin xüsusi çəkilərinin cəminə) nisbəti əsasında müəy­yən­ləş­di­rilir.

Qiymətləndirilən obyektin konstruksiya elementlərinin, mühəndis qurğularının və abadlaşdırmaların xüsusi cəkilərinin cəmi analoji binaya nisbətdə 98,2% təşkil edir.

C - binanın 1 m3-nin təshih edilmiş bərpa dəyəri:

C = c\* (98,2 : 100) = 16,76 manat (2.1)

##### Bu düsturdan istifadə edərək, təshih əmsalını (yəni c - ni) müəyyənləşdirək:

c x 98,2/100 = 16,76 onda,

c x 98,2 = 16,76 x100

c = 1676/98,2

c = 17

Buradan alınır ki, c - təshih əmsalı 17-yə bərabərdir.

Təshih əmsalı binanın 1 m3-nin təshih edilmiş bərpa də­yə­rinin qiymətləndirilən obyektin konstruksiya elementlərinin, mü­həndis qurğularının və abadlaşdırmaların xususi çəkilərinin cə­minə nisbətilə müəyyənləşdirilir.

Bərpa dəyərinin 1969-cu ilin qiymətləri ilə hesablanması.

Qiymətləndirilən obyektin 1969-cu ilin qiymətləri ilə C1969 tam bərpa dəyəri onun hesablanma həcmini analoji ob­yek­tin 1m3-nin inşasının təshih olunmuş dəyərinə vurulmaqla müəy­­yənləşdirilir.

C 1969 = C x V = 16,76 x 28706 = 481112 manat ( 2.2)

Burada: C – BDİG məlumatlarına əsasən qiymətləndirilən bi­­nanın 1 kubmetrinin inşasının təshih olunmuş dəyəri;

V – inventarlaşdırma və texniki baxış məlumatlarına əsa­sən qiymətləndirilən binanın hesablama həcmi,( m3).

Qiymətləndirmə tarixindəki qiymətlər səviyyəsinə keçid qə­­bul edilmiş prosedura üzrə həyata keçirilir.

Qiymətləndirilən binanın qiymətləndirmə tarixindəki qiy­­mətlər səviyyəsindəki bərpa dəyəri C 2004 tikintinin də­yə­ri­nin müvafiq əmsallardan və indekslərdən istifadə etməklə əv­vəl­­cə 1969-cu il səviyyəsindəki qiymətlərlə, sonra 1984-cü ilin qiy­­mətləri səviyyəsinə və nəhayət, qiymətləndirmə tarixindəki qiy­­mətlər səviyyəsinə hesablamaq yolu ilə müəyyənləşdirilir.

1984-cü ilin qiymətləri səviyyəsinə keçid 1969-cu ilin qiy­­mətləri səviyyəsindəki dəyərin C1969 SSRİ Tikinti Ko­mi­tə­si­nin 11.05.1983-cü il tarixli 94 N-li Qərarında göstərilən İ 1969/1984 də­yərin dəyişməsi indeksinə hasil olunmaqla yerinə ye­ti­rilir.

Qiymətləndirilən obyektin sahə mənsubiyyətinə müvafiq ola­­­raq, indeksin kəmiyyəti Qərarın 1 və 2 saylı Əlavələrinə əsa­sən qəbul edilən ərazi əmsalı nəzərə alınmaqla İ = 1,15 təşkil edir.

İ 1984/2004 = 16 x 25 x 45 x 0,1 = 1800

Dəyərin bu yolla alınmış kəmiyyətinə aşağıdakılar əlavə olunur:

10% həcmində əlavə dolayı xərclər (DX);

8 % həcmində sahibkarın mənfəəti (SM);

18% həcmində ƏDV;

əlavə nəzərə alınan dolayı xərclər faizi;

İ 1969/1984, İ 1984/2004 – qiymətləndirilmə tarixinə qiymətlərin bahalaşması indeksləri;

- V – vergi dərəcələri;

- C 1 –analoji obyektin 1 m3-nin təshih əmsalına hasil olunanadək dəyəri.

Qiymətləndirmə tarixində qiymətləndirilən binanın yeni tikintisinin yekun dəyəri aşağıdakı kimi hesablanır:

C 2004 = C 1969 x İ 1969/1984 x İ 1984/2004 + DX + SM + V = 481112 x 1,15 x 1800 + 10% + 8% + 18% = 1269177 (min manat)

İndi isə faizlə göstərilən rəqəmlərə aydınlıq gətirək.

Faizlə göstərilən rəqəmləri xüsusi çəkilərinə görə nəzərə al­saq, məsələn, 10%-i 0,1X kimi qəbul etsək, onda aşağıdakı tən­lik alınar:

0,1X+0,08X+0,18X=1269177000-99591840

0,36X=273875160

X=273875160/0,36

X=760764333 (manat)

Əgər faizlə göstərilən rəqəmləri tənlikdəki kimi nəzərə alsaq, aşağıdakı nətiəcələr alınacaqdır:

DX = 0,1x760764333 = 76076433,3 manat;

SM = 0,08x 760764333 = 60861146,64 manat;

V = 0,18x760764333 = 136937579,94 manat.

Buradan isə alınır ki,

-əlavə dolayı xərclər DX 10% həcmində (76076433,3 manat);

-sahibkarlıq mənfəəti SM 8% həcmində (60861146,64 manat);

- vergilər 18% həcmində (136937579,94 manat).

Yeni tikintinin dəyərinin konstruksiya elementləri üzrə bölgüsü

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Konstruksiya elementi | Xüsusi  çəkisi, (% ) | Dəyəri, (min man.) |
| Özüllər | 7 | 88842,0 |
| Divar və arakəsmələr | 24 | 394602,0 |
| Yığılma dəmir-beton karkas + pillələr | 25 | 317294,0 |
| Örtüklər və dam örtüyü | 4 | 50768,0 |
| Döşəmələr | 10 | 126918,0 |
| Oyuqlar | 7 | 88842,0 |
| Tərtibat | 13 | 164993,0 |
| Sair işlər | 1 | 12692,0 |
| Daxili santexniki qurğular | 9 | 114226,0 |
| O cümlədən: |  |  |
| Mərkəzləşdirilmiş isidilmə | 18 | 20561,0 |
| Soyuq su təchizatı | 9 | 10281,0 |
| Kanalizasiya | 11 | 12565,0 |
| Ventilyasiya (havanı dəyişmək üçün cihazlar sistemi) | 44 | 50259,0 |
| Elektrikləşdirmə | 18 | 20561,0 |
| YEKUN | 100 | 1269177,0 |

Qiymətləndirilən binaya vizual baxış keçirilməsi nə­ti­cə­sin­də tikinti elementlərində aradan qaldırılan fiziki köhnəlmə möv­qelərinə aid edilən qüsurlar aşkar edilmişdir. Konstruksiya və elementlərin köhnəlməsi və zədələnməsi dərəcələri BSN 53-86 (p) sənədinə müvafiq təyin edilir.

Qiymətləndirilən obyektlə analoji obyektin xü­susiy­yət­lə­rinin müqayisəsi aşağıdakı cədvəldə verilmişdir:

**Cədvəl 2.4.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Fərqləndirici cəhət | BDİG-dən analoji obyekt | Qiymətləndi­rilən obyekt | Təshih əmsalı |
| Kapitallıq qrupu | 2 | 1 | 1,02 |
| Mərtəbələrin sayı | 1 | 1 | 1,00 |
| Özülün tipi | Lentvari də­mir-beton (monolit) | Beton və də­mir-beton | 1,00 |
| Divarların tipi | Kərpic | Kərpic | 1,00 |

1 kubmetrin konstruksiya həllindəki fərqlərə (həcm üzrə təs­hih nəzərə alınmadan) əsasən təshihetmənin kəmiyyəti 1,02-dir.

Analoji obyektin 1969-cu ilin qiymətləri üzrə dəyəri aşa­ğıdakı düsturla hesablanır:

S = C x K x V = 19571 (manat) (2.3)

Burada: C – analoji obyektin 1 kubmetrinin dəyəri;

V – hesablama həcmi;

K – təshih əmsalıdır.

İndi isə (2.3) eyniliyinə aydınlıq gətirək. İlk növbədə bu­nun üçün əvvəldə nəzərdən keçirdiyimiz (2.2) düsturuna ye­ni­dən nəzər salaq.

Buradan, C = 16,76 və V = 28706 qiymətləri artıq bizə mə­lumdur. Onda eyni ilə (2.3) düsturundan K - təshih əmsalını müəy­yən etmək olar, yəni

S = 16,76 x K x28706 = 19571

Kx481112=19571,

K=19571/481112,

K=0,04.

Eyni ilə (2.2) düsturunda (yəni C1969 = C x V) və (2.3) düs­turunda (SxV) hasilinin C1969-a bərabər olduğunu nəzərə al­saq, onda S = C x K x V düsturunu qısa şəkildə aşağıdakı kimi qeyd etmək olar:

###### S = C1969 xK (2.4)

Analoji obyektin 1969-cu ilin qiymətləri ilə dəyəri, C1969-tam bərpa dəyəri K-təshih əmsalına vurulmaqla hesablanır.

Hesablama nəticəsində konstruksiyada, mühəndis ava­dan­lığının tərkibi və tiplərində, abadlaşdırılmada olan fərqlərə əsa­sən təshih aparılmaqla qiymətləndirilən obyektin yeni ti­kin­ti­sinin dəyəri:

* 1969-cu ilin qiymətləri ilə (sahibkarın mənfəəti və əlavə dolayı xərclər nəzərə alınmamaqla) – 18592 rubl;
* 1969-cu ilin qiymətləri ilə (sahibkarın mənfəəti və əla­və dolayı xərclər nəzərə alınmaqla) – 25658 rubl;
* 1984-cü ilin qiymətləri ilə 29506 rubl;
* qiymətləndirilmə tarixindəki qiymətlərlə 210379,4 min manat;
* vergilər nəzərə alınmaqla qiymətləndirilmə tarixindəki qiymətlərlə 248247,6 min manat olacaqdır.

### **2.3. Aşınma və qiymətdən düşmənin müəyyənləşdirilməsi**

### İqtisadi ədəbiyyatda “aşınma” anlayışı haqqında istənilən qədər fikir və müddəalara rast gəlmək mümkündür. Bunlardan əsas­larının nəzərdən keçirilməsi daha məqsədəuyğun olardı. “Aşın­ma” anlayışından qiymətləndirmə nəzəriyyəsi və təc­rü­bə­sin­də, əsasən, iki mənada istifadə olunur. Bunlardan biri qiy­mət­ləndirmə obyektinin maddi, yaxud fiziki aşınmasını, yəni onun ilkin istehlak xüsusiyyətlərinin qismən və ya tamamilə iti­ril­məsi dərəcəsini müəyyənləşdirir. Digəri isə müəyyən müd­dət­dən sonra qiymətləndirilən obyektin faydalılığının müxtəlif tex­niki və iqtisadi səbəblər üzündən azalması ilə əlaqədar ola­raq, ilkin, yaxud bərpa dəyərinin itirilməsini xarakterizə edən iq­tisadi qiymətdən düşmə, yaxud köhnəlmədir. Bu kimi də­yi­şik­liklərin həm obyektin və onun istismarı şəraitindən asılı ola­raq, həm də obyektdən və göstərilən şəraitdən asılı olmayaraq baş verə bilməsi mümkündür. Hər iki halda aşınma dərəcəsi qiy­mətləndirmə obyektinin tam ilkin və ya bərpa dəyərinə nis­bə­tən mütləq hesablama və ya faizlə (xüsusi çəki) ifadə olunur.

Aşınmanı doğuran səbəblərin müxtəlifliyinə görə fiziki, funk­sional (mənəvi) və iqtisadi köhnəlməni (qiymətdən düş­mə­ni) fərqləndirmək lazımdır. Bu halda köhnəlmənin ayrı-ayrı növ­ləri ilə yanaşı ümumi aşınma (qiymətdən düşmə) (Qd), yəni aşa­ğıdakı düsturla hesablanan ümumi dəyər itkiləri müəy­yən­ləş­dirilir:

Qd = 1-(1-F)\*(1-U)\*(1-İ) (2.5)

Burada “F”, “U” və “I” müvafiq olaraq fiziki, funksional və iqtisadi qiymətdən düşmə növlərinin xüsusi çəki ilə ifadə olunmuş dərəcəsidir.

Fiziki aşınma müxtəlif əsaslarla fərqləndirilən ayrı-ayrı növ­lərə bölünür. Belə ki, fiziki aşınma onu doğuran səbəblərə görə birinci və ikinci növ normal istismar (saxlanılma) nəti­cə­sin­də toplanan, yaxud təbii fəlakət, qəza, istismar normalarının po­zulması, qeyri-adi iqlim şəraitinin təsiri və s. nəticəsində baş ve­rən aşınmalara ayrılır. Başvermə müddətinə görə fasiləsiz və qə­za. Yayılma dərəcəsinə və xarakterinə görə qlobal (yəni bü­tün obyektə bərabər surətdə yayılmış) və lokal (yəni müxtəlif qov­şaqlara və detallara ayrı-ayrı səviyyədə nüfuz etmiş) aşın­ma­lar ayrıca qruplaşdırılır.

Aşınma dərinliyinə görə nisbi, yəni obyektin təmirinə, ya­xud bərpasına imkan verən və ya tam, yəni obyektin digəri ilə əvəz olunmasını tələb edən aşınmalar, itirilmiş istehlak xas­sə­lə­ri­nin bərpa imkanlarına görə aradan qaldırılan və aradan qal­dı­rıl­mayan, təzahür formalarına görə maşın və avadanlığın fak­ti­ki-iqtisadi göstəricilərinin aşağı düşməsi (normativ, pasport sə­viy­yəsi ilə müqayisədə), texniki və xarici örtüklərin müdafiə xas­sələrinin pisləşməsi, əsas qovşaq və detalların konstruktiv sar­sıntıların artması nəticəsində qəza vəziyyətlərinin yaranması eh­timalını yüksəldən konstruktiv aşınmalar fərqləndirilir.

Mühüm praktiki problemlərdən biri real fiziki aşınmanın bir­başa və dolayı metodlarla müəyyənləşdirilməsidir. Birbaşa me­todlar müvafiq obyektin zahirən yoxlanılmasına, müxtəlif re­jimlərdə sınaqdan keçirilməsinə, müxtəlif parametrlərinin öl­çül­məsinə, ən mühüm qovşaqlarının real aşınmasının qiy­mət­lən­dirilməsinə və s. əsaslanır. Sonuncu halda qiymətləndirmə ob­yektinin real fiziki aşınma dərəcəsi aşınmış ən mühüm qov­şaq və detalların onun dəyərinin ümumi ilkin, yaxud bərpa də­yə­rindəki xüsusi çəkisi əsasında hesablanan orta rəqəm kimi müəy­yənləşdirilir. Bu zaman ehtiyat hissələri, dəyişdirilən qur­ğu və cihazları, texnoloji ləvazimatı, işlədici materialları qov­şaq və detallardan fərqləndirmək lazımdır. Onların qiy­mət­lən­di­ri­lən dəyərin kəmiyyətinə təsiri aşınmaların dərəcəsi ilə deyil, sər­bəst, açıq və rəqabətli bazarda tezliklə əldə edilə bilmə im­kan­ları ilə müəyyənləşdirilir.

Aşınmanın qiymətləndirilməsinin dolayı metodlarına ob­ye­k­tin ümumi texniki vəziyyətinə, faktiki xidmət müddətinə, gö­rülmüş işlərin həcminə əsasən qiymətləndirmələr aiddir.

Fiziki aşınmanın iqtisadi nəticələri özünü iki formada gös­tərir. Birincisi, müvafiq obyektin faydalılığı, yəni onun ver­di­yi iqtisadi səmərə azalır. İkincisi, ona texniki xidmət gös­tə­ril­mə­sinə və normal işçi vəziyyətdə saxlanılmasına çəkilən xərc­lər artır. Son nəticədə hər iki amilin təsiri altında obyekt qiy­mət­dən düşür, onun verdiyi səmərənin istismarına çəkilən xərc­lə­rə nisbəti kimi hesablanan ümumi (fiziki aşınma çərçivəsində) iq­tisadi səmərəliliyi azalır. Mövcud dünya təcrübəsi və xüsusilə qərb ədəbiyyatlarındakı mənbələrə istinad edərək, bu gös­tə­ri­ci­nin nisbi kəmiyyətini servis-amil (SA) adlandırmaq olar. Ümu­mi halda fiziki aşınma ilə obyektin istismarı müddəti arasında qey­ri-xətti asılılıq olduğu kimi, SA-da fiziki aşınmadan qeyri-xət­ti asılılıqdadır. Bu iki funksiyanın super-mövqeyi (bir-bi­ri­nin üzərinə düşməsi) SA-nın vaxtdan asılılığının qeyri-xətti (sa­də halda – qırıq-xətli) funksiyasını verir. Aydındır ki, SA 1-dən özü­nün texniki və iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmış son həd­də­dək, yaxud sıfradək (qəza, yaxud aradan qaldırılması mümkün ol­mayan aşınma zamanı) dəyişir. Hər bir avadanlıq qrupu (ya­rım­qrupu) üçün istismar şərtlərini nəzərə almaqla, SA-nın son hədd kəmiyyətini hesablamaq olar.

Funksional (mənəvi) köhnəlmə eyni tipli, həm də sər­ma­yə, həm də istismar xərclərinin məcmusu baxımından daha ucuz maşınların, yaxud daha qənaətçil və məhsuldar ana­loq­la­rın meydana çıxmasında təzahür edir. Fiziki aşınmadan fərqli ola­raq, funksional qiymətdən düşmə maşın və avadanlığın hələ la­yihələşdirilməsi və hazırlanması mərhələsində meydana çıx­maq­la təkcə ayrı-ayrı texnoloji vahidləri deyil, hətta bütöv tex­no­loji prosesləri əhatə edə bilər. Nümunə kimi, məhsuldarlığı bü­tün texnoloji silsilənin məhsuldarlığından yüksək olan fond ün­sürünün bu silsiləyə daxil edilməsini (istifadədə olan dəyər üçün) və ya qoşulması ehtimalını (mübadilədə olan dəyər üçün) gös­tərmək olar. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, funksional qiy­mət­dən düşmə dərəcəsini ekspert vasitəsilə təqribi, yaxud müx­təlif iqtisadi-riyazi modellər əsasında kifayət qədər dəqiq müəy­yən­ləşdirmək mümkündür.

Bu və ya digər obyektlər üzrə təmirin müxtəlif növləri fi­zi­ki aşınma həcmini azalda bildiyi kimi, maşın və avadanlığın tə­miri və modernləşdirilməsi onların funksional qiymətdən düş­mə­si müddətini müvəqqəti dayandırmaq və bazar dəyərini ar­tır­maq imkanına malikdir.

İqtisadi qiymətdən düşmə sahə, regional, ümummilli, ya­xud dünya miqyasında baş verən texnoloji, sosial-iqtisadi, eko­lo­ji və siyasi dəyişikliklər nəticəsində dəyərin itirilməsində ifa­də olunur. Aradan qaldırılması bu və ya digər dərəcədə müm­kün olan fiziki və funksional qiymətdən düşmələrdən fərqli ola­raq, iqtisadi qiymətdən düşmə poladın marten üsulu ilə is­teh­sa­lı­nın keçmişdə qalması kimi qarşısıalınmazdır.

Analoqun seçilməsi və onun əsasında qiymətləndirilən ob­yektin bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi qiymətləndirmə üçün ilkin və təkrar satış bazarlarının təhlili metodundan is­ti­fa­də zamanı qarşıya çıxan ən mühüm problemlərdəndir. Ümumi hal­da analoq seçimi bir-birini tamamlayan üç səviyyədə apa­rıl­ma­lıdır. Bunlardan birincisi semantik göstəricilər, yəni qiy­mət­lən­dirilən obyektin analoqunun markaları, tipləri, modelləri, tə­yi­n­atı və istifadə şərtləri üzrə uyğunluq dərəcəsinin müəyyən edil­məsidir. İkinciyə isə struktur, yəni qiymətləndirilən ob­yekt­lə analoq olmağa namizədin texniki xassələri üzrə tərkibinin ey­niliyi göstəricilərini aid etmək olar. Üçüncü səviyyəyə met­rik, yəni qiymətləndirilən obyekt və analoq olmağa namizədin tex­niki xüsusiyyətlərinin kəmiyyət göstəricilərinin yaxınlığı də­rə­cəsi amili aid edilir.

Semantik model sənədli axtarışda (tədqiqatda) tətbiq olu­nan sadə üsullarla, lakin bu sahənin ierarxiya üzrə təşkil edil­mə­si kimi səciyyəvi xüsusiyyətini nəzərə almaqla reallaşdırılır.

Qeyd etməliyik ki, təklif edilən model, həmçinin analoq ol­mağa namizəd seçilmiş obyektlərin sayının çoxluğu və on­la­rın texniki xüsusiyyətlərinin əksəriyyətinin modeldə təmsil olun­ması şərtilə nəzərdən keçirilən obyektin funksional qiy­mət­dən düşməsinin kifayət qədər dəqiqliklə müəyyənləşdirilməsini tə­min edir.

Nəhayət, bu model qiymətqoymanın parametrik mo­del­lə­ri­nin qurulması üçün baza kimi nəzərdən keçirilə bilər.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Köhnəlmə*

*Aşınma*

*Qiymətdən düşmə*

*Fiziki köhnəlmə*

*Mənəvi köhnəlmə*

*İqtisadi köhnəlmə*

*Funksional köhnəlmə*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. “Mühasibat uçotu haqqında” Azərbaycan Respublika­sı­nın Qanunu (24 mart 1995-ci il N 998 )*

*2. Köhnəlmə (amortizasiya) hesablanmasının yeni (açıq) me­todunun tətbiqi üzrə təlimat. Mühasibat işi (normativ sə­nəd­lər toplusu), Bakı. Elm və həyat, 1998*

*3. Е.А.Русакова. О переоценке основных фондов в 1997 г. Москва. «Бухгалтерский учет», 1997*

*4. Ю.В.Андрианов. Оценка Рыночной Стоимости Нед­вижимости. Москва. Дело. 1998*

*Özünüyoxlama sualları*

*1.Daşınmaz əmlak obyektinin köhəlməsinin hansı növləri vardır?*

*2. İqtisadi (zahiri) köhnəlmə nədir?*

*3. Funksional köhnəlməni şərtləndirən amillər hansılar­dır?*

*4. Toplanmış köhnəlmənin kəmiyyətini hesablamaq üçün hansı metodlardan istifadə olunur?*

*5. Uzun müddət xidmət elementlərinin təsiri nəticəsində aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlməsinin hesablanması qaydasını izah edin.*

*6. Daşınmaz əmlak qiymətləndirilərkən qiymətləndirmə tarixindəki qiymət səviyyəsinə keçid necə reallaşdırılır?*

*7. Aşınmanın hansı növləri vardır və o, necə hesablanır?*

**III FƏSİL**

**ƏMLAKIN LİKVİD DƏYƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ**

**3.1. Likvid dəyərin mahiyyəti**

Cəmiyyətə məlum olan bütün formasiyalarda əmlakın qiy­mətləndirilməsi müvafiq iqtisadi sistemin tərkib hissəsi ola­raq vacib və əhəmiyyətli bir proses kimi diqqət mərkəzində ol­muş­­dur. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində isə onun əhatə dairəsi ge­ni­ş­lənərək daha da artır. Azərbaycanda qiymətləndirmə fəa­liy­yə­ti bazar münasibətləri kompleksinin təşəkkülü ilə eyni ya­ran­mış və keçid dövrünə xas olan bütün inkişaf mərhələlərini uğur­la keçməkdədir. İstər cəmiyyətin, istərsə də hər bir vətəndaşın mə­nafelərinə toxunan qiymətləndirmə fəaliyyəti bütövlükdə iq­ti­sadiyyat üçün xarakterik olan hüquqi və metodik problemlərin ge­niş dairəsini özündə cəmləşdirir.

Qiymətləndirmə üzrə peşəkar fəaliyyət bazar in­fras­truk­tu­run­da ümdə yerlərdən birini tutur. Qiymətin düzgün müəy­yən­ləş­dirilməməsi milli və dövlət mənafelərinə, habelə mülkiyyətin müx­təlif təşkilati-hüquqi formalarına mənsub olan müəssisələrə bö­yük ziyan vura bilər. Ona görə də bazar infrastrukturlu iq­ti­sa­diy­­yatın sabit inkişafına nail olunması və onun qorunmasının baş­­lıca məqsədi milli sərvətlərin, o cümlədən, maddi və qeyri-mad­­di aktivlərin ekspertizasının, kompleks qiy­mət­lən­di­ril­mə­si­nin və idarə edilməsinin inkişaf etmiş bazar iqtisadiyyatı öl­kə­lə­rin­­də tətbiq olunan metodologiya və qiymətləndirmə təc­rü­bə­si əsa­sında peşəkarlar tərəfindən həyata keçirilməsini şərtlən­di­rir.

Əmlakın qiymətləndirilməsi təcrübəsində, əsasən, bazar də­yəri anlayışına daha geniş yer verilir. Bu dəyərin he­sab­lan­ma­sı sahəsində Qərbi Avropa, Amerika və Rusiyadan əxz edi­lən metodologiya qiymətləndirici mütəxəssislər tərəfindən Azər­baycanın iqtisadi şəraitinə müvəffəqiyyətlə uyğunlaşdırılır. Azər­baycan qiymətləndiricilərinin fəaliyyətində dəyərin digər növ­ləri, o cümlədən likvid dəyər təsadüfi hallarda müəy­yən­ləş­di­rilir və bu cəhət həmin dəyərin hesablanmasının metodoloji tə­minatının zəifləməsinə öz təsirini göstərir.

Müvafiq iqtisadi ədəbiyyatda da likvid dəyər mövzusuna, xü­susən də onun müəyyənləşdirilməsi metodikasına olduqca az diq­qət yetirilir. Lakin iqtisadi leksikonumuza müflisləşmə, müəs­sisələrin ləğv olunması, əmlakın məcburi satışı, hərraclar va­sitəsilə satışı kimi anlayışların daxil olması, eləcə də iq­ti­sa­diy­yatın böhran əleyhinə idarə edilməsi, müəssisələrin sağ­lam­laş­dırılması tədbirlərinin həyata keçirilməsi bazar münasibətləri iş­tirakçılarının likvid dəyərdən istifadə ehtiyaclarını artırmış, onun hesablanmasının metodoloji bazasının təkmil­ləşdiril­mə­si­ni labüdləşdirmişdir.

Qeyd etməliyik ki, son vaxtlar dövlət və bələdiyyə mül­kiy­yə­tində olan daşınmaz əmlak obyektlərinin idarə edilməsi sis­te­min­də dəyərin bu növündən istifadə olunmasına maraq art­mış­dır.

Təcrübə göstərir ki, daşınmaz əmlakın girov qoyulması şərti­lə kredit verən banklar qiymətləndiricidən onun real bazar də­yərini müəyyənləşdirməyi tələb edirlər (hərçənd Beynəlxalq qiy­mətləndirmə standartlarında belə hallarda girov dəyərindən is­tifadə olunur). Kreditlər geri qaytarılmadıqda isə, banklar gi­rov qoyulmuş əmlakı tez bir zamanda hərrac, yaxud müzaidlər va­sitəsilə bazar qiymətinə satmağa cəhd göstərirlər. Bankların ver­dikləri krediti, yaxud investisiyalara yönəltdikləri vəsaitləri tez­liklə qaytarmaq istəyini başa düşmək olar. Lakin belə hal­lar­da onlar nəzərə almırlar ki, əmlakın bazar qiymətləri ilə sa­tıl­ma­sı üçün kifayət qədər uzun dövr ərzində marketinq təd­qi­qat­la­rının aparılması və bazarın öyrənilməsi, əmlaka mövcud ba­za­rın səviyyəsinə uyğun olan qiymətin təklif edilməsi lazım gə­lir. Ona görə də qarşıda duran başlıca məqsəd məhz mövcud boş­luğu doldurmaq, likvid dəyər anlayışını və onun tərkib his­sə­lərini dəqiqləşdirmək, eləcə də onun hesablanmasına dair töv­si­yələr hazırlamaqdan ibarətdir.

Məlum olduğu kimi, hazırkı dövrdə müəssisələrin üz­ləş­di­yi müasir problemlərdən biri də inşası uzun illər ərzində başa çat­dırılmamış yarımçıq tikililərin ləgv edilməsidir. Təkcə Bakı şə­hərində istehsalat və inzibati təyinatlı yüzlərlə belə obyekt var­dır. Həmin obyektlərin tikintisinə külli miqdarda dövlət və­saiti sərf olunmuşdur. Bu baxımdan onların dəyərinin düzgün mü­əyyənləşdirilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Lakin həmin ob­yektlərin əksəriyyəti sovet dövründə, müasir tələblərə cavab ver­məyən köhnəlmiş tipik layihələr əsasında inşa olun­du­ğun­dan, qiymətləndiricilər müxtəlif problemlərlə qarşılaşırlar. Çün­ki bu cür obyektlərin potensial alıcılarını tikilinin yenidən qu­rul­ması yaxud sökülməsi imkanlarının mövcudluğundan əvvəl on­ların yerləşdiyi torpaq sahəsi (eyni zamanda həmin torpaq sa­hə­sinin yerləşdiyi ərazi) və orada yeni obyektin ucaldılması im­kan­ları maraqlandırır.

**3.2. Likvid dəyərin müəyyən edilməsi zəruriliyi**

Daşınmaz əmlakın likvid dəyərinin hesablanması zamanı tət­biq edilən yanaşmaların təhlili göstərir ki, qiymətləndirmə me­todları bir qayda olaraq empirik yolla qiymətləndirici tə­rə­fin­dən onun intuisiyası əsasında seçilir. Bu metodların lazımi sə­viyyədə rəsmiləşdirilməməsi zamanı ekspert qiymət­lən­dir­mə­lə­rinin nəticələrinin riyazi izahı və məntiqi tamamlanması tələb olu­nur. Bakı şəhərindəki hərraclarda daşınmaz əmlakın alqı-sat­qı­sına dair əqdlər barədə informasiya qıtlığı (yaxud ümu­miy­yət­lə olmaması) qiymətləndiricilərin likvid dəyəri dəqiq müəy­yən­ləşdirmək imkanlarını məhdudlaşdırır, halbuki Avropa öl­kə­lə­rində bu tip informasiya açıq və müfəssəl olduğundan mü­tə­xəs­sislər bu problemlə üzləşmirlər.

Daha bir vacib problem isə likvid dəyərin tətbiqinin tən­zim­lənməsi və onun birmənalı təsvirinin təsbit olunmasıdır. Mə­sələn, hərracda satılmalı olan əmlakın bazar dəyərini he­sab­la­maq tələb edilir. Amma, əmlakın hərrac vasitəsilə, yəni məh­dud vaxt ərzində satılması onun dəyərinin qeyri-bazar şərtləri əsa­sında formalaşmasına gətirib çıxarır və bu halda bazar də­yə­ri­nin hesablanmasının mənası itirilir. Belə ki, bazar şərtlərinə gö­rə “bağlanılan əqdin məbləğinə heç bir fövqəladə hallar təsir gös­tərməməlidir” və “bağlanılan əqdin qiyməti qiy­mət­lən­di­ri­lən obyektə görə məqsədəuyğun haqqın məbləğini əks et­dir­mə­li, alqı-satqıda iştirak edən tərəflər əqdin bağlanmasına heç kim tə­rəfindən sövq edilməməlidir”. Digər tərəfdən, səriştəsi olan heç bir mülkiyyətçi öz əmlakını son dərəcə qısa müddətdə, ba­zar qiymətlərindən aşağı qiymətlə satmayacaq. Əmlakın hər­rac­da satılması satışın məcburiyyət qarşısında həyata keçirildiyini bir­başa sübut edir və bu zaman qiymətləndiricinin bazar də­yə­ri­ni deyil, likvid dəyəri müəyyənləşdirməsi məntiqidir.

Likvid dəyər anlayışı bazar dəyəri anlayışı ilə bağlı ol­du­ğu­na görə, sonuncunun ənənəvi cəhətlərindən birinə nəzər sa­laq.

Bazar dəyəri - rəqabətli açıq bazarda müvafiq tədqiqatlar apar­dıqdan sonra könüllü alıcı ilə könüllü satıcı arasında kom­mer­siya əqdlərinin bağlanması nəticəsində əmlakın əldən-ələ keç­məsi üçün qiymətləndirmə tarixində ödənilməsi ehtimal edi­lən pul məbləğinə bərabər kəmiyyətdir. Bu zaman ehtimal olu­nur ki, tərəflərdən hər biri səriştə ilə öz marağını üstün tutaraq məc­buriyyətsiz hərəkət edir.

Beləliklə, aydın olur ki, likvid dəyərləndirmə prosesində əm­­lakın müəyyən tarixdə satılması və hüquqların satıcıdan alı­cı­ya keçməsi aşağıdakı şərtlərə riayət olunduğu hallarda baş ve­rir:

* satıcı və alıcı səciyyəvi mülahizələrə əsaslanaraq qanun çər­çivəsində hərəkət edir;
* hər iki tərəf əqdin predmetinə yaxşı bələddir və öz mə­na­felərini daha yaxşı təmin etmək məqsədi ilə hərəkət edir­lər;
* obyekt likvid dəyərilə satılmaq üçün tələb olunan müd­dət ərzində açıq bazarda olmuşdur;
* qiymət xüsusi kreditləşdirmənin və ya əqddə iştirak edən hər hansı tərəfin güzəştə getməsinin nəticəsi de­yil­dir;
* ödəniş pul formasında həyata keçirilir və əlavə şərtlərlə mü­şayiət olunmur.

Likvid dəyəri müəyyənləşdirilərkən nəzərə almaq la­zım­dır ki, obyektin açıq bazarda olması (nümayiş etdirilməsi) müd­də­ti məhduddur və ənənəvi haldakından qısadır. Eyni zamanda sa­tılan obyektin öz təyinatı üzrə istifadə edilə bilinmədiyi və­ziy­yətin yaranması da mümkündür. Nəhayət, ola bilər ki, nə bü­töv­lükdə obyektdən, nə də onun ayrı-ayrı tərkib hissələrindən is­tifadə mümkün olmasın. Bütün bunlar əsas götürülməklə, lik­vid dəyər üç yarımnövə bölünməlidir.

Məcburi satış zamanı dəyər – bazar dəyərinin müəy­yən­ləş­dirilməsi üçün müvafiq marketinq tədqiqatlarının ke­çi­ril­mə­si­nə vaxt çatışmadığı şəraitdə əmlakın əldə oluna bilən pulun məb­ləğinə bərabər kəmiyyətdir.

Utilləşdirmə dəyəri - əmlakın xidmət müddəti bitdikdən son­ra təyinatı üzrə istifadəsi mümkün olmadıqda, onun və ya mad­di tərkib hissələrinin satışından əldə oluna bilən pulun məb­ləğinə bərabər kəmiyyətdir.

Tullantı dəyəri - əmlakın onun tərkibindəki materialların məc­musu kimi satışından əldə oluna bilən pulun məbləğinə bə­ra­bər kəmiyyətdir.

Beləliklə, likvid dəyəri müəyyənləşdirməyin aşağıdakı al­qoritmini təkilif etmək olar. Likvid dəyəri tapmaq üçün məc­bu­ri satış zamanı dəyər, bu mümkün olmadıqda utilləşdirmə də­yə­ri, nəhayət, bu da mümkün olmadıqda tullantı dəyəri likvid də­yər kimi qəbul edilir.

Deyilənlərdən belə bir qənaətə gəlmək olar ki, likvid də­yə­rin kəmiyyətinə təsir göstərən və onu bazar dəyərindən fərq­lən­dirən yeganə amil “satışın məcburiliyi”dir. Bəzi dövrlərdə məc­buri satış vəziyyətlərinə könüllü olmayan satıcı və onun çə­tin­liyə düşməsindən xəbərdar olan alıcılar ilə bağlı hallar da aid edi­lə bilər. Belə hallar isə daşınmaz əmlakın satışının qeyri-ba­zar şərtləri üçün xarakterikdir. Likvid dəyərin yuxarı həddini ba­zar dəyəri, aşağı həddini isə utilləşdirmə dəyəri təşkil edir.

Beləliklə, aydın olur ki, mövcud şəraitdə likvid dəyər he­sab­lamaq üçün 0<Tməc<1 şərti ilə satışın məcburiliyinə görə təs­hih əmsalını (Tm) müəyyənləşdirmək lazımdır.

Yuxarıda göstərilənlərə əsasən, likvid dəyər iki mərhələdə he­sablanır. Birinci mərhələdə tədqiq edilən daşınmaz əmlak ob­yek­tinin bazar dəyəri müəyyənləşdirilir. İkinci mərhələdə sa­tı­şın məcburiliyinə görə təshihin kəmiyyəti hesablanır və bazar də­yəri “satışın məcburiliyi” amili (satışın qeyri-bazar şəraiti) üz­rə təshih edilir.

**3.3. Kredit öhdəlikləri və biznesin (müəssisənin) likvid dəyərinin müəyyən edilməsi**

Məlum olduğu kimi kredit öhdəlikləri və onun təminatı gi­rov qoyulmuş əmlakın dəyəri və müştərigirliyi ilə bilavasitə bağ­lıdır. Bu da öz növbəsində əmlakın dəyərinin düzgün müəy­yən edilməsi zərurətini yaradır.

İqtisadi ədəbiyyatdan və praktiki həyatımızdan bizə bir çox dəyər növləri mövcuddur. Bunlardan biri də əmlakın likvid də­yəridir. Təcrübədə əsasən likvid dəyərinin hesablanması biz­ne­sin (müəssisənin) qiymətləndirilməsi prosesində tətbiq olu­nur. Onun müəyyən edilməsinə zərurətin səbəbi isə başqa amil­lər­lə izah oluna bilər ki, həmin məsələnin də bu mövzuda açıq­la­ması verilmişdir. Biznesin (müəssisənin) likvid dəyəri an­la­yı­şı ayrı-ayrı mütəxəssislər tərəfindən fərqli baxışlarla xarakterizə olu­nur. Şübhəsiz ki, fikirlərin müxtəlifliyini və rəngarəngliyini də təbii qəbul etmək olar. Çünki əsl həqiqət yalnız mübahisələr və müqayisələr zəminində ortaya çıxır və təsdiqlənir. Digər tə­rəf­dən, həmin fərqli mövqelər heç də likvid dəyər anlayışının əsas mahiyyətinə xələl gətirmir. Belə ki, son nəticədə likvid də­yə­ri qiymətləndirmə obyektinin likvidliyi səbəbindən sa­hib­ka­rın müəssisənin və ya onun hissələrinin (aktivlərinin) satışından əl­də etdiyi pul vəsaitinin məbləği kimi izah olunur. Bizə bəlli ol­duğu kimi hər bir dəyər növündən öz yerində, öz məqamında is­tifadə edilməsi qiymət və qiymətləndirmə elminin özü­nə­məx­sus olan xüsusiyyətlərindən biridir. Beləliklə, müəssisənin lik­vid dəyərinin qiymətləndirilməsinə həmişə deyil, yalnız xüsusi və əlahiddə hallarda ehtiyac duyulur.

Qeyd etmək lazımdır ki, müəssisənin likvid dəyəri (biz­nes) bütövlükdə və onun hissələri (bölmələri) ayrılıqda qiy­mət­lən­dirilə və satıla bilər. Bunun nəzərdən keçirilməsi və mə­nim­sə­nilməsinə ehtiyac vardır.

Aşağıdakı sxemdə müəssisənin likvid dəyərinin qiy­mət­lən­dirilməsinin hansı hallarda aparılması zərurətinin yaranması hal­ları verilmişdir.

**Sxem 3.1**

Müəssisənin, onun ayrı-ayrı sahə­­lə­ri­nin nəzarət paketi­nin, yaxud da ak­tivlərinin sa­tıl­­ma­sı­na şə­rait yarada bi­lən müş­tə­ri­gir mül­kiy­yə­tinin mü­əy­­yən his­sə­si­­nin satıl­ma­sı zəru­rəti ya­randıqda

Müəssisə­nin müf­lis­ləşmə ərə­fə­sində ol­ma­sı

Müəssisənin istehsal fəaliy­yə­tin­dən mən­fəəti onun xa­lis aktivlərinin də­yəri ilə mü­qa­­yisədə az, yə­ni ren­tabe­llik aşa­ğı sə­viy­­yədə ol­­duq­da və ya zə­rərlə iş­lə­dik­də

Müəssisənin və ya onun mülkiyyətinin ayrı-ayrı hissələrinin likvid dəyərinin qiymətləndirilməsinin zəruri olduğu halları

Bank kre­di­ti­nin girov tə­mi­natının lik­vidliyi və fəa­­liyyətin ba­şa çat­dı­rıl­ma­sı üçün əla­­və ma­­liy­yə im­kan­­la­rı­nın ol­ma­­ma­sı

Müəyyən sə­­bəb­lər üzün­­dən müə­s­si­sə­­nin lik­­vid­li­yi ba­rədə qə­rar qə­bul edil­mə­si

Müəssisənin likvid dəyərinin müəyyən edilməsi zərurətini araş­dırarkən likvidlik hadisəsinin (prosesinin) nəzərdən ke­çi­ril­mə­si lazım gəlir. Müəssisənin likvidlik prosesi başvermə və ic­rae­dilmə gerçəkliyinə görə əsasən üç qaydada aparılır. Bun­lar­dan birinə məqsədli likvidlik, yəni müəssisənin dəyərinin məq­səd­­li likvidliyi, ikincisinə isə məcburi likvidlik, yəni müəs­si­sə­nin dəyərinin hər hansı zərurət nəticəsində likvidliyi, üçün­cü­sü­nə isə alıcının (investorun) öhdəliyi ilə bağlı olan likvidlik de­yi­lir.

Birinci halda müəssisənin aktivlərinin satılması qa­baq­ca­dan qaydaya salınmasını müəyyən edən düşünülmüş bir dövr nə­zərdə tutulur. Müəssisənin likvidlik dərəcəsindən asılı olaraq bu dövr 2 ilə qədər vaxtı əhatə edən bir müddətə hesablanılır. Hə­min zaman çərçivəsində aktivlərin satışa hazırlanması məq­sə­dilə müvafiq tədbirlər görülür, yəni satış üçün ardıcıllıq müəy­yən olunur, komplektləşdirmə və nəql olunma işləri araş­dı­rılır, onların satışından pul gəlirlərinin strukturu hesablanır və s.

Məcburi likvidlik isə xoş niyyətlərdən deyil, yəni kol­lek­ti­vin arzu və istəyindən asılı olmayaraq baş verən obyektiv ha­di­sə kimi qəbul edilərək müəssisənin likvidlik dəyərinin müəy­yən edilməsi prosesidir. Bu zaman müəssisənin aktivlərinin müm­kün qədər tez satılması zərurəti yaranır. Məqsədli lik­vid­lik­dən fərqli olaraq, məcburi likvidlik zamanı müəssisənin tə­nəz­züldən çıxması imkanlarının tamamilə məhdudluğu, ən yax­şı halda isə çıxış yolunun yalnız likvid dəyərinin tezliklə he­sab­lan­ması və qısa müddətdə aktivlərin satılmasında görünür.

Müəssisənin likvid dəyərinin hesablanması prosesinin üçün­cü qaydası əvvəlkilərdən tamamilə fərqlənir. Burada məq­səd­li və ya məcburi likvidlik yönümündə işlərin aparılmasının müm­künlüyü, vəziyyətdən çıxış yolunun tapılmasına ümidlər ta­mamilə arxa plana keçir. Yəni həmin variantlardan istifadə edə­rək, müəssisənin özünü doğrultması ehtimalı heçə enir. Be­lə­liklə, müəssisənin aktivlərinin satışa çıxarılmasına ehtiyac ol­mur. Onlar ləgv edilir və bu zaman bütün xərclər müəssisənin ye­nidən qurulması niyyətində olan alıcı (investor) tərəfindən ödə­nilir.

Likvid dəyər hesablanarkən aktivlərin tam bərpa də­yə­rin­dən müəssisənin likvidliyinə sərf olunan məsrəflər çıxılır. Hə­min xərclərin tərkibi əsasən müəssisənin likvidliyi barədə qə­ra­rın verilməsindən həmin tədbirin sona çatdırılmasına qədər olan xərc­lər, xüsusilə satış prosesi ilə bağlı olan ekspertlərin, mü­ha­si­bat hesablamalarını aparan uçot işçilərinin, rielterlərin, qiy­mət­ləndiricilərin, hüquqşünasların və sair mütəxəssislərin cəlb edil­məsinə, aktivlərin nəql edilməsinə tələb olunan məs­rəf­lər­dən ibarət olur.

Beləliklə, son mərhələdə müəssisənin ümumi likvid də­yə­ri ilə onun ayrı-ayrı aktivlərinin satışından gələn pul gəliri tu­tuş­durulur. Dünya təcrübəsi göstərir ki, çox hallarda aktivlərin his­sə-hissə satışından əldə olunan məbləğ əksər hallarda müəs­si­sənin kompleks satışından əldə olunan ümumi likvid də­yə­ri­n­dən yüksək olur.

Likvid dəyər hesablanarkən aktivlərin satışından əldə olu­nan pul məbləği bəzi dolayı xərclərdən təmizlənərək qiy­mət­lən­dir­mə tarixinə qüvvədə olan diskont dərəcəsi üzrə və bu satışla bir­başa bağlı olan riskləri nəzərə alaraq diskontlaşdırılır.

Qeyd etmək lazımdır ki, müəssisənin likvid dəyərinin he­sab­lanması xüsusi texnoloji ardıcıllıq üzrə həyata keçirilir.

Bazar iqtisadiyyatlı ölkələrinin təcrübəsinə uyğun olaraq müəs­sisənin məqsədli likvidlik dəyərinin, yəni müəssisənin lik­vid­liyinin düşünülmüş şəkildə qaydaya salınması yolu ilə də­yə­ri­nin hesablanması əsasən aşağıdakı mərhələləri əhatə edir.

* Müəssisənin aktivlərinin likvidliyi üzrə təqvim qra­fi­ki­nin işlənib hazırlanması;
* Ak­tivlərin likvidliyinə çəkilən xərclərin uçotu apa­rıl­maq­la, onların cari dəyərinin hesablanması;
* Müəs­sisənin öz tərəfmüqabilləri qarşısında götürmüş ol­du­ğu öhdəliklərin kəmiyyətinin müəyyən edilməsi;
* Müəssisənin aktivlərinin düzəliş edilmiş cari dəyəri ilə onun öhdəliklərinin müqayisəsi və mövcud olan fərqin müəy­yənləşdirilməsi.

Yuxarıda qeyd olunan proseslərin bir hissəsinin ayrı-ay­rı­lıq­da və müfəssəl şəkildə nəzərdən keçirilməsi daha məq­sədə­uy­ğun olardı.

Müəssisənin aktivlərinin likvidliyi üzrə təqvim qrafikinin iş­lənib hazırlanması olduqca vacibdir. Müəssisənin aktivlərinin lik­vidliyinə aid təqvim planının əsas məqsədi bütün imkanlar da­xilində aktivlərin satışından əldə edilən pul vəsaiti vasitəsilə borc öhdəliklərinin silinməsini təmin etməkdən ibarətdir. Fərz edək ki, müəssisənin istehsal fəaliyyəti müəssisənin likvidlik fəa­liyyətinin həyata keçirilməsindən sonra başa çatır və ye­kun­la­şır. Daha doğrusu, müəssisənin müxtəlif aktivlərinin satışı ey­ni vaxtda və birdən-birə deyil, müxtəlif dövrlərdə mümkün olur. Belə ki, daşınmaz əmlakın (torpaq sahəsinin, binaların, qur­ğuların) satış müddəti kifayət qədər uzana bilər. Çünki bu müd­dət müəssisənin fəaliyyət istiqamətindən, onun uni­ver­sal­lı­ğı xassəsindən, torpağın səthinin təmizliyindən, bina və qur­ğu­la­rın texnoloji vəziyyətindən, həmin sahənin perspektiv gö­rü­nü­şün­dən, investisiya fəallığından, habelə reklam işləri və riel­tor­la­rın səriştəliliyindən daha çox asılı olur. Lakin, təcrübədə bu müd­dətin iki ildən artıq olması əlverişli hesab edilmir. Ava­dan­lıq­ların, maşın və mexanizmlərin, hər cür daşınar əmlakın müx­tə­lif bazarlara yönəldilməsi (çıxarılması) onların nisbətən qısa müd­dətə satılması mümkündür. Ehtiyat hissələri, xammal və ma­teriallar və digərləri isə müəssisənin aktivlərinin satışa çı­xa­rıl­ması barədə qərarın qəbul edildiyi andan etibarən satıla bilər. La­kin yuxarıda qeyd edildiyi kimi, daşınmaz əmlak ob­yekt­lə­ri­nin satışına daha uzun müddət tələb olunur. Ona görə də dünya təc­rübəsində müəssisənin aktivlərinin likvidliyinin təxmini təq­vim qrafiki mövcuddur. Bu qrafikin nəzərdən keçrilməsinə zə­ru­rət yaranır.

**Müəssisənin malik olduğu aktivlərin likvidliyinin təqvim qrafiki**

|  |  |
| --- | --- |
| Daşınmaz əmlak (torpaq, bina, qurğu və s.) | 22 ay |
| Avadanlıqlar, maşınlar və mexanizmlər | 12 ay |
| Qeyri-maddi aktivlər | 7 ay |
| İstehsal ehtiyatları, hazır məhsullar, əmtəələr və s. | 4 ay |
| Başqa müəssisənin qiymətli kağızları | 3 ay |

Onu da qeyd etmək yerinə düşər ki, müəssisənin malik ol­duğu aktivlərin likvidliyi özünün aidiyyatı mütəxəssisləri ilə ya­naşı müstəqil qiymətləndiricilərin, rieltorların və hü­quq­şü­nas­ların daxil olduğu xüsusi qrup tərəfindən həyata keçirilir.

Bu kimi vəzifələrin yerinə yetrilməsi zamanı konkret müəs­sisənin aktivlərinin cari dəyərinin hesablanmasına ehtiyac ya­ranır. Müəssisənin likvid dəyərinin müəyyən edilməsinin növ­bəti mərhələsi müəssisənin aktivlərinin cari dəyərinin he­sab­lanmasından ibarətdir. Bu zaman aktivlərin cari dəyərinin he­sablanması onun hər bir növünün cari dəyərinin müəyyən edil­məsi və toplanması metodu ilə aparılır. Hesablamaların apa­rıl­ması üçün müəssisənin balans məlumatlarından və ya son ilin he­sabat məlumatlarından istifadə olunur. Balans hesablarının yox­lanılması və düzəliş edilməsi müəssisənin əmlakının qiy­mət­ləndirilmə tarixinə inventarlaşdırılması ilə eyni vaxtda apa­rılır. İnventarlaşdırmanın aparılmasında əsasən Azərbaycan Res­publikasının Maliyyə Nazirliyi tərəfindən təsdiq edilmiş xü­su­si “Metodiki göstərişlər” dən istifadə edilir. Bu zaman müəs­si­sənin əmlakının inventarlaşdırılması ilə yanaşı onun is­ti­fa­də­sin­də olan torpaq sahəsinin bazar dəyəri, əsas fondların qalıq bər­pa dəyəri, habelə qalan digər aktivlərin cari və yaxud da əvəz­etmə dəyəri hesablanılır.

Əsas fondların bərpa qalıq dəyəri əsas fondların tam bərpa də­yərindən köhnəlmələrin çıxılması qaydasında müəyyən edi­lir.

Müəssisənin yerləşdiyi torpaq sahəsinin bazar dəyərinin müəy­yən edilməsi prosesində isə müəyyən hesablamaların apa­rıl­ması lazım gəlir. Ona görə də bəzi nümunələrin torpaq sa­hə­si­nin qiymətləndirilməsi üzrə aparılması məqsədəuyğun olardı. Müəs­sisənin yerləşdiyi torpaq sahəsinin dəyərinin ayrılıqda he­sab­lanması həmin sahənin dəyəri üzrə vergi bazasının müəyyən edil­məsi, yaxud onun yerində yeni tikintinin inşa edilməsi məq­sə­dilə müəssisənin likvidliyinə qərar verilməsi və yaxud da onun icarəyə verilməsi ilə icarə haqqının müəyyən edilməsi prin­sipi üzrə həyata keçirilir. Hazırda ölkəmizdə torpağın də­yə­ri şəhər torpaqları, kənd təsərrüfatı və s. torpaqlar üzrə nor­ma­tiv­lərlə müəyyən olunur. Dünya təcrübəsində torpaq sahəsinin nor­mativ dəyəri torpaq vergisinin müəyyən əmsallara vu­rul­ma­sı yolu ilə hesablanır. Azərbaycan Respublikasının qa­nun­ve­ri­ci­li­yində isə bunun özünəməxsus xüsusiyyətləri mövcuddur. Həm də son illərdə Azərbaycanın torpaq bazarındakı canlanma tor­pağın dəyərinin tələb və təklif əsasında bazar dəyəri üzrə he­sab­lanması zərurətini yaradır. Cari istifadə üzrə torpaq sa­hə­si­nin bazar dəyərinin hesablanması məqsədilə aşağıdakı in­for­ma­si­yaların əldə edilməsi zəruri sayılır.

* Mülkiyyətin titulu və torpaq sahəsinin qeydiyyat mə­lu­mat­ları;
* Tor­pağın fiziki xassəsi;
* Möv­cud torpaq sahəsinin öz əhatəsi ilə qarşılıqlı əlaqəsi ba­rədə məlumatlar;
* Tor­paq sahəsini xarakterizə edən iqtisadi məlumatlar.

Lazım olan məlumatları respublika torpaq komitəsi və onun yerli qurumlarından, müvafiq icra və bələdiyyə nü­ma­yən­də­liklərindən, habelə qiymətləndirmə və rieltor firmalarından, ipo­teka krediti təşkilatlarından və nəhayət dövri mətbuatdan əl­də etmək olar.

Təcrübədə mənzil tikintisi altında olan torpaq sahələrinin qiy­mətləndirilməsi üçün aşağıdakı sxemdə göstərilən me­tod­lar­dan istifadə olunur.

**Sxem 3.2**

Mənzil tikintisi altında olan torpaqların qiymətlən­diril­mə­sin­də tətbiq olunan metodlar

Satışların müqayisəsi

Əlaqələndirmə (keçirmə) metodu

Torpaq rentasının kapitallaşdırılması metodu

Torpaqdan və daşınmaz əmlakdan istifadə texnikası metodu

Torpaq sahəsinin inkişaf metodu



Satışların müqayisəsi metodunun əsas mahiyyəti bir neçə ox­şar torpaq sahələrinin (yaxud da digər daşınmaz əmlakın) də­yə­rinin müqayisə edilməsindən ibarətdir. Bu zaman müqayisə üçün əsas götürülən obyektlərin satılma tarixi ən çoxu 6 aydan ar­tıq olmamalıdır. Zaman keçdikcə torpağın və digər daşınmaz əm­lak növlərinin qiymətlərinin dəyişməsi gerçəkliyi in­kar­edil­mə­yən həqiqətdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, analoqların və onların dəyərinin mü­qayisəsində dövri mətbuatda şərh olunan göstəricilərdən is­ti­fa­də etmək məsləhət bilinmir. Çünki bu, satıcıların təklif et­dik­lə­ri qiymətlərdir.

Müqayisə vasitəsi kimi yerli orqanların satdıqları tor­paq­ların qiymətlərindən də istifadə etmək düzgün deyil. Çünki bir tə­rəfdən həmin satışlar məqsədli olur, yəni bəzən ictimai və si­ya­si təyinatlı obyektlərin tikintisi üçün nəzərdə tutulur, digər tə­rəf­dən isə həmin torpaqlar daha geniş əraziləri əhatə etdiyi üçün sa­tış qiymətlərində güzəştlər nəzərdə tutulur.

Təcrübədə qiymətləndirilən torpaq sahəsinin analoqlarla mü­qayisəsi əsasən iki istiqamətdə, yəni müqayisə elementi və mü­qayisə vahidi üzrə aparılır. Yeri gəlmişkən qeyd etmək la­zım­dır ki, bu qayda digər daşınmaz əmlak növlərinin qiy­mət­lən­dirilməsi prosesində də istifadə olunur.

Müqayisə elementlərinə əsasən satış şərti, satışın vaxtı, tor­pağın yerləşdiyi yer, onun fiziki xassəsi, torpaq sahəsindən gö­türülən gəlirin həcmi kimi göstəricilər daxildir.

Müqayisə vahidi dedikdə isə torpaq sahəsinin digər gös­tə­ri­ciləri, daha doğrusu, sahə vahidinin qiyməti, magistral bo­yun­ca uzunluq vahidinin qiyməti, sahənin qiyməti və s. göstəricilər nə­zərdə tutulur.

Həmin komponentlərin araşdırılması nəticəsində qiy­mət­lən­dirmə obyektinin dəyərində müəyyən düzəlişlərin aparılması la­zım gəlir. Müqayisə üçün götürülən ən azı üç analoqdakı üs­tün­lüklər mənfi (-) düzəliş olaraq qəbul edilir, daha doğrusu, hə­min kəmiyyət qədər müqayisə obyektinin dəyəri azaldılır, ya­xud da əksinə, analoq obyektlərdəki qüsurlu cəhətlər müsbət dü­zəliş kimi (+) qəbul edilərək həmin müqayisə obyektinin qiy­mə­tinə əlavələr olunur.

Qiymətləndirici-ekspert unutmamalıdır ki, düzəlişlər qiy­mət­ləndirmə obyektlərinin (torpaq sahəsinin) müqayisə edildiyi ob­yektin (sahənin) satış qiymətləri üzərində aparılmalıdır.

Müqayisə olunan obyektlərin qiymətlərinə düzəlişlər dün­ya təcrübəsində qəbul edilmiş ardıcıllıqlar üzrə aparılır. Bu ar­dı­cıllıqlar aşağıdakı sxemdə daha aydın əks etdirilmişdir.

**Sxem 3.3**

Daşınmaz obyektin (o cümlədən tikinti altında olan tor­pa­ğın) müqayisəli satış qiymətlərinə aparılan düzəlişlərin ar­dı­cıllığı

Müqayisə olunan obyektin (torpağın) satış qiyməti: Maliyyələşmə şərti nəzərə alınmaqla

Xüsusi satış şəraiti üzrə düzəliş edilmiş qiymət

Düzəliş edilmiş qiymət: Satışın vaxtı (qiymətlərin bazar təmayülü)

Düzəliş edilmiş qiymət: Obyektin (torpağın) yerləşdiyi yer

Fiziki baxımdan xarakterizə edilmə (səciyyələndirmə)

Qiymətləndirmə obyektinin (torpağın) dəyəri

İşin xarakterindən və qiymətləndiricinin mü­nasibət­lə­rin­dən asılı olaraq bu ardıcıllıqda müəyyən dəyişikliklərin apa­rıl­ma­sı da mümkündür. Qiymətləndirmə təcrübəsində əlavələr (dü­zəlişlər) çox zaman faiz ifadəsində, yəni nisbi kəmiyyətlə apa­rılır. Bu da sonrakı ardıcıllıqlar üzrə obyektin (torpağın) qiy­mətində öz əksini tapır. Bunu aşağıdakı cədvəlin nü­mu­nə­sin­də aparılmış hesablamalardan daha aydın görmək olar.

**Cədvəl 3.1.**

**Faiz ifadəsi ilə aparılan əlavə və düzəlişlərin obyektin (torpağın) müqayisəli satış qiymətinə təsiri.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N/ | Müqayisə elementlərinin ardıcıl­lıq­ları | Düzəliş (əlavə)%-lə | Düzəliş edil­miş qiymət, manatla |
| 11 | Müqayisə olunan obyektin (torpağın) satış qiyməti  Maliyyələşmə şərti | -  -3 | 50000  -1500 |
| 2 | Düzəliş edilmiş qiymət  Xü­susi satışlar şəraitində | -  +5 | 48500  2425 |
| 3 | Düzəliş edilmiş qiymət  Satış vaxtı amili | -  +5 | 50925  2546 |
| 4 | Düzəliş olunmuş qiymət  Yerləşdiyi yer amili | -  +3 | 53471  1604 |
| 5 | Obyektin (torpağın) fiziki sə­ciyyəsi | -  -5 | 55075  -2754 |
| 6 | Obyektin (torpağın) satış qiy­məti |  | 52321 |

Təcrübə göstərir ki, müəyyən amillər üzrə əlavə və dü­zə­liş­lərin ayrı-ayrılıqda hesablanması son qiymətin, yəni nə­ti­cə­nin düzgünlüyü üçün mühüm rol oynayır. Çünki hesablamaya mü­vafiq ardıcıllığa əməl etmədən, yəni sadəcə olaraq faizlərin fər­qini (13-8=5%) nəzərə almaqla yanaşılsaydı, onda müqayisə ob­ye­ktinin satış qiyməti 52321 manat deyil, 52500 manat alı­nar­dı. Ona gö­rə də müqayisəli satış qiymətinə bir sıra amillərin tə­sirinin qə­bul edilmiş ardıcıllıqlar üzrə hesablanması tövsiyə olu­nur.

Əlaqələndirmə (keçirmə) metodunun da müəssisənin və ya onun aktivlərinin likvid dəyərinin hesablanmasında özü­nə­məx­sus üstünlükləri vardır. Bu metodun əsas mahiyyəti müəs­si­sə­nin daşınmaz əmlak növlərinin yerləşdiyi sahənin 2 hissəyə ay­rılmaqla qiymətləndirilməsindən ibarətdir. Yəni torpaq sa­hə­sin­də yerləşən bina və qurğular qiymətləndirilərək, analoq ob­yektin ümumi satış qiymətindən çıxılır. Beləliklə, müqayisə ob­yek­tinin qiymətinin qalan hissəsi təxmini olaraq torpaq sa­hə­si­nin payına düşür. Bu zaman həmin sahədə yerləşən daşınmaz ob­yektlərin yaşı mütləq nəzərə alınaraq, əlavə və düzəlişlər edi­lə bilər. Nəzərə almaq lazımdır ki, dünyanın hər yerində tor­pa­ğın qiyməti illər üzrə artmağa meyillidir.

Müəssisənin likvid dəyərinin hesablanması metodlarından bi­ri də rentanın kapitallaşdırılması metodudur. Torpaq ren­ta­sı­nın kapitallaşdırılması metodu vasitəsilə torpaq sahəsinin də­yə­ri­nin müəyyənləşdirilməsinin əsas mahiyyəti icarə ödənişi he­sa­bı­na əldə edilmiş xalis gəlirlə bağlıdır. Ölkəmizdə belə təkmil ica­rə bazarı və müvafiq kapitallaşdırma normaları barədə in­for­ma­siyaların olmaması üzündən Azərbaycan şəraitində bu me­to­dun tətbiqi qənaətləndirici nəticələr verə bilmir.

Torpaq üçün qalıq texnikası metodu isə rentanın ka­pi­tal­laş­dırılması metodunun təxminən oxşarıdır. Əsas fərq ka­pi­tal­laş­dırılan gəlirin torpaq sahəsindən və onun üzərində tikilən da­şın­maz əmlakdan daha səmərəli və yaxşı istifadə nəticəsində əl­də edilən mənfəət kütləsinə nəzərən hesablanmasından iba­rət­dir.

Likvid dəyərinin hesablanmasında tətbiq olunan növbəti me­todlardan biri də torpaq sahəsinin inkişafı və daha yaxşı mə­nim­­sənilməsi metodudur. Bu metod əsasən, ümumi torpaq sa­hə­sindən müəyyən bir hissənin ayrılaraq fərdi istifadəyə ve­ril­mə­si hallarında tətbiq olunur. Dünya təcrübəsində bu metoddan yal­nız boş torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsində istifadə edi­lir.

Qeyd etmək lazımdır ki, likvid dəyərinin müəyyən edil­mə­sində daşınmaz əmlakın tam bərpa dəyərinin, daşınmaz əm­lak obyektinin köhnəlmə kəmiyyətinin, daşınmaz əmlakın qalıq bər­pa dəyərinin, daşınmaz əmlakın torpaq sahəsi ilə birlikdə də­yə­rinin, eləcə də maşın, mexanizm və avadanlıqların dəyərinin, qey­ri-maddi aktivlərin dəyərinin, müəssisənin bitməmiş ti­kin­ti­si­nin dəyərinin, istehsal ehtiyatlarının, gələcək dövrün xərc­lə­ri­nin və debitor borclarının, habelə investisiyaların, müvafiq nor­ma və standartlara uyğun olaraq valyuta vəsaitlərinin qiy­mət­lən­dirilməsi də tələb olunur.

Daha sonra əldə olunan məlumatlar əsasında müvafiq əla­və metodlara və bazar amillərinə istinadən balansın aktivləri üz­rə düzəlişlər aparılır.

Belə düzəlişlər müəssisəyə aid olan daşınmaz əmlakın, ma­şın, mexanizm və avadanlıqların, qeyri - maddi aktivlərin, ha­zır məhsul və ehtiyat hissələrinin, investisiyaların qiy­mət­lən­dir­mə dəyəri üzrə hesablanır. Eyni qaydada düzəliş balansın pas­siv hissəsi üzrə aparılır. Yekunda isə müəssisənin likvidliyi ilə əlaqədar olan xərclər müəyyən edilərək, müəssisənin likvid qiy­məti müəyyən edilir.

Beləliklə, yekunda müəssisənin likvid dəyərinin qiy­mət­lən­d­irilməsi üzrə qeyd olunan bütün aradıcıllıqları özündə əks et­dirən hesabat tərtib olunur. Hesabat müəyyən olunmuş işçi qrup tərəfindən imzalanaraq təsdiq edilir.

**3.4.Ödənilməmiş borclar müqabilində əmlakın qiymətləndirilməsi**

Dünya təcrübəsində borcverən (bank) və borcalan (hüquqi və ya fiziki şəxs) arasında münasibətlərin ahəngdar gedişi üçün ödə­nilməmiş borclar müqabilində banklar tərəfindən həmin əm­lak balansa götürülür və qiymətləndirilir. Lakin hər bir ölkədə bu işin həyata keçirilməsi lazımı hüquqi bazaya, müvafiq nor­ma­tiv sənədlərə əsaslanmalıdır.

Bu məqsədlə də 2001-ci il may ayının 5-də Azərbaycan Res­publikasının Mərkəzi Bankı tərəfindən “Ödənilməmiş borc­lar müqabilində banklar tərəfindən əmlakın balansa götürülməsi və qiymətləndirilməsi” qaydaları təsdiq edilərək qeydiyyat üçün Respublika Ədliyyə Nazirliyinə təqdim edilmişdir. Həmin ilin may ayının 22-də göstərilən sənədin Ədliyyə Nazirliyində qey­diyyata alınaraq qüvvəyə minməsi həm borcalanın, həm də ban­kın mənafeyi baxımından zəruridir.

Daha sonra 2001-ci il dekabr ayının 12-dən 2002-ci il av­qust ayının 16 kimi həmin Qaydalara müvafiq dəyişikliklər edil­mişdir.

“Qaydalar” 3 hissədən, yəni ümumi müddəalardan, borc­lar müqabilində götürülmüş əmlakın uçotunun aparılmasından və əmlakın qiymətləndirilməsi maddəsindən ibarətdir.

Hər bir maddədə müvafiq məsələyə aydınlıq gətirilir, onun şərhi və izahı verilir. Qoyulan suallar hüquqi və iqtisadi ar­qumentlərlə əsaslandırılır.

“Qaydalar”ın əsas məqsədi bank sektorunda nəzarət işinin bey­nəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması və respublikada fəa­liy­yət göstərən kommersiya banklarının Mərkəzi Banka təqdim et­diyi hesabatlarda onlara məxsus əmlakın düzgün qiy­mət­lən­di­ril­məsi və uçotunun aparılmasını təmin etməkdən ibarətdir.

Həmin qaydalara uyğun olaraq borcalan bankdan aldığı kre­diti ödəyə bilmədikdə, həmin bank qanunvericiliklə müəy­yən olunmuş qaydada və kredit müqaviləsinin şərtlərinə uyğun ola­raq kreditin təminatı olan əmlak üzərində mülkiyyət hüququ əl­də edərək onu balansa götürür. Lakin bank bunu öz maraqları ba­xımından deyil bazar qanunlarının təsiri altında etmək məc­bu­riyyətində olur. Çünki balansa götürülmüş belə əmlakın sa­yı­nın və məbləğinin artması hər bir bankın rəhbərliyi tərəfindən nai­liyyət kimi deyil, vəziyyətin təhlükəliliyi kimi qiy­mət­lən­di­ril­məlidir. Onu görə ki, əmlakın uzun müddət satılmaması nə­ti­cə­sində onun dəyərinin azalması, keyfiyyətinin aşağı düşməsi, mə­nəvi aşınma nəticəsində istifadə məhdudluğu kimi amillər son nəticədə bankın maliyyə durumuna mənfi təsir göstərə bi­lər.

Belə “qaydalar”ın tətbiqi geri qaytarılmamış kreditlərin tə­minatı olan əmlakın böyük məbləğdə balansda yığılmasının qar­şısını almaq, bankın resurslarından qeyri-səmərəli istifadə et­məsinə səbəb olan amilləri qabaqlamaqdan ibarətdir.

Bir sözlə, ödənilməmiş borcların artımı hər hansı bank tə­rə­findən kreditlərin verilməsi və təhlili qaydalarına riayət edil­mə­məsi, habelə kredit inzibatçılığının aşağı səviyyədə olması ki­mi qəbul edilir.

Ümumiyyətlə, bu sənəd “Azərbaycan Respublikasının Mil­li Bankı haqqında”, “Azərbaycan Respublikasında banklar və bank fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qa­nun­larına, Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə və di­gər qanunvericilik aktlarına müvafiq surətdə hazırlanmışdır. Be­ləliklə, müştərilər tərəfindən kredit öhdəlikləri yerinə ye­ti­ril­mə­dikdə qanunvericiliyə müvafiq qaydada onların borclarının ödə­nilməsi məqsədi ilə bankın mülkiyyət hüququ əldə etdiyi hə­min daşınar və daşınmaz əmlak balansa götürülür. Bu zaman baş­lıca məqsəd Mərkəzi Bank tərəfindən digər banklar üzərində nə­zarət işinin beynəlxalq standartlara uyğunlaşdırılması və kom­mersiya (səhmdar-kommersiya) banklarının Mərkəzi Ban­ka təqdim etdiyi hesabatlarda onlara məxsus əmlakın düzgün qiy­mətləndirilməsi və uçotunun aparılmasını təmin etməkdən iba­rətdir.

Əmlakın qiymətləndirilməsi ixtisaslı qiymətləndirici (qiy­mət­ləndirmə fəaliyyətini müvafiq dövlət orqanı tərəfindən ve­ril­miş lisenziya əsasında həyata keçirən) tərəfindən müstəqil, ob­yektiv və qərəzsiz surətdə həyata keçirilir və müvafiq sə­nəd­lə rəsmiləşdirilir. Bu sənəddə konkret tarixə toplanmış müvafiq mə­lumat, onun təhlili və qiymətləndirilən əmlakın bazar dəyəri (əda­lətli satışın bütün şərtlərinə əməl edilməklə açıq bazarda əm­lakı almaq üçün ehtimal olunan ən münasib qiymət) barədə qiy­mətləndiricinin rəyi ifadə olunur. Ədalətli satış alıcı və sa­tı­cı­nın hərəkətlərinin müstəqil və düşünülmüş olması, habelə on­la­rın hər ikisinin kənardan təsir olmadan öz iqtisadi marağından çı­xış etməsidir.

Qaydalara uyğun olaraq bank kreditin təminatı olan əmlak üzə­rində mülkiyyət hüququnu əldə etdiyi tarixdən kreditin məb­lə­ğini balansdan silir, həmin əmlakı isə balansda “Digər ak­tiv­lər” hesabının müvafiq subhesablarında (“Digər daşınmaz əm­lak ” və ya “Digər daşınar əmlak”) uçota alır. Kreditin ümumi də­yəri əmlakın bazar dəyərindən çox olduqda isə yaranmış fərq bu əmlakın satılmasına sərf olunacaq bütün xərclər nəzərə alın­maq­la bankın xüsusi ehtiyat fondu hesabına balansdan silinir.

Balansda əks etdirilən məbləğ əmlakın yeni dəyəri hesab olu­nur.

Kreditin ümumi dəyəri 20 min manata qədər olduqda əm­lak bankın mütəxəssisi tərəfindən qiymətləndirilə bilər. Bu za­man həmin mütəxəssis müstəqil olmalı, qiymətləndirməni apar­dı­ğı əmlakla əməliyyatlarda hər hansı formada iştirakı, əmlakın qiy­mətləndirilməsində onun şəxsi marağı və əmlakla birbaşa və ya dolayı yolla heç bir maliyyə və digər əlaqəsi, habelə kre­dit­lə­rin verilməsi, investisiya əməliyyatlarının aparılması və borc­la­rın yığılması prosesində iştirakı olmamalıdır.

Kreditin ümumi dəyəri 20 min manatdan çox olduqda əm­lak kənardan cəlb olunmuş peşəkar qiymətləndirici tə­rə­fin­dən qiymətləndirilməlidir. Həmin qiymətləndirici bankla əla­qə­dar şəxs olmamalıdır. Kreditin təminatı üçün banka verilmiş əm­lak ümumi tələblərə riayət olunmaqla 6 aydan çox olmayan müd­dət ərzində qiymətləndirilmişdirsə, balansa götürüldüyü ta­ri­xə onun yenidən qiymətləndirilməsi tələb olunmur. Bank işin­də istifadə olunan əmlak istisna olmaqla bank tərəfindən ba­lan­sa götürülmüş əmlak reallaşdırılmadıqda, bank müvafiq qay­da­da onun yenidən qiymətləndirilməsini həyata keçirməlidir.

Ümumi tələblərinə uyğun olaraq hər bir bankda qiy­mət­lən­dirmənin həyata keçirilməsi üzrə bankdaxili prosedur qay­da­lar hazırlanmalıdır. Bank rəhbərliyi qiymətləndirmənin həmin pro­sedurlara riayət olunmaqla aparılmasına nəzarət et­mə­li­dir­lər.

Kənardan cəlb olunmuş peşəkar qiymətləndirici ilə bağ­lan­mış müqavilədə mövcud qanunvericilik üzrə müəyyən olun­muş şərtlər öz əksini tapmalıdır.

**3.5. Likvid dəyərin tətbiqi reallıqla**rı

Hal-hazırda respublikamızda kifayət qədər peşəkar qiy­mət­ləndirici olduğundan, daşınmaz əmlakın dəyərinin he­sab­lan­masında çətinlik yaranmasa da, satışın məcburiliyinə görə təs­hih əmsalının müəyyənləşdirilməsi və riyazi əsaslandırılması bir çox suallar doğurur. Təcrübədə qiymətləndiricilər bu dü­zə­lişi intuitiv olaraq 0,1-dən 0,2-dək diapazonda (bazar dəyərinin 10-20% azalması) qəbul edir və həmin göstəricini əsas­lan­dır­ma­ğın çətinliyi səbəbindən onu daha böyük miqdarda qəbul et­mək­dən psixoloji olaraq çəkinirlər. Halbuki, daşınmaz əmlak ob­yektləri ilə bağlı hərracların keçirilməsi statistikasının təhlili və şəxsi iş təcrübəsi satış məcburiyyətinə görə təshih əmsalının or­ta hesabla 0,3-dən 0,4-dək diapazonda dəyişdiyini, bəzən isə ba­zar dəyərinin yarısı həddinə çatdığını göstərir. Məsələn, “Gənc­lik” metrostansiyası rayonunda yerləşən, bazar dəyəri 90000 manat olan 2 mərtəbəli ev (kerdit müqabilində banka gi­rov qo­yul­muş­dur) satış üçün 60000 manata təklif edilsə də, onun cəmi 50000 ma­nata satılması kimi hallar müşahidə edil­miş­dir.

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin (AQC) apa­rı­cı ekspert-qiymətləndiricilərinin fikirlərinə görə, likvid də­yə­ri­ni hesablayarkən ilk növbədə obyektin bazar dəyəri ilə satıla bil­məsi üçün lazım olan minimum vaxt müəyyənləşdirilməlidir. Bu müddət analitik yolla, məsələn, daşınmaz əmlak bazarında əm­lakın müvafiq növlərinə tələbin təklifdən çox olması (müd­də­tin qısalması) və yaxud əksinə, təklifin tələbdən çox olması (müd­dətin artması) səbəblərinin araşdırılması və bunların nə­zə­rə alınması əsasında müəyyənləşdirilə bilər. Məsələn, dəyəri 35000 manat, “Əcəmi” metrostansiyasının yaxınlığında yer­lə­şən 1 otaqlı mənzili 3-5 ay ərzində satmaq olar. Mənzilin də­yə­ri­nin 33500 manatadək (10%) aşağı salınması bu müddətin 1-1,5 ayadək azaldılmasına imkan verir. Dəyərin 32750 ma­na­ta­dək (15%) azaldılması isə mənzilin 10 gün ərzində satılmasına şə­rait yaradır. Bu məlumatlar mikro­rayonlarda yerləşən da­şın­maz əmlakın alqı-satqısı məntəqələrinin bir neçəsinin fəa­liy­yə­ti­nin tədqiqi əsasında əldə olunmuşdur.

Növbəti mərhələdə bazar dəyərinə xas olan müvafiq mar­ke­tinq siyasətinin (reklam və s.) həyata keçirilməsinə çəkiləcək xərc­lər müəyyənləşdirilməlidir. Bu zaman obyektin satılması üçün lazım olan müddət ərzində informasiya kampaniyasına (küt­ləvi informasiya vasitələrində reklam elanları və s.) çə­ki­lə­cək xərclər nəzərə alınmalıdır. Daşınmaz əmlakın alqı-satqısı üz­rə ixtisaslaşan firmalara müraciət olunması da müəyyən xərc­lər tələb edir. Təshih əmsalını artıran bu xərclər obyektin də­yə­ri­nin 1-3%-nə çata bilər. Beləliklə, təshih əmsalının aşağı düş­mə­si həddi təqribən 14-16 %-ə bərabər olacaqdır.

Əlbəttə, bəzi mütəxəssislər etiraz edə bilərlər ki, Bakının ək­sər ərazilərində 1 kv.metr sahənin qiyməti 200-750 manat məb­ləğində olan çoxmərtəbəli yaşayış binalarının inşası nə­ti­cə­sin­də ilkin mənzil bazarının genişlənməsi, habelə təkrar mənzil ba­zarında qiymətlərin nisbətən sabitləşməsi qiymətdə cüzi gü­zəşt etməklə obyekti satmaq imkanları yaradır. Lakin nəzərə al­maq lazımdır ki, hazırda bazarda daşınmaz əmlak obyektlərinin tək­lifi onlara olan tələbi üstələyir, əsas vəzifə isə obyektin real ba­zar dəyərini ödəməyə hazır olacaq potensial alıcının ta­pıl­ma­sı üçün tələb olunan müddəti müəyyənləşdirməkdir. Digər tə­rəf­dən, obyektin satılması üçün tələb olunan güzəştin (bəzi hal­lar­da bu kifayət qədər böyük məbləğdə ola bilər) həcmini ana­li­tik yolla müəyyənləşdirmək də çətindir. Mənzil fondunun müx­tə­lifliyi, kommersiya baxımından cəzbediciliyi, habelə alıcıların zövq­ləri, yanaşma xüsusiyyətləri arasında kəskin fərqlərin ol­ması bu prosesi xeyli çətinləşdirir.

Satışın məcburiliyinə görə daşınmaz əmlakın dəyərinin he­sablanmasının riyazi yolla əsaslandırılması məqsədəuyğun­dur. Bu zaman bazarın seqmentinə görə şəhər ərazisində yer­lə­şən və hüquqi şəxslərə mülkiyyət hüququ əsasında məxsus olan mən­zillər, ofislər, ticarət və istehsalat-anbar təyinatlı obyektlər üz­rə təhlil aparılmalıdır. Yalnız mövcud təcrübəyə əsaslanan bu təh­lil heç də bütün qiymətləndiricilər üçün məcburi sayıla bil­məz. Məqsəd likvid dəyərin hesablandığı hər bir konkret halda ya­ranan vəziyyətlərin təhlili zamanı istinad nöqtəsini müəy­yən­ləş­dirməkdən ibarətdir.

Cədvəl məlumatlarının təhlili məcburi satış amili üzrə apa­­rılan təshihlərin orta kəmiyyətini müəyyənləşdirməyə və öl­kə iqtisadiyyatının vəziyyəti sabitləşdikcə, bu kəmiyyətin aşağı düş­məyə meyil göstərməsi barədə nəticə çıxarmağa imkan ve­rir.

Likvid dəyərə təsir göstərən və kəmiyyəti müvafiq təs­hih­lə ifadə olunan “məcburi satış” amili öz növbəsində nisbətən aşa­ğı səviyyəli amillər sistemindən ibarətdir. Bu amillərə aşa­ğı­da­kılar daxildir:

* satış üsulları (hərrac, müzaidlər və sair.);
* satış müddətləri (tam yoxluğu, yaxud məh­dud­lu­ğu);
* investisiya riski (potensial investorun mülahizələri);
* satış məsrəfləri;
* sair amillər.

**Cədvəl 3.2**

**Satışın məcburiliyinə görə təshih kəmiyyətlərinin dəyişməsi diapazonları**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Obyektin funksional tə­yi­na­tı | Satışın məcbu­ri­li­yi­nə görə təshih kə­miy­yətlərinin də­yiş­məsi diapazonu, % |
| 1 | Yaşayış evləri və mən­zil­lər:  - 2004-ci il  - 2005-ci il | 31-35  24-28 |
| 2 | Ofislər:  - 2004- ci il  - 2005- ci il | 28-34  22-26 |
| 3 | Ticarət obyektləri:  - 2004- ci il  - 2005- ci il | 30-44  26-35 |
| 4 | Anbar və istehsalat ob­yekt­ləri :  - 2004- ci il  - 2005- ci il | 34-43  26-36 |

Göstərilən obyektlərin dəyərinin satışın məcburiliyi amili üz­rə təshih kəmiyyətinin onun tərkibinə daxil olan amillərdən ası­lılığının təhlili likvid dəyərin daha dəqiq hesablanmasına im­kan verir.

Likvid dəyərin müəyyənləşdirilməsinin mövcud olan em­pi­rik metodları konkret qiymətləndiricinin intuisiyasına əsas­la­nır. Hesablanmış dəyərin riyazi əsaslandırılması isə qiymət­lən­dir­mənin nəticələrinə etimadı xeyli azaldır.

Yuxarıda şərh edilənlərə əsasən likvid dəyərin aşağıdakı düs­turla hesablanması mümkündür:

Dt = Db \* Ə (3.1)

burada, Dt – likvid dəyər;

Db - bazar dəyəri;

Ə - obyektin bazara çıxarıldığı məhdud satış vaxtını ifadə edən likvidlik əmsalıdır.

Beləliklə, likvid dəyəri müəyyənləşdirərkən, əvvəlcə ba­zar dəyəri hesablanır və sonra onun əsasında likvidlik əmsalı nə­zərə alınmaqla likvid dəyər müəyyən edilir.

Əmlakın müxtəlif növləri fərqləndirilərkən, likvidlik əm­sa­lı 5%-dən 100%-dək dəyişə bilər. Bu zaman ehtimal edilir ki, sa­tılması mümkün olmayan obyekt mövcud deyil. 5% sə­viy­yə­sin­də aşağı hədd ekspert qiymətləndirilməsinin dəqiqliyi ilə əla­qə­ləndirilir. Əmsalı 100% olduqda isə əmlakın likvid dəyəri onun bazar dəyərinə bərabər olur.

Məsələyə başqa mövqedən yanaşsaq, görərik ki, müəyyən əm­­lakın likvid dəyəri ilə bazar dəyəri arasındakı fərq onun tək­lif qiy­məti ilə tələb qiyməti arasındakı fərqə bərabər kəm­iy­yət­dir. Yə­ni hər hansı əmlak bazar dəyərinin yuxarıda göstərilən şərt­ləri ilə satışa təklif edildikdə ona tələb yaranır. Lakin bu tə­ləb nə­ti­cə­sin­də formalaşan qiymət bazarda kifayət qədər nü­ma­yiş etdirlmə müd­dətinin olmaması və şəxsi maraqların tam həcm­də ödənilməsi şərt­lərinə cavab vermədiyi üçün nisbətən aşa­ğı səviyyədədir. De­mə­li, likvid dəyər qısa müddət ərzində “gön­dərilmə” şərti əsasında ya­ranan tələb qiyməti ilə ey­ni­ləş­di­ri­lə bilər.

Beləliklə, likvid qiyməti müəyyənləşdirilərkən əmlakın lik­­vidlik əmsalı aşağıdakı düsturla hesablana bilər:

Ə = (1 – △) \* 100% (3.2.)

burada, △ - əmlakın müəyyən növünün təklif və tələb qiy­mətləri arasındakı nisbi fərqdir.

Aydındır ki, bu mülahizələr yalnız kifayət qədər inkişaf et­miş əmlak bazarlarına şamil edilə bilər. Azərbaycanda bu cür ba­zarlara ilkin və təkrar mənzil bazarlarını, ofis texnikası ba­zar­la­rını aid etmək olar. Aparılan tədqiqatların nəticələri göstərir ki, tələblə təklif arasındakı fərq təkrar mənzil bazarında 5-15%, ofis texnikası bazarında isə 0%-50% arasında tərəddüd edir.

Beləliklə, statistik məlumat olmaqla, əmlakın likvid də­yə­ri müəyyən riyazi məna kəsb edir ki, bu da qiymətləndirmənin ümu­mi obyektivliyini təmin etməklə, onun nəticələrinə sifarişçilərin və istifadəçilərin etimadını yüksəldir.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Likvid dəyər*

*Likvidlik*

*Likvidlik əmsalı*

*Məcburi satış zamanı dəyər*

*Utilləşdirmə dəyəri*

*Tullantı dəyəri*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. В.В.Григорьев, Оценка предприятий. Имущес­твенный подход. И.М.Островкин. Москва. "Дело". 2000*

*2. Валлайев С.В. Оценка бизнеса и управление стои­мос­тью предприятия. Москва, ЮНИТИ-ДАНА, 2001*

*3. Оценка стоимости недвижимости. Институт Про­фесиональной оценки. Национальный Фонд Под­го­тов­ки Кадров. Интерреклама. Москва, 2003.*

*4. Оценка oбъектов недвижимости. Москва, 2003.*

*5. Козырь Ю.В. Оценка и управление стоимостью ком­пании. Москва, 2005*

*Özünüyoxlama sualları*

*1. Likvid dəyərin mahiyyətini şərh edin.*

*2. Likvid dəyərin hesablanmasını zəruri edən səbəblər han­sılardır?*

*3. Likvid dəyərin təsnifləşdirildiyi yarımnövlər han­sı­lar­dır?*

*4. Likvid dəyərə təsir göstərən “məcburi satış” amili hansı amillər sistemindən ibarətdir?*

*5. Likvid dəyəri necə hesablanır?*

*6. Likvidlik əmsalının mahiyyəti nədən ibarətdir?*

*7. Likvidlik əmsalı necə hesablanır?*

*8. Məcburi satış zamanı dəyər, utilləşdirmə dəyəri və tul­lantı dəyərinin mahiyyətini şərh edin.*

# **IV *FƏSİL***

**TORPAGIN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ**

**4.1. Torpaq qanunvericiliyi və torpağın normativ qiyməti**

Torpaq sahələri bir sıra xüsusiyyətlərinə görə daşınmaz əm­lak növləri içərisində özünəməxsus yer tutur. Məhz buna gö­rə də torpaqla bağlı münasibətlər qanunvericilikdə hərtərəfli tən­zimlənir.

Müstəqillik əldə edildikdən sonra ölkədə sivil dünya təc­rü­bəsinə müvafiq torpaq islahatları həyata keçirilmiş, torpaq üzə­rində müxtəlif mülkiyyət münasibətləri bərqərar edilmişdir. Bu, torpaq bazarının inkişafı üçün əlverişli şərait yaratmışdır. Məhz bu məqsədlə müxtəlif illərdə “Torpaq islahatı haqqında”, “Tor­paq bazarı haqqında”, “Torpaq vergisi haqqında” Qa­nun­lar, “Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi” qəbul edil­mişdir.

Hazırda torpaq bazarı torpaq sahələrinin alqı-satqısı, girov qo­yulması, bağışlanılması, habelə mülkiyyət, istifadə və icarə hü­quqları formalarında davam edir. Torpaq bazarının inkişafı isə öz növbəsində torpaqların qiymətləndirilməsi məsələsini ak­tual­laşdırır. Bu da mülkiyyət növündən asılı olaraq torpaqların hü­quqi dövriyyəsi və qanunvericiliyə müvafiq şəkildə hə­rə­kə­ti­nin tənzimlənməsi prosesindən daha çox asılıdır.

Torpağın qiymətləndirilməsinin ümumi müddəaları Azər­bay­can Respublikasının Torpaq Məcəlləsinin 94-cü maddəsi (Tor­pağın qiymətləndirilməsi) ilə müəyyənləşdirilmişdir. Hə­min maddədə göstərilir: “Təbii resurs kimi torpaqlar torpaq haq­qının məbləğini, torpağın dəyərini və rüsumların həcmini müəy­yən etmək, habelə torpaq dövriyyəsi prosesini tən­zim­lə­mək məqsədi ilə qiymətləndirilir. Torpağın qiymətlən­di­ril­mə­sin­də torpağın normativ qiymətindən və bazar qiymətindən is­ti­fa­də olunur”.

Göründüyü kimi, qanunvericilikdə və qiymətləndirmə təc­rü­bəsində torpağın dəyərinin iki tipi fərqləndirilir: normativ və ba­zar dəyərləri.

Qanunvericilikdə torpağın qiymətləndirilməsi üçün müəy­yən şərtlər irəli sürülmüşdür. Həmin şərtlər, əsasən, torpağın əm­lak növləri sırasında tutduğu yerlə əlaqədar olub, onun nor­ma­tiv qiymətinin müəyyən edilməsinə xidmət edir.

Torpağın normativ qiyməti torpaq sahəsinin təbii və iq­ti­sa­di potensialına ekvivalent olan dəyər göstəricisidir. Qeyd et­mək lazımdır ki, torpağın normativ qiymətindən bir meyar kimi is­tifadə olunması mövcuddur. Qüvvədə olan qanunvericiliyə gö­rə torpağın qiymətindən meyar kimi aşağıdakı hallarda is­ti­fa­də olunur:

* torpaq sahələri mülkiyyətçilərdən geri alındıqda və ya mü­sadirə edildikdə;
* torpaq sahələri alınıb-satıldıqda girov (ipoteka) qo­yul­duq­da, nizamnamə (pay) fonduna və icarəyə verildikdə, sı­ğorta edildikdə;
* torpaq sahəsi bir kateqoriyadan başqa kateqoriyalara ke­çi­rildikdə.

Torpağın normativ qiymətinin hesablanmasında istifadə olu­nan tariflər inflyasiyanın səviyyəsinə uyğun olaraq in­deks­ləş­dirilir və müvafiq dövlət orqanı tərəfindən təsdiq edilir. Bü­tün bunlara baxmayaraq torpaq da əmlak növüdür. O, əmlak ba­za­rında alqı-satqı, dəyişmə, bağışlama, girov, miras obyekti ola bi­lər. Ona sərəncam verilməsində mülkiyyətçilər sərbəstdirlər. Bu mənada torpağın normativ qiyməti ilə yanaşı onun bazar qiy­məti də mövcuddur ki, onun da formalaşması əsasları müəy­yən edilmişdir. Torpağın bazar qiyməti torpaq əqdlərinin növ­lə­rin­dən, satışın formalarından, satış obyektinin təyinatından, tor­paq­ların hüquqi statusundan, rejimindən və normativ qiy­mə­tin­dən, habelə tələb və təklifdən asılı olaraq formalaşır.

Bələdiyyə və xüsusi mülkiyyətdə olan torpaq sahələri bi­la­vasitə satıldıqda qiymətlər tərəflərin razılığı ilə bazar mə­zən­nə­ləri nəzərə alınmaqla, hərrac və müsabiqə vasitəsilə sa­tıl­dıq­da isə bazar məzənnəsi nəzərə alınmaqla, mülkiyyətçi ilə satışın təş­kilatçıları arasında razılaşma əsasında torpağın normativ qiy­mə­tindən az olmamaq şərti ilə müəyyən olunur.

Bələdiyyələrin kənd təsərrüfatına az yararlı və yararsız tor­paqları kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün satıldıqda torpaq qa­nunvericiliyindəki güzəştlər nəzərə alınır.

Torpaq sahələri dövlət və ictimai ehtiyacları ödəmək məq­sədi ilə mülkiyyətçilərdən əvəzi ödənilməklə alındıqda, on­la­rın qiyməti müstəqil qiymətləndiricilərin (ekspertlərin) rəyi nə­zərə alınmaqla tərəflərin razılığı əsasında müəy­yən­ləş­di­ril­mə­lidir. Torpaq sahələri (xüsusi mülkiyyətdə olan torpaqlar is­tis­na olmaqla) bağışlandıqda, dəyişdirildikdə və vərəsəliyə ve­ril­dikdə onlar normativ qiymətdən az olmamaq şərti ilə qiy­mət­lən­dirilir.

Qeyd etmək lazımdır ki, normativ qiymət heç də torpağın ba­zar qiymətinin nəzərə alınmaması demək deyildir. Belə ki, «Tor­paq islahatı haqqında» qanunun 18-ci maddəsində gös­tə­ri­lir: «Torpaq alınıb satıldıqda, girov qoyulduqda, irsən ve­ril­dik­də, onun barəsində digər əqdlər bağlandıqda torpağın qiyməti ba­zar qiyməti ilə, lakin normativ qiymətdən az olmamaq şərti ilə müəyyən edilir».

Hazırda torpaqların normativ qiyməti Azərbaycan Res­pub­­likası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli 93 say­lı və 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 saylı qərarları ilə müəyyən edi­lir.

Qeyd etmək lazımdır ki, normativ qiymətin müəyyən edil­mə­si baxımından torpaq sahələri iki böyük qrupa bölünür:

1) iri şəhərlərdə və sənaye müəssisələrində özəlləşdirilən döv­lət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələri;

2) digər torpaq sahələri, o cümlədən, kənd və qəsəbə yer­lə­rində özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərin altında yer­ləşən torpaq sahələri.

Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi tor­paq sahələrinin normativ qiyməti Azərbaycan Respublikası Na­zirlər Kabinetinin 1998-ci 27 aprel tarixli, 93 saylı qərarı ilə tən­zimlənir. Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yer­ləşdiyi torpaq sahələri dedikdə, «tikinti və infrastruktur al­tın­dakı torpaq sahələri» və «sərbəst torpaq sahələri» nəzərdə tu­tu­lur.

«Tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələri» özəl­ləş­dirilən dövlət müəssisə və obyektlərinə təhkim olunmuş tor­paq sahələrinin texniki pasportlarında göstərilmiş tikinti, qurğu və bilavasitə müəssisə və obyektlərin fəaliyyəti üçün zəruri olan infrastrukturun altında yerləşən torpaq sahələridir.

«Sərbəst torpaq sahələri» isə müəssisənin özəl­ləş­di­ril­mə­si anında «tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələri» ka­te­qoriyasına aid edilməyən torpaq sahələridir.

Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi tor­paq sahələrinin normativ qiymətini müəyyən etmək üçün Ba­kı şəhəri və onun ətrafındakı torpaq sahələri 12 zonaya, Sum­qa­yıt və Gəncə şəhərləri 6 zonaya, Naxçıvan, Xankəndi, Şirvan, Min­gəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri 4 zonaya, Naf­ta­lan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaç­maz, Zaqatala və Göyçay şəhərləri 3 zonaya, digər rayon mər­kəz­ləri 2 zonaya bölünür və onlara müvafiq zona əmsalları tət­biq edilir. Həmin zonaların sərhədlərini digər dövlət orqanları (Döv­lət Tikinti və Arxitektura Komitəsi, Dövlət Torpaq və Xə­ri­təçəkmə Komitəsi və rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanları) ilə razılaşdıraraq İqtisadi İnkişaf Nazirliyi təsdiq edir.

«Sərbəst torpaq sahələri»nin normativ qiyməti zonalar üz­rə müəyyən olunmuş əmsallar zonaların bazis qiymətinə vu­rul­­maqla, eyni zamanda «Tikinti və infrastruktur altındakı tor­paq sahələri»nin normativ qiymətinin 50 faizi səviyyəsində müəy­yən edilir.

Digər torpaq sahələrinin, o cümlədən, qəsəbə və kənd yer­lə­­rində özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin altında yer­­ləşən torpaqların normativ qiyməti torpaq kadastr mə­lu­mat­la­rı, yəni, torpaqların keyfiyyət və iqtisadi qiymətləndirmə gös­tə­ri­ci­ləri əsasında 19 kadastr qiymət rayonu və 3 kadastr qiymət ya­rım­rayonunda keyfiyyət qrupları üzrə differensial gəlirə görə Döv­­lət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi tərəfindən müəyyən edi­lir.

Biçənəklərin, kəndətrafı örüşlərin, yay və qış otlaqlarının tor­paqlarının normativ qiyməti həmin torpaqlarda aparılmış geo­botaniki tədqiqatların nəticələri əsasında bitki formasiyaları üz­rə müəyyən edilmiş məhsuldarlığa görə hesablanır.

**4.2. Torpaq sahəsinin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi metodları**

Torpağın normativ (kadastr) dəyəri qanunvericiliklə req­lamentləşdirildiyinə görə qiymətləndirici öz fəaliyyətində tə­ləb və təklifin təsiri altında formalaşan bazar dəyərini müəy­yən­ləşdirir. Qiymətləndirmə nöqteyi-nəzərindən torpaq sahələri boş (üzərində tikililər olmayan), ən yaxşı və səmərəli istifadə olu­nan kimi nəzərdən keçirilir. Qiymətləndirmənin ümumi prin­siplərinə və torpaq sahələrinin bazar dəyərinin müəy­yən­ləş­di­rilməsi üzrə tövsiyələrə uyğun olaraq, torpaq sahəsinin dəyəri on­dan ən səmərəli istifadə olunması əsasında hesablanır. Tor­paq­dan səmərəli istifadə olunmanın meyarı kimi, bir qayda ola­raq, ondan mövcud istifadə qəbul edilir. Torpağın dəyəri onun üzə­rində yaşayış binasının tikilməsinə icazə verilməsi ehtimalı nə­zərə alınmaqla qiymətləndirilir.

Torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi zamanı xərc, sa­tış­la­rın müqayisəsi və gəlir mövqeyindən yanaşmaqla aşağıdakı me­todlardan istifadə olunur:

* analoji torpaq sahələrinin satışı barədə kifayət qədər də­qiq bazar məlumatları olduqda – satışların müqayisəsi me­todu ilə;
* boş torpaq sahəsindən ən yaxşı və səmərəli istifadə nə­zər­dən keçirilməklə, üzərində yaxın dövrdə inşa olun­muş tikililər və qurğular olan analoji torpaq sahələrinin sa­tışı yaxud icarəyə verilməsi barədə kifayət qədər dol­ğun bazar məlumatları olduqda – torpağın qalıq dəyəri me­todu ilə;
* torpağın uzun müddətə icarəyə verilməsi barədə bazar mə­lumatları olduqda – gəlirin kapitallaşdırılması me­to­du ilə;
* satışlar, yaxud icarə barədə bazar məlumatları kifayət qə­dər olmadıqda – dövlət tərəfindən müəyyənləşdirilmiş nor­mativ metodikalardan istifadə etməklə;

Qeyd olunanları ümumiləşdirərək torpağın qiy­mət­lənd­iril­mə­si üçün aşağıdakı metodları tövsiyə etmək olar:

**Sxem 4.1**

Torpağın qiymətləndirilməsi metodları

Satışların müqayisəsi metodu

Ayırma metodu

Bölgü metodu

Torpaq rentası kapitallaş­dı­rıl­­ması metodu

Qalıq texnikası metodu

Ümumi renta multiplikatoru

Parçalama (bölmə) metodu

Ehtimal olunan istifadə metodu

İlk iki metod bazar dəyərinin müəyyən edilməsinin ən sa­də üsullarıdır. Torpaq sahəsinin bazar dəyəri sövdələşmələrin ən çox ehtimal edilən qiyməti kimi bilavasitə satışların mü­qa­yi­sə­li təhlili metodu ilə müəyyən edilir. Bu metod torpaq sahələri üz­rə bağlanılan müqavilələrə dair məlumatlara əsaslanır.

Torpaq sahəsinin ehtimal olunan bazar dəyəri satışların mü­qayisəsi metodu ilə daha dəqiq müəyyənləşdirilir. Bu metod tor­paq sahələrinin satışları barədə bazar məlumatlarının möv­cud­luğuna əsaslanır. Onun tətbiqi texnikası prinsipcə daşınmaz əm­la­kın satışlarının müqayisəsi metodundan fərqlənmir.

Satışların müqayisəsi metodu bazar subyektlərinin analoji sa­tışlar haqqında məlumatlara əsaslanaraq fəaliyyət gös­tə­r­mə­lə­ri ehtimalına istinad edir. Əvəzolunma prinsipi nəzərdə tutur ki, sə­riştəli alıcı satışa çıxarılmış əmlaka görə keyfiyyəti və fay­da­lı­lığı eyni olan başqa obyektin əldə olunması üçün ödə­yə­cə­yin­dən artıq qiymətlə razılaşmayacaq.

Müqayisə vahidləri kimi yerli bazar üçün ənənəvi olan gös­təricilərdən istifadə olunur. Eyni bir obyektin qiy­mət­lən­di­ril­məsi üçün bir neçə müqayisə vahidindən istifadə edilə bilər.

Torpaq sahələrinin müqayisəli təhlilinin aparılması üçün aşa­ğıdakı müqayisə vahidlərindən istifadə oluna bilər:

* sahə vahidinin qiyməti;
* magistral boyunca uzunluq vahidinin qiyməti;
* sahənin qiyməti.

Torpaq sahəsinin dəyəri satışların müqayisəsi metodu ilə müəy­yənləşdirilərkən, əvvəlcə analoji torpaq sahələrinin satış qiy­mətləri müqayisə olunur və sonradan qiymətləndirmə ta­ri­xin­də qiymətləndirilən torpaq sahəsi ilə analoji torpaq sahələri ara­sında fərqlər üzrə təshihlər aparılır.

Bu metoddan istifadə zamanı atılan əsas addımlar aşa­ğı­da­kılardır:

1. qiymətləndirilən torpaq sahəsinə analoji olan sahələrin sa­tışları barədə məlumatların toplanılması;
2. müqayisə parametrlərinin seçilməsi;
3. obyektlərin və analoqların müqayisə elementləri üzrə mü­qayisəsi və qiymətləndirilən obyektin dəyərinin müəy­yən­ləş­­dirilməsi üçün analoqların satış qiymətlərinin təshih edil­mə­si;
4. analoqlar üzrə məlumatların əlaqələndirilməsi və boş tor­paq sahəsinin dəyərinin müəyyənləşdirilməsi.

Misal. Badamdar qəsəbəsində yerləşən, sahəsi 1000 m2 (10,0 ar) olan, boş torpaq sahəsinin dəyərini satışların mü­qa­yi­sə­si metodu ilə müəyyənləşdirmək tələb olunur. Obyektlərin sa­tış şərtləri və real satış qiymətləri barədə məlumatlar məxfi sax­la­nıldığına görə, sahənin bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün “Birja”, “Supermarket”, “Mənim evim” həftəlik qə­zet­lə­rin­də ona daha çox oxşarı olan sahələrin satılması barədə mə­lu­mat­lardan istifadə olunmuşdur.

Müqayisə üçün seçilmiş torpaq sahələri barədə mə­lu­mat­lar aşağıdakı cədvəldə verilmişdir. Bütün sahələr yaşayış bi­na­la­rının inşa olunması üçün nəzərdə tutulmuşdur.

**Cədvəl 4.1.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Yerləşdiyi ərazi | Sahənin ölçüsü, ar | Satışa çı­xarılma tarixi | Sahənin dəyəri, manat | 1 ar-ın dəyəri, manat | 1m2-in. dəyəri, manat |
| Badamdar qəs. | 8,0 | Noyabr 2005 | 45000 | 5625,00 | 56,3 |
| Badamdar qəs. | 6,0 | Noyabr 2005 | 28000 | 4666,67 | 46,7 |
| Badamdar qəs. | 15,0 | Noyabr 2005 | 75000 | 5000,00 | 50,0 |
| Badamdar qəs. | 8,0 | Oktyabr 2005 | 28000 | 3500,00 | 35,0 |
| Badamdar qəs. | 7,2 | Oktyabr 2005 | 24000 | 3333,33 | 33,3 |
| Badamdar qəs. | 6,0 | Noyabr 2005 | 28000 | 4666,67 | 46,7 |
| Badamdar qəs. | 10,0 | Oktyabr 2005 | 25000 | 2500,00 | 25,0 |
| Badamdar qəs. | 6,5 | Oktyabr 2005 | 20000 | 3076,92 | 30,8 |
| Badamdar qəs. | 52,0 | Sentyabr 2005 | 110000 | 2115,38 | 21,2 |
| Badamdar qəs. | 16,0 | Oktyabr 2005 | 55000 | 3437,50 | 34,4 |
| Badamdar qəs. | 13,5 | Noyabr 2005 | 55000 | 4074,07 | 40,7 |

Məlumatlardan görünür ki, qiymətləndirilən torpaq sa­hə­si­nə analoji sahələrin dəyəri 1 ar üçün 2115,38 - 5625,00 manat dia­pazonundadır.

Torpaq sahəsinin dəyərinin satışların müqayisəsi metodu ilə daha dəqiq müəyyənləşdirmək üçün 5 analoqun olması ki­fa­yət­dir. Buna görə də qiymətləndiricinin sərəncamında olan mə­lu­matlar massivindən 5 analoq seçilir.

**Cədvəl 4.3.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Göstərici­lər | Qiymətləndi­rilən obyekt | Analoqlar | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Sahəsi, ar | 10,0 | 8 | 6 | 15 | 6 | 13,5 |
| Mülkiyyət hüququ | şəxsi | şəxsi | şəxsi | şəxsi | şəxsi | şəxsi |
| 1 ar-ın qiy­­məti, manat |  | 5625,00 | 4666,67 | 5000,00 | 4666,67 | 4074,07 |
| Satışa çı­xa­rılma ta­rixi |  | 11.2004 | 11.2004 | 11.2004 | 11.2004 | 1.2004 |
| Təshih |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Təshihdən sonrakı qiy­mət, ma­nat |  | 5625,00 | 4666,67 | 5000,00 | 4666,67 | 4074,07 |
| Sa­həyə gö­­rə təshih, % |  | -3% | -5% | +8% | -5% | +3% |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Təshihdən sonrakı qiy­mət, manat |  | 5456,25 | 4433,33 | 5400,00 | 4433,33 | 4196,30 |
| Sahənin vəziyyəti | boş | Tikililər var | boş | boş | boş | Boş |
| Təshih, % |  | -10% | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Təshihdən sonrakı qiy­mət, manat |  | 4910,62 | 4433,33 | 5400,00 | 4433,33 | 4196,30 |
| Yerləşdiyi ərazi | Ba­dam­­­dar | Badam­dar | Badam­dar | Badam­­dar | Badam­dar | Badam­dar |
| Təshih, % |  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Təshihdən sonrakı qiy­mət, manat |  | 4910,62 | 4433,33 | 5400,00 | 4433,33 | 4196,30 |
| Cəlbedici­liyi | yax­şi | yaxşı | yaxşı | əla | yaxşı | Kafi |
| Təshih, % |  | 0 | 0 | -10% | 0 | +5% |
| Təshihdən sonrakı qiy­mət, manat |  | 4910,62 | 4433,33 | 4860,00 | 4433,33 | 4406,11 |

Təshih aparıldıqdan sonra qiymətləndirilən sahəyə ana­lo­ji olan torpaq sahəsinin qiymətinin 4406,11- 4910,62 manat ara­sında olması müəyyənləşdirilir.

Beləliklə, 1 ar-ın dəyərinin orta kəmiyyəti 4608,68 ma­nat, sövdələşməyə təshih olunduqdan sonra (-5%) dəyər isə 4378,25 manatdır.

Bir çox hallarda ərazinin tikililərlə tutulması nəticəsində (mə­sələn şəhərlərdə) nəzərdən keçirilən regionda boş torpaq sa­hə­lərinin olmaması səbəbindən (yeni tikinti üçün köhnə yaşayış fon­du olan sahələr alınır və tikililər sökülür) satışların mü­qa­yi­sə­si metodundan ənənəvi variantda istifadə edən qiy­mət­lən­di­ri­ci ciddi çətinliklərlə üzləşir.

Bölgü metodu torpaq sahələrinin birbaşa satışları barədə sta­tistikanın olmaması ilə əlaqədar qarşıya çıxan çətinlikləri müəy­yən dərəcə aradan qaldırmağa imkan verir. Bu metod şə­hər ərazisinin torpaq sahələrinin dəyəri təqribən eyni olan coğ­ra­fi areallara bölüşdürülməsi müddəasına əsaslanır. Eyni coğ­ra­fi məntəqə hüdudlarında eynitipli obyektlərin tikintisinin dəyəri təq­ribən bərabər olduğuna görə, həmin arealların hüdudlarında da eynitipli obyektlərin dəyəri bərabər hesab oluna bilər. Bu are­­allar qiymətləndirmə zonaları adlandırılır. Beləliklə, qiy­mət­lən­dirmə zonası – müəyyən sahədə yerləşən daşınmaz əmlakın qiy­mətinə xas olan qeyri-müəyyənlik çərçivəsində eyni da­şın­maz əmlak obyektlərinin dəyərinin bərabər olması ehtimal edi­lən ərazidir. Xüsusi statistik tədqiqatlar nəticəsində Bakı şəhəri bir neçə belə zonaya bölünmüşdür. Vahid daşınmaz əmlak ob­yek­tinin bazar dəyəri torpağın dəyərindən və əvəzolunma də­yə­rin­dən (sahibkarın mənfəəti nəzərə alınmaqla) ibarət olduğuna gö­rə, vahid daşınmaz əmlak obyektlərinin satışına aid olan sta­tis­tik məlumatlardan torpağın dəyərini çıxmağın prinsipial im­ka­nı yaranır. Beləliklə, aidiyyatı zonada vahid daşınmaz əmlak ob­yektlərinin bazar dəyəri barədə mövcud olan məlumatlar əsa­sın­da müvafiq multiplikatoru müəyyənləşdirmək və sonra on­dan istifadə etməklə, obyektə aid olan torpaq sahəsinin bazar də­yərini hesablamaq mümkündür. Bu imkan bölgü metodu çər­çi­vəsində reallaşdırılır.

Bölgü metodunun tətbiqi qaydasını aşağıdakı kimi şərh et­mək olar. Daşınmaz əmlak obyektlərinin satışları barədə sta­tis­tik materiallara istinadən, vahid daşınmaz əmlak obyektinin ba­zar dəyərində torpağın dəyərinin ehtimal olunan payı sərbəst me­tod­la müəyyənləşdirilir. Bu payın kəmiyyəti əsasında tor­pa­ğın dəyəri ilə əvəzolunma (bərpa) dəyəri arasındakı nisbəti ifa­də edən multiplikator müəyyənləşdirilir. Bu multiplikator qiy­mətləndirmə zonası və qiymətləndirilən obyektin mənsub ol­duğu daşınmaz əmlak obyektlərinin bəzi tipləri üçün çox­variant­lılığı saxlayırsa, obyektə aid olan torpaq sahəsinin dəyəri əvəz­olunma dəyərinin həmin multiplikatora hasil edilməsi yolu ilə qiymətləndirilə bilər.

Yeni inşa olunmuş daşınmaz əmlak obyektlərinin ümumi də­yərində torpağın payı devoloperlərin rəsmi məlumatlarında və kütləvi informasiya vasitələrində qiymətlərin monitorinqi yo­lu ilə müəyyənləşdirilmişdir.

**Cədvəl 4.4.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Zonalar | Zonanın xüsusiyyətləri | Obyektin yerləşdiyi ərazi | Multiplikator |
| 1 | Şəhərin siyasi, mədəni ticarət mərkəzi, ən nü­fuz­lu yerləri | İçəri şəhər, Dəniz­kə­­narı park, Ni­za­mi küç., “Sahil”, “İçə­­ri­şə­hər” met­ro­stan­­si­yaları | 0,50-0,60 |
| 2 | Şəhərin mərkəzi, kom­mer­siya və biznes zo­na­ları yaxınlığın­da­kı ra­yonlar | Beşmərtəbə, Döv­lət Statistika Ko­mi­təsi, Dövlət Sirki | 0,42-0,50 |
| 3 | Şəhərin inzibati mər­kəz­ləri və tarixi ra­yon­la­rının mərkəzləri | “Gənclik”və “Nəri­ma­nov” metro­stan­si­yaları | 0,40 – 045 |
| 4 | “Yataq” rayonları | Mikrorayonlar, 8-ci km, Bayıl, Əh­məd­li qəsəbələri | 0,32 -0,38 |
| 5 | Ucqar rayonlar | Günəşli, Hövsan və Lök­batan qə­sə­bə­lə­ri, Xırdalan şəhəri | 0,22-0,30 |
| 6 | Şəhərətrafı | Abşeron zonası | 0,15-0,20 |

Cədvəldən görüdüyü kimi, Xırdalan zonasında bir-üç mər­təbəli yaşayış binaları üçün baza məlumatları əsasında mü­əy­yən edilmiş multiplikator 0,22-dir. Həmin ərazidə qiy­mət­lən­di­rilən obyektə aid olan torpağın sahəsi 116,2 m2 olarsa, onun ba­zar dəyəri 23096 min manata bərabərdir, yəni:

 (4.1.)

Beləliklə, 1 m2 torpağın dəyəri (torpağın bazar dəyərinin (23096 min manat), torpağın sahəsinə (116,2m2) nisbətinə bə­ra­bər olmaqla, 198,76 min manat (23096 min manat/116,2m2) ola­caqdır.

Mövcud qanunvericiliyə əsasən torpaq sahəsi onun üzə­rin­də yerləşən binanın sahibi tərəfindən özəlləşdirilmə qiyməti ilə satın alına bilər. Bu halda sadələşdirilmiş hesablama sxe­min­dən istifadə etmək olar. Sahə vahidinin özəlləşdirmə qiy­mə­ti 8 min manata bərabərdirsə, icarə hüququnun dəyərini müəy­yən etmək üçün daşınmaz əmlak obyektinin altındakı torpaq sa­hə­sinin bazar dəyərini özəlləşdirmə qiyməti qədər azaltmaq la­zım­dır. Azər­bay­can Respublikası hökumətinin 27 aprel 1998-ci il tarixli, 93 saylı qə­rarına müvafiq olaraq torpağa sahiblik hü­quq­ları sənəd­ləş­di­ri­lər­kən məhz həmin məbləği ödəmək la­zım­dır.

Beləliklə, torpağın icarə hüququnun dəyəri aşağıdakı düs­tur ilə hesablanır:

T = T mülk - Öq (4.2)

Burada, T mülk - torpağa sahiblik hüququnun dəyəri;

Öq - özəlləşdirmə qiyməti.

Qiymətləndirilən obyektin bərpa dəyəri 104983 min ma­nat təşkil edir. Özəlləşdirmə qiyməti hesablanarkən torpağın sa­hə­si 228,6 kv.m. qəbul olunur.

Hesablamalar nəticəsində torpağın dəyəri

45437 – 226,8\*8 = 43623 min manat təşkil edir.

Torpaq üçün qalıq texnikası metodu tətbiq olunarkən bina və qurğuların dəyəri, torpaqdan, bina və qurğulardan əldə olu­nan xalis əməliyyat gəlirinin məbləği və torpaq, bina və qur­ğu­lar üçün kapitallaşdırma əmsalı müəyyən olunmalıdır.

Bu metodla aparılan hesablamalar bir neçə mərhələdən iba­rətdir:

1. Xalis əməliyyat gəliri (XƏG) torpaq, bina və qurğular ara­sında bölünür. Bina və qurğulara aid olunan gəlir müəy­yən­ləş­dirilərkən, onların dəyəri bina və qurğular üçün ka­pi­tal­laş­dır­ma əmsalına vurulur.

XƏG bina = V bina x R bina (4.3)

Burada, XƏG bina – bina və qurğulara aid olan xalis əmə­liyyat gəliri;

V bina – bina və qurğuların cari dəyəri;

R bina - bina və qurğular üçün kapitallaşma əmsalıdır.

Bina və qurğular üçün kapitallaşdırma əmsalını il ər­zin­də hesablanan faizlərdən asılı olaraq, mürəkkəb faizin altı funk­si­yası cədvəllərinin annuitet vahidinin cari dəyəri sütunundan gö­türmək olar. Bu əmsal kapitalın qaytarılması (əvəzinin ödə­nil­məsi) əm­sa­lın­dan və torpaq üçün kapitallaşma əmsalından iba­rətdir.

2. Torpağa aid olan xalis əməliyyat gəliri müəy­yən­ləş­di­ri­lir. Bunun üçün ümumi xalis əməliyyat gəliri bina və qurğuların pa­yına düşən xalis əməliyyat gəlirinin məbləği qədər azaldılır.

3. Torpaq sahəsinə düşən xalis əməliyyat gəlirinin qalığı ka­pitallaşdırılmaqla, torpağın qalıq dəyəri müəyyənləşdirilir. Yu­xarıdakı əsas düstura əsaslanaraq, analoji hesablamalar belə apa­rılır.

V torpaq = XƏG : R torpaq (4.4)

Burada, V torpaq – torpağın qalıq dəyəri;

R torpaq – torpaq üçün kapitallaşdırma faizidir. Bu halda, tor­­pağın köhnəlmədiyi nəzərə alınaraq, kapitalın geri qay­ta­rıl­ma­­sı hesaba alınmadan, yalnız investisiyalar üzrə gəlirlilik faizi gös­­təricisindən istifadə olunur.

Misal. Sahəsi 12 ar, üzərində 500.000 manat dəyərində meh­­manxana kompleksi yerləşən torpaq sahəsinin dəyərini müəy­­yənləşdirmək tələb olunur. Obyektin ehtimal olunan iq­ti­sa­di ömür müddəti 50 il, investisiyalar üzrə gəlirlilik faizi 10%-dir. Obyektin istismarından əldə olunan xalis əməliyyat gəliri 72.000 manat məbləğindədir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| SN | Göstəricilər | Hesablama | Miqdar |
| 1 | Birinci ildə xalis əməliyyat gəliri, ma­­nat |  | 72.000 |
| 2 | İnvestisiyalar üzrə gəlirlilik,% |  | 10% |
| 3 | İnvestisiyaların qaytarılması | 100% : 50 il | 2,0% |
| 4 | Binalardan əldə olunan gəlir, manat | (10% +2%) x 500.000 | 60.000 |
| 5 | Gəlirin torpağa düşən qalığı, manat | 72000 – 60000 | 12000 |
| 6 | Müddət məhdudiyyəti qo­yul­madan in­vestisiyalar üz­rə gəlir 10%-lə ka­pi­tal­­laş­d­ırıldıqda, torpağın də­yə­ri, ma­nat | 12.000 : 10% | 120.000 |
| 7 | Ob­yektin ümumi dəyəri, manat | 500.000 + 120.000 | 620.000 |

Torpaq sahəsinin dəyəri gəlirlərin kapitallaşdırılması me­­todu ilə müəyyənləşdirilərkən kapitallaşdırmanın ümumi əm­salı analoji torpaq sahəsindən əldə olunan xalis əməliyyat gə­lirinin onun satış qiymətinə nisbəti kimi hesablanır.

R = XƏG analoji : V analoji  (4.5)

Burada, R – kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı, XƏG analoji - analoji torpaq sahəsindən əldə olunan xalis əməliyyat gəliri, V analoji analoji torpaq sahəsinin satış qiymətidir.

Qiymətləndirilən obyektin ehtimal olunan dəyəri

V = XƏG : R (4.6.)

kimi müəyyənləşdirilir.

Burada, V – qiymətləndirilən obyektin ehtimal olunan də­yəri, XƏG – qiymətləndirilən obyektdən əldə olunan xalis əmə­liyyat gəliri, R – müqayisə olunan analoqların məlumatları əsa­sında hesablanmış kapitallaşdırma əmsalıdır.

*Misal.* Sahəsi 20 hektar olan kənd təsərrüfatı təyinatlı tor­paq sahəsinin dəyərini müəyyənləşdirmək tələb olunur. Son 5 il ərzində torpaq sahəsinin hər hektardan 24 sentner məh­sul­dar­lıq verən dənli bitkilərin yetişdirilməsi üçün istifadə olun­muş­dur. Torpaq sahəsindən xalis gəlir ildə 8,0 mln. manatdır. Ana­loji topoqrafiyası, məhsuldar qatın keyfiyyəti və boniteti, məh­suldarlığı və s. olan torpaq sahələrinin öyrənilməsi nə­ti­cə­sin­də aşağıdakılar aşkar olunmuşdur:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sıra | Sahəsi, hektar | XƏG,  mln. man. | Təklif olunan satış qiyməti, mln. man. | Kapitallaşdırma­nın ümumi əm­salı |
| 1 | 45,0 | 22,0 | 80,0 | 0,275 |
| 2 | 32,0 | 12,0 | 55,0 | 0,218 |
| 3 | 8,0 | 3,7 | 20,0 | 0,185 |
| 4 | 15,0 | 6,5 | 26,0 | 0,250 |
| Orta kəmiyyət | | |  | 0,232 |
| Sahənin qiyməti | | | 8,0 : 0,232  = 34,5 |  |

Torpaq sahəsinin bazar dəyəri qiymətləndirilərkən ilk növ­­bədə onun üzərində mülkiyyət hüquqlarının tərkibi ay­dın­laş­dırılır. Torpaq (torpaq sahəsi) üzərində müvafiq sənədlərlə təs­diq olunan xüsusi mülkiyyət hüququndan istifadənin aşa­ğı­da­kı şərtləri vardır:

1. fərdi yaşayış binası inşa etmək;
2. kəndli-fermer təsərrüfatı yaratmaq;
3. fərdi yardımçı, bağçılıq, yaxud bağ təsərrüfatı yaratmaq;
4. müəssisələr üçün sahələri özəlləşdirmək.

Torpaq sahəsinin bazar dəyərini müəyyənləşdirmək üçün aşa­ğıdakı məlumatların olması zəruridir:

1. Mülkiyyətin titulu və torpaq sahəsinin qeydiyyat gös­tə­riciləri;
2. Torpaq sahəsinin fiziki xüsusiyyətləri (topoqrafiya, hid­rogeoloji, mühəndis-texniki və ekoloji parametrləri);
3. Torpaq sahəsinin ətraf əhatəsi ilə qarşılıqlı əlaqəsi;
4. Torpaq sahəsini səciyyələndirən iqtisadi amillər.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Torpaq*

*Torpağın icarəsi*

*Xalis əməliyyat gəliri*

*Torpağın normativ qiyməti*

*Torpağın bazar dəyəri*

*Torpağın qalıq dəyəri*

*Kadastr*

*Torpaq kadastrı*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi (25 iyun 1999-cu il tarixli 695 saylı Qanunla təsdiq edilmişdir).*

*2. “Torpaq islahatı haqqında” Azərbaycan Respubli­ka­sı­nın Qanunu (1996-cı il 16 iyul, N 155-IQ ).*

*3. “Torpaq bazarı haqqında” Azərbaycan Res­publi­ka­sı­nın Qanunu (1999-cu il 7 may, N 665).*

*4. 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).*

*5. 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).*

*6. Боброва Н.П. Некоторые аспекты теории и прак­ти­ки и оценки земли: Учебно-практ. пособие. Москва. 2005.*

*7. Оценка Земельной Собственности. (Междуна­род­ная ассоциация налоговых оценщиков.) Под.Ред. Джозефа К. Эккерта. Красногорск «Красная гора». 1993.*

*8. Гариб Мамедов. Земельная Реформа в Азер­бай­джа­не: правовые и научно-экологические вопросы. Баку-Элм. 2000.*

*9. А.П. Воронцов. Кадастровая оценка земли "ИКФ"Экмос". Москва. 2002*

*10. А.Л.Оверчук, Н.П. Фомин. Вопросы оценки земли. Меж­­дународная Академия Оценки и Консалтинга. Москва, 2003.*

*11. Н.П. Боброва. Некоторые аспекты теории и прак­­­тики оценки земли. Фонд Развития общества оцен­щи­ков. Москва, 2005*

*Özünüyoxlama sualları*

*1. Torpağın normativ qiyməti nədir?*

*2. Hansı hallarda torpağın qiymətindən meyar kimi is­t­i­fa­də olunur?*

*3.Torpaq bazarının inkişafının və torpağın qiymətlən­di­ril­mə­sinin hüquqi bazası nədən ibarətdir?*

*4.Torpağın qiymətləndirilməsi üçün hansı metodlardan is­tifadə olunur?*

*5.Torpaq sahələrinin müqayisəli təhlili üçün hansı mü­qa­yi­sə vahidlərindən istifadə olunur?*

*6. Torpağın icarə hüququnun dəyəri necə hesablanır?*

*7.Xalis əməliyyat gəliri nədir və o, necə hesablanır?*

*8. Torpağın qalıq dəyəri necə hesablanır?*

# **V FƏSİL**

**MÜXTƏLİF ƏMLAK NÖVLƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ**

**5.1. Daşınmaz əmlakın xüsusiyyətləri və qiymətləndirmənin təyinatı**

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi qiymətləndirmə fəa­liyyətinin ən geniş yayılmış növüdür. O, özündə obyektin, ya­xud qiymətləndirilən obyektə aid ayrı-ayrı hüquqların, mə­sə­lən, icarə hüqu­qunun, istifadə hüququnun və s. dəyərinin müəy­yən­ləş­diril­mə­sini əhatə edir. Qiymətləndirmə ekspertizası sə­na­ye, sosial-mədəni təyi­natlı binalarda, istehsal kompleks­lə­rin­də, ya­şayış binalarında, mən­zillərdə və digər yaşayış sahələrində, ofis­lərdə, anbarlarda və isteh­sal sa­hə­lə­rində, torpaq sahələrində, çox­illik əkin sahələrində (bağ­lar, parklar, meydanlar və s.), qur­ğu­larda (yollar, körpülər, re­zervuarlar və s.), inşası başa çat­dı­rıl­mamış obyektlərdə, o cüm­lə­dən, konservasiya olunmuş ob­yekt­lərdə, tikintisi dayandırılmış və müvəqqəti dayandırılmış ob­yektlərdə aparıla bilər.

Daşınmaz əmlak obyekti dedikdə, bazar dövriyyəsində olan, torpaq sahəsi ilə möhkəm bağlı olan, istehlak xassələrini itir­mədən başqa yerə köçürülməsi mümkün olmayan əmlak növ­ləri başa düşülür. Başqa sözlə, daşınmaz əmlak üzərində yer­ləşdiyi torpaq sahəsi ilə bağlıdır. Onun başqa yerə kö­çü­rül­mə­si bütövlüyünün pozulması ilə nəticələnir.

Daşınmaz əşyalara (daşınmaz əmlaka) torpaq sahələri, yerin təki, ayrıca su obyektləri və torpaqla ayrılmaz bağlı olan hər bir şey, yəni təyinatına tənasübsüz zərər vurulmadan yerinin də­yişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər, o cümlədən, me­şə­lər, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular aiddir. Xüsusi daşınmaz əş­yalara dövlət qeydiyyatından keçməli olan dəniz və hava gə­mi­ləri, kosmik obyektlər və s. aiddir.

**Sxem 5.1**

**Daşınmaz əmlak obyektlərinin əlamətlərinə görə təsnifatı**

Daşınmaz əmlak obyektlərinin təsnifatı

Mənşəyinə görə

Təyinatına görə

Tiplərinə görə

Yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak

Sənaye təyinatlı daşınmaz əmlak

Meşələr

Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar

Təbii (təbiət obyektləri)

Süni obyektlər (yaşayış, ticarət, sənaye və s.)

Tikililərin inşası üçün təbii torpaq sahələri

İstismar olunmaq üçün təbiət kompleksləri (yataqları)

Süni (tikililər)

Kommersiya təyinatlı daşınmaz əmlak

Daşınmaz əmlak obyektlərinin təsnifləşdirilməsi qiymət­lən­­diriciyə obyektin vəziyyətini daha dəqiq təhlil etmək və onun xüsusiyyətlərindən asılı olaraq daha münasib qiy­mətlən­dir­mə metodu seçmək imkanı yaradır.

**5.2. Ayrı-ayrı biznes strukturlarının qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri**

Mövzuda biznes strukturlarının yerləşdikləri obyektlər kimi əsasən ticarət obyektləri, ofislər mehmanxanalar, fabrik və an­barlar nəzərdən keçirilir.

**5.2.1. Ticarət obyektlərinin qiymətləndirilməsi**

Ticarət obyektləri qiymətləndirilərkən qiymətləndiricinin nə­zərə almalı olduğu əsas məqamların öyrənilməsi mühüm şərt­dir. Hər şeydən əvvəl, alıcı əmlakı əldə edərkən onun dəyərinə tə­sir göstərən bütün amilləri öyrənməli və nəzərə almalıdır. Bu amil­lər sırasında mağazanın yeri və ticarət dövriyyəsi daha bö­yük əhəmiyyət kəsb edir.

Əlverişli yerləşmə pərakəndəsatış mağazaları üçün xü­su­si­lə vacibdir. Mağazanın yolların kəsişməsi, yaşayış məhəlləsi, av­tobus dayanacağı, yaxud dəmir yolu stansiyası yaxınlığında yer­ləşməsi və hətta yerləşmədə 20-30 metr fərqin olması ma­ğa­za açmaq barədə ehtimal olunan qərara və bununla da icarə haq­qına və kapitalın dəyərinə əhəmiyyətli təsir göstərir. Ma­ğa­za­nın yerləşməsi amili, həmçinin gəlirin kapitallaşması də­rə­cə­si­nə də mühüm təsir göstərir.

Yerləşməni qiymətləndirərkən qiymətləndiricinin qar­şı­sı­na çıxan ən mühüm suallar bunlardır: mağaza küçənin əlverişli ye­rində yerləşmişdirmi? Bu mövqe mühüm küçələrin kəsişdiyi yer­dədirmi? Rayon hansı sinfə mənsubdur? Küçənin tipi ne­cə­dir və ondan kimlər istifadə edir? Yaxınlıqda digər mağazalar, su­permarketlər, ofis, bank, kinoteatr və dəmir yolu stansiyaları ki­mi “cəlbedicilər” varmı?

Yuxarıdakı tələblərə cavab verən mağazalar, adətən, yük­sək icarə haqqı müqabilində verilir və həm də onların icarəçiləri ənə­nə­vi qaydada sabit olurlar. Yaxşı yerləşdirilmiş mağazada döv­riy­yə yüksək, sahibkarın mənfəət norması da nisbətən çox­dur.

Ticarət şəbəkəsinin (mağazanın) yerləşmə xassəsini qiy­mət­ləndirərkən qiymətləndirici dinamik amilləri (aparılan abad­lıq işləri nəticəsində alıcıların çoxalması) də nəzərə almalıdır. Mə­­sələn, əvvəllər daha əlverişli hesab olunan yer küçənin və ya şə­­hərin başqa hissəsində müasir ticarət mərkəzlərinin tikilməsi, sa­kinlərin yeni yaşayış binalarına köçməsi nəticəsində öz əhə­miy­yətini itirə bilər.

Qeyd etmək lazımdır ki, ticarət şəbəkələrinin dövriyyəsi müş­tərilərin gur olduğu yerlərdə yüksək olur ki, bu da onun qiy­mətinə və icarə haqqına təsir göstərir.

Mağazanın bir çox amilləri, o cümlədən, zahiri görünüşü də (ön hissəsi və hündürlüyü) onun qiymətinə təsir göstərir. Ma­ğazanın xarici və daxili hissələrinin quruluşu, arxasında yük­ləmə-boşaltma işlərinin aparılması üçün heyətin və oraya sər­bəst nəqliyyat girişinin, zirzəminin olması, bir-birindən asılı ol­mayan girişlərin və oraya giriş üçün vasitələrin olması (eyni vaxt­da ofis və yaşayış ehiyacları üçün vacibdir), istifadənin əl­ve­rişliliyi, yaxınlıqdakı otaqların ümumi infrastrukturu və sa­ni­tar avadanlığının, istilik təchizatının, işıqlandırma və ha­va­lan­dır­manın standartlara cavab verməsi də vacib amillərdəndir.

Bu kimi səmərəlilik göstəricilərinə malik olan mağazalar üz­rə icarə müqavilələri bir qayda olaraq icarəçiyə əlavə xərclər he­sabına başa gəlir. Əgər mağaza böyük bir tikintinin (məsələn, yu­xarı mərtəbəsində ofis), yaxud yaşayış mənzilləri yerlşmiş bi­nanın bir hissəsidirsə, sahibkar binanın əsaslı təmiri və sığor­ta­sı üzrə xərcləri icarəçinin üzərinə qoya bilər. Mağaza əl­ve­riş­siz yerdə olduqda isə onun sahibi əsaslı təmir xərclərini öz üzə­ri­nə götürə bilər. Şübhəsiz ki, bu xərclər ehtimal olunan öh­də­lik­lərdir və onların mövcudluğu obyekt sahibinin gəlirlərini azal­dacaqdır.

Bütün hallarda qiymətləndirici icarə müqaviləsinin şərt­lə­ri (icarənin müddəti, icarəhaqqına yenidən baxılması) ilə tanış ol­malı, qiymətlərə təsir göstərə bilən halları, o cümlədən, əlavə xərc­lər üzrə öhdəlikləri, habelə bütün ticarət məhdudiyyətlərini araş­dırmalı və nəzərə almalıdır. İnvestisiya metodundan istifadə edər­kən, qiymətləndirici oxşar obyektlər üçün mövcud ica­rə­haq­qı dərəcələrini öyrənməli, daha sonra sahibkarın üzərinə dü­şən xərclərin məbləğində düzəlişlər aparmalıdır.

Əgər obyekt bazar qiymətindən yüksək qiymətlərlə ica­rə­yə götürülmüşdürsə, qiymətləndirici icarəyə götürülmüş əmlakı di­gər obyektlərlə müqayisə etməli və bu cür icarə növü üçün ica­rəhaqqının həqiqi kəmiyyətini əldə etməkdən ötrü gəlirin göz­lənilən səviyyəsini normal gəlir dərəcəsindən 0,5-1,0 yük­sək götürməlidir. Qiymətləndirici mövcud icarəçinin maliyyə və­ziyyətini qeyri-sabit hesab edirsə, bu zaman ödənilən ica­rə­haq­qına əhəmiyyət verməyib, tam renta dəyərini əsas kimi qə­bul edə bilər. Əgər icarə dərəcəsinin müəyyən edildiyi vaxtdan çox keçməmişdirsə və qiymətləndirici onu real hesab edirsə, qiy­mətləndirmə icarəhaqqı əsasında aparıla bilər.

Binanın yuxarı mərtəbələrində mağaza ilə əlaqəsi ol­ma­yan ay­rıca otaqlar vardırsa və həmin otaqlar başqa məqsədlər üçün is­tifadə olunursa, onda onlar ayrılıqda qiymətləndirilir. Ti­kin­ti­nin yuxarı hissəsi üçün tətbiq olunan dərəcə otağın xü­su­siy­yət­lə­rin­dən və ödənilən icarəhaqının məbləğindən asılı olacaqdır.

İcarəçinin ticarət fəaliyyətinin növü də böyük əhəmiyyətə ma­likdir. Məsələn, zövqün dəyişməsinə məruz qalan dəbli mal­lar­la ticarət, ərzaq malları ilə ticarətlə müqayisədə sabit de­yil­dir. Bəzən, dəbdəbəli piştaxta quraşdırmaq, yaxud arakəsmələri gö­türmək və s. ilə dükanın genişliyini və hündürlüyünü ar­tır­maq, bununla da renta dəyərini yüksəltmək olur. Bu zaman qiy­mət­ləndirici yaxşılaşdırma xərclərini çıxmalıdır. Bu, mağazanın boş, işlərin dərhal başlaması imkanı olduğu hallarda xüsusilə va­cibdir. Qiymətləndirmə zamanı mağazaətrafı şərait də nəzərə alın­malıdır. Əgər torpaq sahəsi varsa, tikintini genişləndirmək üçün real imkan yaranır. Ərazinin yenidən qurulmasına təsir gös­tərə biləcək dövlət planlaşdırmasına və ərazi məhdudiy­yət­lə­rinə, küçələrin gələcəkdə genişləndirilməsi sxemlərinə də diq­qət­lə yanaşmaq lazımdır. Belə ki, mağaza sonradan satınalma im­kanı ilə icarəyə verildikdə və oxşar obyektlərin satışı barədə də­qiq məlumatlar əldə edildikdə, onun kapital dəyərini birbaşa mü­qayisə yolu ilə hesablamaq olar. Adətən, müqayisə üçün ka­pi­tal dəyəri deyil, icarəhaqqı barədə məlumatlar olduğuna görə qiy­mətləndirici renta dəyərinə müraciət edir.

Qiymətləndirici qarışıq obyektləri qiymətləndirərkən, sa­hə­nin və binanın dəyəri barədə əldə etdiyi rəqəmlərə diqqətlə ya­­naşmalıdır. Belə ki, sahənin dəyərinə tikililərin dəyəri də tə­sir göstərir. Xərclərin məbləği çox vaxt etibarlı və düzgün is­ti­qa­mətverici göstərici sayıla bilməz. Ola bilər ki, əmlak sahibi ob­yektə görə həddən çox pul ödəmiş və otaqları öz biznesinə uy­ğunlaşdırmaq üçün xeyli vəsait xərcləmişdir. Başqa sa­hib­ka­rın bu işə ondan az pul xərcləməsi də mümkün hallardan biridir. Bü­tün hallarda həmin xərclər tikintinin ümumi xərclərinə daxil edi­lə bilər. Lakin xüsusi piştaxtanın quraşdırılmasına çəkilən xərc­lər başqa sahibkarlar üçün əhəmiyyət daşımaya da bilər.

Hər hansı dəyər qiymətləndirilərkən (şübhəsiz ki, renta tə­yi­natlı obyektin dəyərindən sönbət gedir), renta dəyərinin müəy­yənləşdirilməsi ümumi səmərəliliyin və ya ödənilən icarə haq­qının qüvvədə olan müqavilə ilə yoxlanılması, yaxud da tək­lif olunan obyektlər üzrə mümkün xalis gəlirin hesablanması tə­ləblərindən irəli gəlir.

Yuxarıda qeyd olunduğu kimi, mağazanın icarəhaqqı uzun­müddətli planda ticarət mənfəətindən asılıdır. Deməli, ren­ta dəyərini müəyyənləşdirərkən həmin binada başqa tacirlərin ödə­diyi icarəhaqqı barədə məlumatlara istinad etmək məq­sə­də­uy­ğun olardı. Digər tərəfdən, bazar dəyəri qiymətləndirilərkən, ümu­mi rentanın sahəyə nisbətinin yekcins məlumatlar üzrə he­sab­lanmış kəmiyyətinə və “A bölgəsi üzrə təshih olunmaqla” 1kv m-ə düşən rentaya əsaslanırlar.

Mağazalar qiymətləndirilərkən bölgələşdirmə prinsipinə də istinad edilir. Bu zaman mağazaya, adətən, səmərəlilik əm­sa­lı verməklə, sahənin ilk 6 metri A bölgəsi, sonrakı 6 metri B böl­gəsi və s. hesab olunur. Bu halda ilk 6 metr maksimal dəyərə ma­lik olacaq, sonrakı hər 6 metrin dəyəri isə əvvəlikinə nis­bə­tən 2 dəfə aşağı düşəcək, nəticədə həmin bölgələr üzrə əmsallar mü­vafiq olaraq 0,5 və 0,25 olur. Şübhəsiz ki, bu cür böl­gə­ləş­dir­mə metodu bazar iqtisadiyyatına məxsusdur. Bu da sa­hib­karlıq marağı ilə əlaqədardır. Çünki birinci mərtəbənin küçəyə çı­xan hissəsi sahibkarları daha çox cəlb etdiyinə görə, onun sa­tış qiyməti və ya icarəhaqqı da yüksək olur. Onların eyni ölçülü sa­hə vahidlərinin dəyərinin müqayisəsi yolu ilə qiy­mət­lən­di­ril­mə­si daha məqsədəuyğundur. Burada 1 kv m-ə görə icarə haqqı stan­dart sahə vahidləri üzrə hesablamalarda olduğundan bir qə­dər aşağı olur. Bunun da müəyyən səbəbləri vardır.

Məlum olduğu kimi, xalis gəlirin kapitallaşdırılma nor­ma­sı yuxarıda sadalanan “təsir göstərici amillər”dən və mövcud sa­tışın nəticələri ilə müqayisədən asılıdır.

Bir qayda olaraq, mağazaların yenidən qurulmasına bö­yük sərmayə qoyuluşu obyektin alıcılarının marağına səbəb ol­mur. Həm də dəyərin dinamikası sabit artım üzrə gedir və alıcı qo­y­duğu vəsaitlərin dəyərinin artacağına ümid bəsləyir. Ma­ğa­za­lar qiymətləndirilərkən hesablanan mənfəət normaları bi­la­va­si­tə pərakəndə ticarət dövriyyəsinin dinamikasından və in­ves­ti­si­ya bazarındakı makroiqtisadi konyunkturadan asılıdır.

Qərb ölkələrinin iqtisadiyyatındakı meyillərə əsaslanan qeyd­lər xüsusi mülkiyyət obyektlərinin təsnifatı zamanı ümumi gös­tərici kimi nəzərə alına bilər. Belə ki, müvafiq göstəricilər kon­kret ərazidə son qiymətlər üzrə məlumatlarla mütəmadi mü­qa­yisə olunmalıdır. Məsələn, tam əlverişli mövqeli, “yaxşı əl­lər­də” olan obyektlər 4-5% həcmində xalis gəlir gətirir. Eynilə çox­saylı şöbəsi olan həmin obyekt yerli sahibkarın əlinə keç­dik­də, normal icarəhaqqı ehtimalı ilə 6-8% xalis gəlir götürmək müm­kün olur.

Eyni zamanda şəhərətrafı orta ölçülü mağaza normal ica­rə­haqqı şərtilə icarəyə götürüldükdə, ticarətin növü və ica­rə­çi­nin vəziyyətindən asılı olaraq 9-10% xalis gəlir gətirə bilər. Ti­ca­rət üçün əlverişli olmayan yerdə, yaxud yeni yaşayış məhəl­lə­lə­rində yerləşən mağazanın gəlirləri 10-12 %, bəzən hətta 11-13% təşkil edə bilər.

Təcrübə göstərir ki, keçid iqtisadiyyatı şəraitində ma­ğa­za­la­rın gəlirliliyi göstərilən təqribi hesablamalara uyğun gəlir. Bu­nunla belə, inflyasiya və xarici borclar, potensial alıcıların tə­ləbatını ödəyə bilmək imkanları da nəzərə alınmalıdır.

**5.2.2. Ofislərin qiymətləndirilməsi**

Digər obyektlərdə olduğu kimi, ofislərin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si zamanı ilk növbədə onun dəyərinə təsir göstərən amillər (də­yərin təshihedici amilləri) müəyyən edilməlidir. Çünki təs­hih­edici amillərin hər biri dəyərin müəyyənləşdirilməsinə müx­tə­lif dərəcədə təsir göstərir. Bu amillər sırasında ofislərin tə­yi­na­tı həlledici rol oynayır. Əgər ofis əlverişli mövqedə yer­ləş­miş­dirsə və təmirə ehtiyacı yoxdursa, onun dəyəri ilk növbədə ica­rənin şərtlərindən asılı olacaqdır. Ona görə ki, o, bilavasitə sa­hibkarın gəlirlərinin həcmi ilə əlaqədardır. Bununla belə həm də, nəzərə almaq lazımdır ki, bu vaxta qədər ofislərin icarəyə ve­rilməsi şərtlərini müəyyənləşdirən dəqiq qayda mövcud de­yil­dir. İcarə müqaviləsi qeyri-müəyyən (müddətsiz) və ya müəy­yən müddətə (bir neçə il, bir il, bir rüb, hətta bir ay) bağ­lana bilər.

Ofislərin qiymətləndirilməsi prosesində təmir xərcləri də müəy­yən rol oynayır. Əgər bina bir şəxsə icarəyə verilirsə, tə­mir üzrə xərclər bütünlüklə onun öhdəsində qalır. Əksinə, bina his­sələrlə bir neçə icarəçiyə verilirsə, sahibkar xarici in­fras­truk­tu­run və tikilinin daxili dəhlizlərinin, əsas girişin, köməkçi otaq­ların və s. təmir xərclərini bir qayda olaraq, onların ara­sın­da bölüşdürür. Bu isə müəyyən çətinliklər yaratdığından və­ziy­yə­tə icarəyə verən özü nəzarət etməli, xərclər isə onun xüsusi fon­dundan ödənilməlidir.

Bütün öhdəlik və faydalılıqlarla birlikdə ofis bir icarəçiyə veril­diyi hallarda qiymətləndirmə prosesi xeyli sadələşir. Yəni bu zaman icarəyə verən əsas girişi, dəhlizləri, pilləkənləri, lift və s. özünün nəzarətində saxlamaqla, bütün otaqları icarəçiyə ve­rə bilər. Aparılan razılaşmalar üzrə yuxarıda qeyd olunan xid­mətlərdən istifadənin haqqı mövcud sahə nisbətlərinə görə müəy­yən edilir.

**5.2.3. Fabrik və anbarların qiymətləndirilməsi**

İstehsal məkanına aid olan obyektlərin, o cümlədən, za­vod, fabrik, anbar, mülkiyyətinə aid olan obyektlərin qiy­mət­lən­dirilməsinin fərqli cəhətləri mövcuddur. Hər şeydən əvvəl, qeyd etmək lazımdır ki, belə obyektlərin qiymətlən­diril­mə­sində də­yişkənlik amili böyük əhəmiyyət kəsb edir. Bu da əsasən tex­no­loji proseslərlə əlaqədardır. Belə ki, istehsal məkanının vaxt­aşı­rı yenidən qurulması zərurəti meydana çıxır. Müvafiq is­teh­sal sahələrində nəqliyyatın daxildə hərəkət edə bilməsi və məh­sul­ların səmərəli anbarlaşdırılması üçün standartlara cavab ve­rən hündür tavanın, həyətdə iri və boş sahələrin olması, habelə sü­tunların sayının minimal olması zəruridir.

Beləliklə, sənaye təyinatlı tikililər qiymətləndirilərkən bir sı­ra amillərin, o cümlədən, avtomobil nəqliyyatı üçün yolların ra­hatlığı, tavanın 6 metrdən 12 metrədək hündürlüyü, döşəmə sət­hinin tarazlığı, adekvat enerji təchizatının təmin edilməsi, yük­ləmə-boşaltma avadanlığı ilə təminat, minik və yük avto­mobil­ləri üçün biri-birindən ayrı dayanacaqdan olması, müasir stan­dart­lara uyğun olaraq izoləedilmə qaydalarına riayət olun­ma­sı, yan­ğın təhlükəsizliyi sistemi və ehtiyat çıxışlar, təbii və sü­ni di­var­larda lüminisent lampaların quraşdırılması, işıql­an­dır­ma, is­ti­lik təchizatı və mexaniki ventilyasiya, xidməti otaq­lar və lazım ol­duqda yeməkxanaların nəzərə alınması olduqca va­cib­dir.

Müəssisəyə məxsus olan tikililər avadanlıqlarla birlikdə qiy­mətləndirilərkən, istilik təchizatı sistemi, o cümlədən, qa­zan­xanalar, istilik radiatorları, fərdi qızdırıcılar və istilik su kə­mə­ri ayrıca öyrənilir. Daha sonra işıqlandırma sistemi (işıq­lan­dır­ma lampaları istisna olmaqla) – elektrik işıqlandırma ava­dan­lığının tam dəsti, daşıyıcı elektrik kabeli və mərkəzi bö­lüş­dü­rücü lövhə, işıqlandırma üçün yeganə elektrik mənbəyi olan hal­larda elektrik generatoru, qurğular, sərnişin liftləri, texnoloji kon­veyrlər və qaldırıcı kranlar, habelə su təchizatı və drenaj sis­temi üçün istifadə olunan nasoslar və s. ardıcıllıq üzrə qiy­mət­ləndirilir.

**5.2.4. Mehmanxanaların qiymətləndirilməsi**

Mehmanxanaların qiymətləndirilməsi həmişə sahibkar­la­rın maraqları daxilində olmuşdur. Hazırda mehmanxanaların qiy­mətləndirilməsinin çoxsaylı üsulları mövcuddur. Hər şeydən əv­vəl, qiymətləndirilən mehmanxana barədə kifayət qədər mə­lu­matlar toplamaq, sahibkarla danışıqlar zamanı meh­man­xa­na­nın cari fəaliyyətlərini aydınlaşdırmaq, mehmanxananın hansı məq­sədlə qiymətləndirilməsindən asılı olmayaraq qa­nun­ve­ri­ci­li­yi öyrənərək, onun tələblərinə riayət etmək lazımdır.

Başqa əmlak növlərindən fərqli olaraq mehmanxanalar qiy­mətləndirilərkən nəzərə alınmalı spesfik xüsusiyyətlər var­dır. Məsələn, otaqların ümumi sahəsi mehmanxananın potensial alı­cıları cəlbetmə imkanlarından fərqli olaraq, məlumatların əsas elementi olmaya bilər. Çünki texniki nöqteyi-nəzərindən meh­manxanaların təyinatının dəyişdirilməsi olduqca çətindir.

Qiymətləndirmə zamanı qiymətləndirici mehmanxananı cid­di müşahidə etməli və yoxlamalıdır. Bütün otaqlar təfsilatı ilə təsvir edilməlidir.

Digər daşınmaz əmlak obyektləri kimi, mehmanxanalar da gəlirvermə imkanlarına görə eyni deyildir. Bəzi hallarda gə­lir­lərin əsas mənbəyi otaqların kirayəyə verilməsi, başqa hal­lar­da isə bar, yaxud restoranın, banket və konfrans zallarının is­tis­ma­rı sayılır. Bütün hallarda mehmanxananın əhalinin istifadəsi üçün nəzərdə tutulmuş xidmət gücünü aşkara çıxarıb və olduğu ki­mi təsvir etmək lazım gəlir. Bütün otaqların ölçüləri haqqında mə­lumat toplamaq və dəyərin qiymətləndirilməsi mərhələsində meh­manxananın dərəcəsini və üslubunu müəyyənləşdirmək üçün nümunəvi otaqların xüsusiyyətlərini qeyd etmək tələb olu­nur. Məsələn, yüksək dərəcəli mehmanxanaların apar­ta­ment­lə­rin­də (xüsusilə də, böyük, yaraşıqlı nömrələrində) vanna otaq­la­rı­nın, duş qəbul etmək üçün avadanlığın olması mütləq şərt ol­maq­la, müştərilərin cəlb edilməsi üçün əsas rol oynayır. Meh­man­xananın otaqlarının hündür və geniş olması da keyfiyyət gös­təricisi kimi qəbul olunur. Onlar asanlıqla yığışdırılma və qay­daya salınma üçün əlverişli olmalıdırlar. Mebel və ava­dan­lı­ğa gəldikdə isə, ən vacib şərtlər televizorun, radioqəbuledicinin və keyfiyyətli telefon xidmətinin olmasıdır. Mehmanxana xid­mət­çilərinin işinin keyfiyyəti də mütləq əks etdirilməlidir. Meh­man­xanada istifadə olunan mebelin, digər avadanlıqların mül­kiy­yətdə və ya icarədə olması da nəzərdən keçirilməlidir.

Keyfiyyətə və qiymətə təsir edən digər mühüm cəhətlərə apar­tamentlərin yerləşdirilməsinin ümumi sxemini, yanğın za­ma­nı çıxış yollarını təsvir edən sadə və anlaşıqlı sxemlərin möv­cudluğunu da aid etmək olar. Çoxmərtəbəli binalarda key­fiy­yətli sərnişin və yük liftləri olmalıdır. Otaqlar ümumi sa­hə­si­nə, mərtəbələrinə, yerlərin sayına və s. görə müxtəlif ka­te­qo­ri­ya­lara bölünür.

Bir sıra digər üstünlükləri olan, məsələn, pənəcərələri də­ni­zə və parka baxan otaqların dərəcələri daha yüksəkdir. Lakin üs­tünlükləri olan otaqlar bəzən nəqliyyatın hərəkətindən səs-küy yaranmasına və s. mənfi cəhətlərinə görə müştərilər tə­rə­fin­dən bir o qədər yaxşı qarşılanmır. Eyni zamanda ümumi is­ti­fa­də otaqlarının (restoranlar, müşavirə otaqları, banket və kon­frans zalları) sahəsi və tutumu (restoranda yerlərin sayı, mü­şa­vi­rə otaqlarında oturacaqların sayı və s.) nəzərə alınmalı, on­la­rın rahatlığı öyrənilməlidir. Bəzən mehmanxanalarda spirtli iç­ki­lər satılan barlara gəldikdə isə, tələb olunan ölçmələrlə yanaşı nə­zərə almaq lazımdır ki, bu cür müəssisələrin dəyərinin əsas in­dikatoru spirtli içkilərin satış dövriyyəsidir.

Mövcud sənədlər üzrə ümumi istifadə otaqlarını uçota al­dıq­dan sonra, ofis və mehmanxana həyətinin, yaşayış otaq­la­rı­nın, mətbəxin, istixananın və kondisionerlərin yerləşdiyi yer­lə­rin təhlilinə başlamaq tələb olunur.

Xidmətçilərin istifadə otaqları və ərzaq liftlərinin (əgər var­sa) düzgün yerləşdirilməsi də mühüm şərtdir. Daha sonra meh­manxananın (xüsusilə də yaşı çox olan binaların) ümumi və­ziyyəti müəyyənləşdirilir. Bəzən damın konstruksiyası ilə bağ­lı problemlər meydana çıxır. Belə ki, damın navalçaları zi­bil­lə dolur və nəticədə su binanın tavanına keçir və çürümələr baş verir. Təcrübə göstərir ki, belə vəziyyət vahid mehmanxana komp­leksi yaratmaq məqsədilə bir neçə bina bir-birinə bitişik ti­kildikdə yaranır. Yastı damların konstruktiv qüsurları ol­du­ğun­dan, suyun toplanması nəticəsində çatlama baş verir və suyu da­xilə buraxır. Yoxlamanın keçirilməsi nəticəsində qiy­mət­lən­di­ricidə hər il cari və proflaktiki təmirə çəkilən xərclərin məb­lə­ği barədə təsəvvür yaranır. Qiymətləndirici bağın və ya­xın­lıq­da­kı torpaq sahələrinin saxlanılmasına çəkilən xərclərin tər­ki­bi­nə və səviyyəsinə də diqqət yetirilməlidir.

Beləliklə, mehmanxananın bazar potensialına əsas­lan­maq­la obyektin daxili və xarici vəziyyəti öyrənilməli və dəqiq he­sablamalar aparılmalıdır. Mehmanxananı qiymətləndirmək üçün əvvəlki üç il ərzində maliyyə sənədləri öyrənməlidir. Bir sı­ra hallarda, məsələn, mehmanxana satılmaq üçün qiy­mət­lən­di­rildikdə və satıcı maliyyə hesabatlarını açmamaq hüququndan is­tifadə edərkən, nəşr olunan mənbələrdən bu məlumatları əldə et­mək olmur. Buna başqa nümunə kimi, yeni inşa edilmiş və ya ma­­li­yyə tarixi məlum olmayan mehmanxanaları göstərmək olar. Bu halda qiymətləndirmə gələcək gəlirlər və xərclər gös­tə­ri­ciləri üzrə aparılmalıdır.

Qiymətləndirici eyni zamanda otaqların, banket və kon­frans zallarının kirayəyə verilməsindən, yemək və spirtli iç­ki­lə­rin satışından, telefon, çamaşirxana xidmətindən, ticarət sa­hə­lə­ri­nə və köşklərə görə icarəhaqqından mədaxil maddələrinə əsa­sən ümumi dövriyyəni müəyyən etməlidir. Xərc maddələri əmək haqqı ödənişləri, təmir xərcləri əsasında hesablanır. Əgər meh­manxana otellər şəbəkəsinə aiddirsə, baş ofisin sax­la­nıl­ma­sı xərclərində onun payı da nəzərə alınır.

İllik balans üzrə sahibkarın kapitalının müəyyən edilməsi də vacibdir. Eyni zamanda mehmanxana avadanlığının ilkin də­yə­ri də nəzərə alınmalıdır. Bir qayda olaraq, buraya mebel və mət­bəx avadanlığı, yumşaq mebel dəsti, pərdələr, xalçalar, ya­taq dəstləri daxildir. Qiymətləndirmə zamanı kompyuter ava­dan­lığı, xəzinədə yaxud bank hesabındakı vəsaitlər də nəzərdən qa­çırılmamalıdır.

Qarşıya qoyulan vəzifələrin dəqiqliyini təmin etmək məq­sə­dilə mehmanxana sahibinə gəlir mənbəyi olan müştərilərin əsas kateqoriyaları – istirahət və ya iş üçün mehmanxanada qa­lan şəxslər, onların qrupları, həftə ərzində və istirahət günləri meh­manxanada yaşayan müştərilər arasındakı əsas fərqlər müəy­yən olunmalıdır. Təcrübə göstərir ki, o qiymətləndirici mən­bələrin böyük rəngarəngliyi ilə qarşılaşır və bunlar ara­sın­da nisbətləri təmin etməlidir. Bundan başqa, otaqların bron­laş­dı­rılmasına görə güzəştlər və kredit vərəqələri ilə ödənişə görə he­sablanan faizlər, habelə otaqların və çarpayıların məşğulluq əm­salları müəyyən edilir. Bir qayda olaraq, bu məlumatlar həf­tə, ay və il üzrə müəyyənləşdirilməlidir. Otağa görə dərəcənin əl­də olunmuş səviyyəsi otaq/sutka əsasında hesablanılmış mə­da­xillərin orta məbləğidir. Otağa görə “dərəcənin” əldə olun­muş səviyyəsi sonradan nəşr edilmiş tarif dərəcələri ilə mü­qa­yi­sə olunur. Bu göstəricilər arasında böyük fərqlər müşahidə edilə bi­lər. Mehmanxananın gətirdiyi gəlirlərin qiymətləndirilməsi üçün həm son il ərzində hesablanmış məşğulluq əmsalı, həm də ota­ğa görə dərəcənin əldə olunmuş səviyyəsi haqqında mə­lu­mat­lar lazımdır.

Sahibkarın (mehmanxana sahibinin) iqtisadi vəziyyətinin, yer­­li işgüzarlıq mühitinin mehmanxananın gələcək pers­pek­tiv­lə­rinə necə təsir göstərəcəyi barədə baxışları öyrənilməli, meh­man­xananın fəaliyyətinə təsir göstərən müsbət və mənfi amillər də sahibkarla müzakirə olunmalıdır. Bu məlumatların əldə olun­ması qeyri-mümkün olduğu hallarda onların ümumi həcm möv­cudluğu qiymətləndirilməlidir. Bunun üçün və meh­man­xa­na­nın maliyyə hesabatlarını yoxlamaq məqsədilə meh­man­xa­na­nın cari tariflərinə istinad olunur. Mehmanxananın vəziyyətini sa­hənin ümumi göstəriciləri ilə müqayisə etmək üçün bu tariflər əv­vəliki illər üzrə də yoxlanılaraq bir daha nəzərdən keçirilir.

Beləliklə, qeyd olunan tədqiqatlar yerinə yetirildikdən son­ra bazar sektoru və ona xas olan rəqabətin öyərnilməsinə baş­lamaq lazımdır. Əvvəlcə qiymətləndirilən mehmanxananın han­sı tipə-yüksək təbəqə, beş və dörd ulduzlu otelə, üç və iki ul­duzlu standart, yaxud kommersiya otelinə aid olması ay­dın­laş­dırılmalıdır. Bir sıra Qərbi Avropa ölkələrində meh­man­xa­na­lar müəyyən növlərə bölünərək qruplaşdırılır. Bu özü də qiy­mət­ləndirmənin aparılması üçün əlverişli şərait yaradır.

Məşhur mağazaların və işgüzar mərkəzlərin yaxınlığında yer­ləşən, tutumu 200-1000 yer həddində olan, 3-5 ulduzlu iri mər­kəzi və aeroport mehmanxanaları hər cür rahatlıq təklif edir­lər. Bütün nömrələrdə vanna otaqları, teleradio qurğuları və te­lefon olur. Ümumi istifadədə olan və sutka ərzində müş­tə­ri­lə­rə yüksək keyfiyyətli xidmət göstərən böyük zallar bir və ya bir ne­çə restoran, barlar, idman və konfrans zalları, daxili ma­ğa­za­lar vardır.

Digər qrupa 3 ulduzlu kiçik mehmanxanalar aid edilir. Son dövrlərdə tikilmiş bu tipli mehmanxanalar daxili vanna otaq­ları, radioqəbuledicilər və televizorlarla təchiz olunmuşdur, hər­çənd nisbətən köhnələrində əlüzyuyan və ayrıca vanna otaq­la­rı var. Ümumi istifadə otaqları sadə və nisbətən kiçikdir. On­la­ra olan tələbat kommersiya və yerli xarakterlidir. Çox vaxt bu ka­teqoriyadan olan mehmanxanalar böyük torpaq sahələrinə ma­lik olurlar və orada qolf meydançaları, tennis kortları, üz­gü­çü­lük hövuzları və s. yerləşdirilir.

Başqa bir qruplaşdırma isə nəqliyyata əlverişlilik prinsipi üz­rə aparılır. Nəqliyyatın hərəkət etdiyi magistral yol ya­xın­lı­ğın­da yerləşən mehmanxanalar ölkəyə səyahətə gələn turistlər üçün daha cəlbedici olur.

Digər bir qrup vardır ki, bu da kurort və müalicə əhə­miy­yət­li məkanları əhatə edir. “Hollidey” tipli mehmanxanalar də­niz sahilində, yaxud qitədaxili kurortlarda yerləşir və yalnız is­ti­rahət günlərində gələn müştəriləri əhatə etmək məqsədindən irə­li gəlir. Bu tipli mehmanxanaların işi mövsümi xarakter da­şı­yır və nisbətən iriləri istisna olmaqla soyuq qış aylarında öz fəa­liyyətini dayandırır. Belə mehmanxanaların əksəriyyəti müş­tə­rilər üçün əlavə əyləncələr, məsələn, üzgüçülük hovuzları, açıq və bağlı idman zalları təşkil edirlər.

Əgər mehmanxana mənsub olduğu dərəcədən fərqli meh­man­xanalarla rəqabət aparmağa cəhd göstərirsə, qiymətləndirici ba­zar dəyərini qiymətləndirərkən mehmanxananın bütün he­sab­la­rını diskontlaşdırmalıdır.

Təcrübə göstərir ki, rəqabət həyati əhəmiyyəti olan vacib amil­dir. Nəzərdən keçirilən mehmanxananın mənsub olduğu kon­kret təbəqədə yerli bazar səviyyəsində rəqabət mütləq de­yil­dir. Amma hər bir mövcud, yaxud potensial rəqabət amili təhlil olun­malı və onun qiymətləndirilən obyektə göstərə biləcəyi tə­si­rə diqqət yetirilməlidir. Bunlardan biri də yerləşmə amilidir.

İstənilən mülkiyyət obyekti kimi mehmanxananın da yer­ləş­məsi onun bütün üstünlüklərini və qüsurlarını açıb göstərir. Yük­sək keyfiyyətli yollar və onların yaxınlığı səmərəli yer­ləş­mə­yə nümunədir.

Şəhərlərin mərkəzi rayonlarında yerləşən meh­man­xa­na­lar­dakı yerlərə həmişə tələbat vardır. Mehmanxananın gə­lir­li­li­yi­nə təsir göstərən mühüm amillərdən biri ictimai nəqliyyata, mə­sələn, metro və avtobus marşrutlarına, dayanacaqlara ya­xın­lıq­dır. Bu isə öz növbəsində nəzərdən keçirilən meh­man­xa­na­nın dərəcəsindən asılıdır.

Bazar münasibətləri şəraitində və xüsusilə insanların fəa­liy­yət intensivliyi yüksəldikcə, mehmanxanaların əksəriyyəti ya sa­hibləri tərəfindən, ya da xüsusi şirkət tərəfindən müqavilə üz­rə, iş vaxtının müddəti məhdudlaşdırılmadan idarə olunur. Hər il Böyük Britaniyanın ayrı-ayrı əyalətlərində, həmçinin iri şə­hər­lərində yerləşən mehmanxanalar ayrılıqda deyil, bir neçəsi bir­likdə alınıb satılır. Alqı-satqı zamanı baza kimi ehtimal edi­lən gəlirlilik qəbul olunur və satış günündə qiymətləndirilərkən, bü­tün ticarət amilləri və tərtibat ünsürləri sövdələşməyə daxil edi­lir. İşçi heyəti heç də həmişə yeni əllərə keçməsə də, bu ami­lə xüsusi diqqət yetirilir. Bu, onu göstərir ki, əsas satış obyekti gə­lir gətirən mülkiyyət deyil, mehmanxana biznesidir.

Daha iri müasir mehmanxanalar icarəyə verildiyi hallarda tor­pağa aid olan icarə müqavilələri də nəzərdən keçirilir. Renta ödə­nişlərin məbləği bir qayda olaraq, mehmanxananın verdiyi mən­fəətdən faiz şəklində hesablanır və onun minimal səviyyəsi müəy­yənləşdirilir. Torpağa görə renta ödənişləri mehman­xa­na­nın ümumi gəlirindən faizlə hesablanır. Başqa hallarda otaq­lar­dan gəlirlər, restoran və konfrans zallarından gəlirlər üzrə müx­tə­lif faiz dərəcələri tətbiq edilir. Mehmanxananın yer­ləş­mə­sin­dən asılı olaraq, bu faiz dərəcələri diferensiallaşdırılır.

Əksinə, torpaq rentası müəyyənləşdirilərkən gəlir sə­viy­yə­sindən asılı olaraq, faiz dərəcələrinin ümumi gəlir gös­tə­ri­ci­sin­dən istifadə oluna bilər. Müvafiq səviyyənin əldə olunması eh­timal edilən gəlirlilikdən və mehmanxananın doldurulma nor­masından asılıdır. Həmişə belə bir gerçəklik var ki, meh­man­xananın ümumi gəlirliliyi ilə əlaqələndirilmiş icarə­haqqının həd­dən artıq yuxarı olması nəticəsində otaqlarda qalmaq haq­qı­nın artması bu xidmət növü üzrə müştərilərin azalmasına səbəb ola bilər. Ona görə də faizi yüksəldib, onu xalis gəlirlə əla­qə­lən­dirmək daha münasib hesab olunur. Bu da mehmanxananın işi­nin qiymətləndirilməsinin daha dəqiq metodlarından istifadə olun­masını tələb edir. Hərçənd burada da mehmanxana sahibi ilə icarəçinin mənafeləri arasında münaqişə yaranacağını nəzərə al­maq lazımdır. Bu cür yanaşma müəyyən səviyyəli menecment tə­ləb edir. Bundan kənarlaşma isə əldə olunan gəlirin həcmində öz əksini tapacaq və icarəçini müvafiq surətdə hə­vəs­lən­dirə­cək­dir. Ayrı-ayrı hallarda faiz ayırmalarının həddən artıq olması şər­tilə, torpaq rentasının mehmanxananın ümumi gəliri ilə əla­qə­ləndirilməsi səhv sayılmır.

Torpaq rentası şəklində faiz ayırmaları ilə yanaşı bina və otaq­ların icarə haqları, yaxud ancaq torpaq rentasının ən yüksək də­rəcələri barədə informasiya alına bilər. Bu məlumatlar hər bir meh­manxananın konkret xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla təhlil olun­malıdırlar.

Dəyərin qiymətləndirilməsinin nəticəsi yekun rəydir. İs­tə­ni­lən mehmanxana qiymətləndirilərkən, ilk növbədə illik və ya ren­ta gəliri ünsürlərinin toplanılması metodu yaxud onların iki­si­nin kombinasiyası tətbiq edilir. Zəruri hallarda alış və satış, ma­liyyə hesabatlarının tərtibi və ya vergiqoyma məqsədləri üçün kapitallaşdırılmış dəyər müəyyənləşdirilməlidir.

**Cədvəl 5.1**

**Mehmanxanaların gəlir yanaşması üzrə qiymətləndirilməsi (rəqəmlər şərtidir)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Göstəricilər | Manat | Ümumi gəlirə %-lə |
| Gələcəkdə ehtimal olunan sabit gəlir | 2850000 | 100 |
| 50/50 nisbətində iki yerə bölməli: |  |  |
| Otaqların kirayəyə verilməsindən he­sab­lan­mış sabit gəlir (68% doldurulma) | 1425000 | 50 |
| Hesablanmış sair sabit gəlirlər | 1425000 | 50 |
| Ümumi gəlirin yekunu | 2850000 | 100 |
| Sair gəlirlərin 44%-i həcmində ticarət xərcləri (çıxılır) | 627000 | 22 |
| Faktiki və hesablanmış mehmanxana xərc­ləri çıxılmaqla hesablanmış ümumi ti­carət gəliri | 2223000 |  |
| Əməkhaqqı | 798000 | 28 |
| Elektrik və istilik təchizatı | 114000 | 4 |
| Kimyəvi təmizləmə və çamaşırxana | 85500 | 3 |
| Vergilər | 997500 | 3,5 |
| Sığorta | 42750 | 1,5 |
| Rabitə | 42750 | 1,5 |
| Sair xərclər (təmir istisna olmaqla) | 171000 | 6 |
| Əsaslı və cari təmir | 156750 | 5,5 |
|  | 2137500 | 75 |
| Hesablanmış xalis mənfəət | 700000 |  |
| Ev sahibinin xüsusi kapitalına faiz nor­ması 12% | 96000 |  |
| Fondların təmiri | 171000 | 6 |
|  | 2308500 | 81 |
| Faktiki əməliyyat mənfəəti icarə haqqı, təqribi 50% 272000\* VR9% | 544000 |  |
| «Müəssisənin markası» (Goodwill) | 3021920 |  |
| 272000\*3% VR | 816000 |  |
|  | 3837920 |  |

Mehmanxanadan istifadənin ehtimal olunan müddətinə diq­qət yetirmək lazımdır. Başqa sözlə, binanın əsaslı təmirinə (mo­dernləşdirməyə) tələb olunan vəsaitin təqribi məbləği ay­dın­laşdırılmalıdır. Bunun funksional köhnəlmə dərəcəsi, rahat ol­mayan giriş qapısı, otaqların kiçik ölçüsü, dəhlizlərin forması və s. nəzərə alınmalıdır. Enerjidən qənaətlə istifadə imkanları da mühüm cəhətlərdəndir. Mühasibdən amortizasiyanın he­sab­lan­ması üçün mehmanxana binasının qalıq istismar müddəti haq­qında arayış tələb edilərkən torpaq sahəsi və tikililər üzrə mə­lumatlar ayrı-ayrılıqda təqdim olunmalıdır.

Beləliklə, mehmanxananın bazar dəyəri: (biznes üçün la­zım olan avadanlıqlarla birlikdə) - 3850000 manata bərabərdir.

### **5.3. Sənaye avadanlığının qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri**

Sənaye avadanlığı dedikdə, daşınmaz əmlaka (torpağa, bi­na­lara, tikililərə, ötürücü qurğulara) daimi bərkidilməmiş, həm özü­nə, həm də müvəqqəti birləşdirildiyi daşınmaz əmlaka fiziki zə­rəri dəymədən daşına bilən maddi obyektlər nəzərdə tutulur. Bu­raya müxtəlif qurğular, məsələn, divarda, yaxud tavanda qu­raş­dırılmış işıqlandırıcı cihazlar, rəflər, hava təmizləyici sis­tem­lər, liftlər, şaxta qaldırıcıları və s. aid edilir. Bununla belə, gös­tə­rilən obyektlərin sənaye avadanlığına aid edilməsi hər biri kon­kret halda fərdi həll edilməlidir.

Məqsədindən və işin miqdarından asılı olaraq, ayrıca gö­tü­rülmüş maşın, yaxud avadanlıq vahidi (“səpələnmiş” qiy­mət­lən­dirmə), bir-birindən şərti asılı olmayan çoxlu sayda maşın və ava­danlıq vahidləri kompleksinin ayrı-ayrı elementləri, komp­leks­lər ilə onları əhatə edən mühəndis-texniki infrastrukturlar ara­sındakı istehsal - texnoloji əlaqələr də nəzərə alınmaqla, ma­şın və avadanlıq kompleksləri (“sistemli qiymətləndirmə”, ya­xud “istehsal texnoloji sistemlərin qiymətləndirilməsi”) qiy­mət­lən­dirmə obyekti kimi çıxış edə bilər.

Yeni maşın və avadanlıq dəsti, onun fiziki vəziyyətindən və qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq, həm kütləvi (axın­la), həm də sistemli halda qiymətləndirilə bilər. Bu halda hə­min dəstin ümumi dəyəri də fərqlənəcəkdir.

Sistemli halda qiymətləndirməyə tipik nümunə kimi ma­şın və avadanlığın sığortası, alqı-satqısı və icarə dəyərinin müəy­yənləşdirilməsini göstərmək olar.

Axınla qiymətləndirmənin tipik və daha səciyyəvi nü­mu­nə­si direktiv orqanların qərarı ilə əsas fondların vaxtaşırı ye­ni­dən qiymətləndirilməsidir. Bu zaman nəzərdən keçirilən əm­la­kın hər bir elementi digərlərindən asılı olmayaraq, ayrıca qiy­mət­ləndirilir.

Nəhayət, üçüncü, bütöv istehsal-texnoloji sistemlər – sex­lər, sahələr, tikinti materiallarının emalı üzrə mini-zavodlar, mik­ro-SES və s. qiymətləndirilir. Bir qayda olaraq, maşın və ava­danlığın bu cür qiymətləndirilməsi müəssisənin bütün sə­na­ye mülkiyyətinin, yəni onun maddi və qeyri-maddi aktivlərinin, həm­çinin maliyyə-iqtisadi vəziyyətinin qiymətləndirilməsi üzrə apa­rılan ümumi işin bir hissəsidir.

Müəssisə və təşkilatların ləğvi zamanı eyni zamanda həm bi­rinci, həm də üçüncü vəziyyət yarana bilər. Bu müəssisələrin əm­lakı, həm “səpələnmiş” halda, həm də potensial alıcının bu əm­lak əsasında təmayülünü və ixtisaslaşmasını saxlamaq, ya­xud dəyişdirilməklə öz istehsalını təşkil etməsi üçün müvafiq tərz­də formalaşdırılmış ayrı-ayrı bölmələrlə satıla bilər.

Qiymətləndirmə obyekti kimi, sənaye avadanlığı qeyd olu­nanlarla yanaşı bir sıra digər xüsusiyyətlərə də malikdir.

*Birincisi*, daşınmaz əmlakdan fərqli olaraq maşın və ava­dan­lıqların nomenklaturası, funksional, konstruktiv və istismar xü­susiyyətləri daha dinamik və radikal tərzdə dəyişir. Bu da qiy­mətləndirmə zamanı orta qiymətlərdən, yaxud orta qiymətlər in­deksindən istifadə olunması imkanlarını xeyli məhdudlaşdırır.

*İkincisi,* daşınmaz əmlakla müqayisədə sənaye ava­dan­lı­ğı­nın funksional (mənəvi) aşınmasının müəyyənləşdirilməsi daha ak­tual və həm mürəkkəb bir problemdir.

*Üçüncüsü,* maşın və avadanlıq istehsal edən şəbəkənin agent­ləri qarşısında əmtəənin irəlilədilməsi və satış bazalarının (həm ilkin, həm də təkrar satış bazarlarının) genişləndirilməsi prob­lemləri durur. Ona görə də, onlar təklif olunan qiymətin aşa­ğı həddini müəyyənləşdirərkən, bəzən onun maya dəyərinə, sa­tınalma qiymətinə, yaxud balans dəyərinə istinad etmirlər.

*Dördüncüsü,* agentlərin ən fəallarının, yəni kütləvi satışa nail olanların maşın (avadanlıq) vahidinə düşən reklam xərcləri yük­səkdir. Bəzi hallarda, məsələn, az tapılan (defisit) məhsullar qiy­mətləndirilərkən bu cəhətin nəzərə alınmaması tələb olun­duq­da belə, ona əhəmiyyət verməmək olmur. Bununla yanaşı, ana­loji obyektlərin satış qiymətinin həmin elementlərinin qiy­mət­ləndirici tərəfindən müəyyənləşdirilməsi çox vaxt mümkün ol­mur və bu amil qiymətləndirmə prosesini xeyli mü­rək­kəb­ləş­di­rir.

*Beşincisi,* maşın və avadanlığın dəyərini qiy­mətlən­di­rər­kən, qiymətləndirmə anında obyektin, yaxud ona bənzər ob­yek­tin hansı “həyat dövründə” olduğunu nəzərə almaq və qiy­mət­lən­dirilən dəyərin kəmiyyətində müvafiq təshihlər aparmaq la­zım­dır. Əmtəənin “həyat dövrü” dedikdə, onun ilkin bazara çı­xa­rılması ilə istehsalın dayandırılması, yaxud alternativ əm­təə­lər tərəfindən nəinki ilkin, həm də təkrar bazarlardan sıxışdırılıb çı­xarılması arasındakı müddət nəzərdə tutulur.

### **5.4. Qiymətləndirmədə maşın və avadanlığın keyfiyyətinin nəzərə alınması prinsipləri**

Maşın və avadanlığın dəyəri bir-biri ilə qarşılıqlı əlaqədə olan funksional (istehsal gücü, yaxud məhsuldarlıq, dəqiqlik, av­tomatlaşdırma dərəcəsi), istismar (sazlıq, uzunömürlülük, tex­nolojilik, təmirə yararlılıq), konstruktiv (çəki, əsas kons­truk­tiv materialların tərkibi), iqtisadi (enerji tutumu, material tu­tu­mu, xidmət göstərilməsi və istismarı zamanı əmək tutumu), eko­loji, estetik, erqonomik və sair göstəricilərdə öz təzahürünü ta­pan mürəkkəb, çoxcəhətli anlayışdır. Bu təsnifat tam deyil və yal­nız maşın və avadanlığın bazar dəyərini qiymətləndirərkən key­fiyyətin nəzərə alınması probleminin bəzi tərkib hissələrini və mürəkkəbliyini ifadə edir. Əmtəə mübadiləsi prosesinin iş­ti­rak­çılarının əldə etdikləri məhsulun texniki səviyyəsinə və key­fiy­­yətinə görə zəmanət almağa səy göstərməsi məhsulun key­fiy­yətinin idarə olunması sistemlərinin inkişafı və “qiymət-key­fiy­yət” prinsipinin meydana çıxmasına səbəb olmuşdur. Həmin prin­sipə görə hər bir keyfiyyət səviyyəsi müəyyən qiymətə ma­lik olmalıdır. Bu sistemlərin mühüm elementlərindən biri məh­sul­ların, yerinə yetirilən işlərin və göstərilən xidmətlərin stan­dart­laşdırılması və sertifikatlaşdırılmasıdır.

Standartlaşdırma müxtəlif səviyyələrdə - beynəlxalq (BEK – elektrotexniki maşın və avadanlıq üzrə Beynəlxalq elek­trotexniki komissiya), milli (DST), sahə (SST), firma (tex­ni­ki tələblər və texniki şərtlər) səviyyəsində ola bilər. Lakin bü­tün hallarda standartlaşdırma avadanlığın keyfiyyətinin müəy­yən edilmiş standartlara uyğunluğunu göstərir. Bu uyğunluq müəy­yən olunmuş qaydalarla sınaq yolu ilə yoxlanılır və ser­ti­fi­katlaşdırma üçün əsas verir. Hazırda istifadədə olan bəzi ava­dan­lıqlar keçmiş SSRİ dövrünün və xüsusilə Rusiyada yerləşən sə­naye müəssisələrinin məhsulu olduğundan keçmiş dövrün key­fiyyət göstəricilərindən (standartlarından) istifadə olunur.

Keçmiş SSRİ-də nəzərdə tutulan və attestasiyadan keçmiş məh­sulun keyfiyyətinə zəmanət verən iki dövlət keyfiyyəti (əla və birinci növ) kateqoriyası mövcud idi. Dövlət keyfiyyəti at­tes­tasiya sistemi sertifikatlaşdırmaya bənzəyirdi. Lakin “key­fiy­yət” nişanı verilmiş məhsulların qiymətinə təqribən 15% əlavə tət­biq olunurdu ki, bu da zəmanətli məhsulların qiymətini ba­ha­laş­dırırdı. Ona görə də keçmişdə “əla” və “birinci” keyfiyyət nö­vü ilə attestasiyadan keçmiş avadanlıq qiymətləndirilərkən, bu cəhət nəzərə alınmalı, mövcud avadanlığın real dəyərinin müəy­yən edilməsinə mane ola bilən oxşar hallar dəqiq­ləş­di­ril­mə­lidir.

Hazırda Rusiyada qəbul edilmiş keyfiyyətin beynəlxalq ser­tifikatlaşdırılması məhsulların normativ sənədlərin tə­ləb­lə­ri­nə uyğunluğu prinsipə əsaslanır. Sertifikatlaşdırma prosesi üç tər­kib hissənin – sertifikasiya obyektinin (məhsul, proses, xid­mət), sertifikasiya subyektinin (sertifikasiya keçirən sistem, or­qan, laboratoriya) və normativ bazanın (standart, tövsiyə, me­tod və s.) mütləq mövcud olmasını nəzərdə tutur. Ser­ti­fi­kat­laş­dır­manın hüquqi nəticəsi məhsul istehsalçısına Uyğunluq Ser­ti­fi­katının, yəni rəsmi tanınmış, sertifikatlaşdırma sisteminin qay­dalarına müvafiq olaraq çap edilmiş sənədin tərtibi və ve­ril­mə­sidir. Rusiya Federasiyasında istehsal edilən məhsul və xid­mət­lərin növləri çoxsaylı olduğundan sertifikatlaşdırma sis­tem­lə­ri də çoxsaylıdır. Belə ki, qüvvədə olan əsas sertifikatlaşdırma sə­nədləri siyahısına 45-dən çox məcburi sertifikatlaşdırma sis­te­mi, 20 müstəqil sertifikatlaşdırma sistemi və 50-yə qədər kö­nül­lü sertifikatlaşdırma sistemi daxil edilmişdir. Məsələn, məc­bu­ri sertifikatlaşdırma sistemlərinin tərkibinə “Metal emal edən dəz­gahların sertifikatlaşdırılması sistemi (DYİS RRU 0008.MSOO)” və “Metal emal edən maşınların sertifikat­laş­dı­rıl­ması qaydası” (RSSG RU 0001, 8.10015) daxildir.

Standartlaşdırmanın hüquqi təminatının möhkəm­lən­diril­mə­si istiqamətində respublikamızda da bir sıra işlər görülmüş və hazırda görülməkdədir. Belə ki, 16 aprel 1996-cı il tarixdə qə­bul edilmiş “Standartlaşdırma haqqında” Azərbaycan Res­pub­likası Qanunu Azərbaycan Respublikasında icra ha­ki­miy­yə­ti orqanları, bələdiyyələr, müəssisələr, idarələr, sahibkarlar, ha­be­lə ictimai birliklər üçün məcburi hesab olunan stan­dart­laş­dır­ma­nın hüquqi və iqtisadi əsaslarını müəyyənləşdirir. İs­teh­lak­çı­la­rın, dövlətin və təsərrüfat subyektlərinin maraqlarının mü­da­fiə­si bu Qanunla, ona müvafiq hazırlanmış və tətbiq edilən nor­ma­tiv sənədlərlə tənzimlənir.

Yuxarıda deyilənlərdən belə nəticə çıxarmaq olar ki, Uy­ğun­luq Sertifikatı avadanlığın kommersiya baxımından cəlb­edi­ci­liyini və bazar dəyərini yüksəldir. Bununla bağlı olan ba­ha­laş­ma­nın (yaxud bu sertifikat olmadıqda, ucuzlaşmanın) həcmi hər bir konkret halda qiymətləndirici tərəfindən müstəqil surətdə müəy­yənləşdirilir. Bu zaman obyektin hansı xüsusiyyətlərinin ser­tifikatlaşdırıldığına və bunlardan hansı şəraitdə istifadə edil­di­yinə diqqət yetrilməlidir. Məsələn, tərkibində radioaktiv ma­te­rialın izotopu işlədilmiş texnoloji elementi olan texniki qurğu hə­min elementin örtüklə etibarlı müdafiə edilməsi şərtilə, ra­dia­si­ya təhlükəsizliyi səviyyəsi üzrə sertifikatlaşdırıla bilər. Amma bu qurğunun aşınması, xüsusilə də onun təkrar emalı dəyərinin və qırıntılarının dəyərinin müəyyənləşdirilməsi zamanı təh­lü­kə­siz­lik sertifikatının olmaması qiymətləndiricidə yanlış fikirlər ya­rada bilər.

Standartlaşdırma və sertifikatlaşdırma ilə yanaşı maşın və ava­danlığın texniki səviyyəsinin və keyfiyyətinin qiy­mət­lən­di­ril­məsinin digər, yəni birbaşa olmayan üsulları və qaydaları da möv­cuddur. Bunlara misal olaraq, qiymətləndirilən obyektin hər hansı ölkə və ya firmaya mənsubluğunun əmtəə, yaxud fir­ma nişanı əsasında müəyyənləşdirilməsi sistemini göstərmək olar.

**5.5. Nəqliyyat vasitələri və digər daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi**

İqtisadi inteqrasiya və qloballaşma proseslərinin inkişafı, Azər­baycanın coğrafi mövqeyi, Avropa - Qafqaz - Asiya və Şi­mal - Cənub nəqliyyat dəhlizinin reallaşması, yeni iş yerlərinin açı­lışı və yaşayış məntəqələrinin salınması, əhalinin sosial – ri­fah halının yaxşılaşması avtonəqliyyat vasitələrinə (ANV) olan tə­ləbatın artmasına gətirib çıxartmışdır. Ona görə də ölkəmizin əm­lak bazarında avtonəqliyyat vasitələri mühüm yer tutur.

Avtonəqliyyat vasitələrinin qiymətləndirilməsi birbaşa on­ların əsas fəaliyyəti ilə bağlıdır. Avtonəqliyyat vasitələri qiy­mət­ləndirilmə obyekti kimi səciyyəvi xüsusiyyətlərinə və əla­mət­lərinə görə ayrıca qrup aktivlərə ayrılır.

Qiymətləndirməyə təcrübi tələbat qiymətləndirmə fəa­liy­yə­tinin elmi-metodiki təminatının yaradılması və tək­mil­ləş­di­ril­mə­si prosesini stimullaşdırır. Hal - hazırda qiymətləndirmə fəa­liyyətinin formalaşmış metodologiyasının müddəaları və əsas prinsipləri özünün ümumi sistem keyfiyyətlərinə və sin­te­tik quruluşuna görə qiymətləndirmə fəaliyyətinin konkret sa­hə­sin­də, məsələn, avtonəqliyyat vasitələrinin qiymətləndiril­mə­sin­də istifadə edilə bilməz.

Göstərilən problem mühüm iqtisadi əhəmiyyət kəsb edir. Belə ki, konseptual, nəzəri və metodoloji baxımdan əsas­lan­dı­rıl­mış mövcud normativ, informasiya, təşkilati metodiki və təd­ris-metodiki təminat olmadan avtonəqliyyat vasitələrinin də­yə­rinin qiymətləndirilməsi xeyli dərəcədə subyektiv xarakter da­şıyır və bunlarsız Azərbaycan Respublikasının qa­nun­ve­ri­ci­li­yi­n­ə uyğun istehlakçıların hüquqlarının müdafiəsini və qiy­mət­lən­dirmə xidməti keyfiyyətinin tələb olunan səviyyəsini təmin et­mək olmaz. Bu da avtonəqliyyat vasitələrinin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si ilə əlaqədar dövlətin xeyli miqdarda iqtisadi itkilərinə gə­ti­rir. Həmçinin qiymətləndirmə xidmətinin istehlakçılarına xey­li miqdarda maddi və mənəvi ziyan vurur. Bundan başqa, av­to­nəq­liyyat vasitələrinin təhlükəsizlik probleminin həllinə ic­ti­maiy­yətin aktiv müdaxiləsi üçün stimulu və yol hərəkətinin təh­lü­kəsiz idarə edilməsi məqsədinin əsas göstəricisi olan yol - nəq­liyyat hadisələri nəticəsində dəyən maddi ziyanın kəmiyyəti haq­qında informasiyanın obyektivliyini xeyli aşağı salır.

Bu problem qiymətləndiricilər və avtonəqliyyat bazarı üçün aktualdır. Hər il ölkəmizdə 100 minlərlə avtonəqliyyat vasitələrinin alqı - satqı müqavilələri bağlanır və onların qiy­mət­­ləndirilməsi tələb olunur. Həmçinin respublikamızda yol - nəq­liyyat hadisələri nəticəsində zədələnmiş nəqliyyat va­si­tə­lə­ri­nin, onlara dəymiş ziyanın miqdarının, gömrük, verği, sığorta və diğər məqsədlərlə, avtonəqliyyat vasitələrinin qiy­mətlən­di­ril­məsi üzrə xidmətə tələbat xeyli böyükdür.

Nəqliyyat vasitələrinin dəyərinin qiymətləndirilməsinin eks­pertizası üçün onun həyata keçirilməsinin metodiki ar­dı­cıl­lı­ğı­nin müəyyən edilməsi prinsipial əhəmiyyət kəsb edir. Av­to­nəq­liyyat vasitələrinin texniki vəziyyətini, müxtəlif amillərin tə­siri nəticəsində aşınmanı, yol - nəqliyyat hadisələri və digər amil­lərin təsirini, modernləşdirilməsini, komplektliliyini və əla­və təchiz edilməsini nəzərə almaqla onun dəyərinin he­sab­lan­ma­sı (qiymətləndirilməsi) qaydalarının işlənməsi tələb olunur. Son nəticədə zədələnmiş nəqliyyat vasitələrinin bərpası və ya tə­miri üçün lazım olan materialların və işin, dəyişdirilən his­sə­lə­rin dəyərini nəzərə almaqla ona dəyən ziyanın miqdarı he­sab­lanır.

Ona görə də mütəxəssislər iş təcrübəsində nəqliyyat va­si­tə­lərinin dəyərinin qiymətləndirilməsini aşağıdakı ardıcıllıqla ye­rinə yetirməlidir:

* konkret nəqliyyat vasitəsi üçün istehsalçı tərəfindən müəy­yən olunmuş xarakteristikaların oxşarlığının müəyyən edil­məsi, onların faktiki vəziyyətlə, eləcə də təmir növləri və di­gər sənədlərlə müqayisəsi, tutuşdurulması;
* ehtiyat hissələrinin zədələnməsi və istismar qü­sur­la­rı­nın təyin edilməsi məqsədilə nəqliyyat vasitəsinin xarici gö­rü­nü­şünə baxışın keçirilməsi və həmçinin təmir növlərinin təyin edil­məsi;
* nəqliyat vasitəsinin mühərrikinin, transmissiya və digər əsas qovşaqların, aqreqatların və sistemlərin iş qabiliyyətinin qiy­mətləndirilməsi;
* zədələnmiş nəqliyyat vasitəsinin təmir-bərpa dəyərini he­sablamaq, dəymiş ziyanın səviyyəsini təyin etmək, lazım gəl­dik­də onun əmtəə dəyərinin itkisini hesablamaq;
* nəqliyyat vasitəsinin bərpasının məqsədəuyğunluğu mə­sələsi qərara alınarsa, onun qəzaya qədər və baxış keçirilən za­man aşkarlanmış vəziyyətini nəzərə almaqla hesablama apa­rıb və dəyərini əsaslandırmaq;
* sənədlərin rəsmiləşdirilməsi: nəqliyyat vasitəsinə baxış aktı, zədələnmiş nəqliyyat vasitəsinin təmir - bərpa işlərinin kal­kulyasiyası, nəqliyyat vasitəsinin və ya ona dəymiş ziyanın də­yəri haqqında qərarı və başa çatdırılmış işi sifarişçiyə ver­mək.

Avtonəqliyyat vasitələrinin qiymətləndirilməsini şərti ola­raq iki əsas hissəyə bölmək olar:

* nəqliyyat vasitəsinin və ya onun hissələrinin qiy­mət­lən­di­rilməsi;
* zədələnmə nəticəsində nəqliyyat vasitəsinə dəymiş zi­ya­nın miqdarını və təmir - bərpa işlərinin dəyərini təyin etmək.

Birinci halda nəqliyyat vasitəsinə baxış onun sahibinin və ya onun nümayəndəsinin iştirakı ilə keçirilir. Nəqliyyat va­si­tə­si­nin dəyərinin hesablanması, onun rəsmiləşdirilməsi və dəyəri haq­qında qərarın sifarişçiyə təqdim edilməsi həyata keçirilir. Adə­­tən, belə qiymətləndirilmə nəqliyyat vasitəsinin satışı, göm­rük qaydalarının dəyişilməsi, sığorta, rəsmi elanetmə (bə­yan­na­mə və kreditlərin alınması istisna olunmaqla) nəqliyyat va­si­tə­si­ni müəssisənin nizamnamə fonduna (qeyri-pul qoyuluşu key­fiy­yə­­tində) verilməsi zamanı aparılır.

İkinci hal adətən qəza və ya yol–nəqliyyat hadisəsi (YNH) baş verməsi nəticəsində mübahisələr zamanı meydana gə­lir. On­da nəqliyat vasitəsinə baxış keçirilən zaman marağı olan hərəkət iş­tirakçıları – zərərçəkən, potensial təqsirkar, sı­ğor­ta şirkətinin nü­mayəndəsi və digər maraqlı şəxslər iştirak et­mə­lidir.

Hər iki halda qiymətləndiricinin qarşısında duran məqsəd – nəqliyyat vasitəsinin və ya onun təmir - bərpa işlərinin də­yə­ri­nin əsaslandırılmış, obyektiv qiymətini vermək və bunun əsa­sın­da səlahiyyətli mütəxəssis kimi qərarı (qiymətləndirmə üzrə he­sabat) hazırlamaqdır.

Bu zaman qiymətləndirməni aparan icraçı qiy­mət­lən­di­ri­ci­nin peşəkar etikasını nəzərə almalıdır, yəni:

* icraçı nəzakətli olmalı, meydana çıxan problemlər za­ma­nı zərər çəkmiş yol–nəqliyyat hadisəsi iştirakçılarına və di­gər maraqlı şəxslərə münasib qaydada yanaşmalıdır;
* yaranmış vəziyyətdə təqsirkarı axtarmaqdan imtina et­mə­lidir;
* zərərçəkəni və ya digər yol nəqliyyat hadisəsində iştirak edən­ləri öyrətməməli, verilən suallara məqsədəuyğun cavab ver­məli və onlara baş verən qəza şəraitində necə hərəkət etmək ba­rədə və digər məsləhətlər verməməlidir.

Hər bir qiymətləndirici mübahisə hallarında özünü nə­za­kət­li aparmalı, xüsusilə nəqliyyat vasitəsinin və ona dəyən zi­ya­nın qiymətləndirilməsi başa çardırılıbsa, öz peşə yoldaşlarına hə­mrəy olmaq qabiliyyətini nümayiş etdirməlidir.

İş prosesində qabaqcadan meydana gələn yalnış fikir mü­hi­ti olmamalıdır və bütün maraqlı tərəflər işin nəticəsindən razı qal­malıdırlar. Nəzərə almaq lazımdır ki, həmişə sifarişçi gös­tə­ri­lən xidmətin mütəxəssis tərəfindən obyektiv icra olunmasına, onun doğru və düzgünlüyünə inanmalıdır. Ona görə də Azər­bay­can Respublikasında hazırlanan qiymətləndiricilər yüksək bi­liyə, peşəkar etikaya malik olmalıdır.

Nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi zəruri qaydalarla mü­əy­yən olunur və təcrübədə aşağıdakı mərhələləri özündə bir­ləş­dirir:

* müştərilərə göstəriləcək xidmətin şərtlərini müəyyən et­mək;
* baxışı təşkil etmək və keçirtmək;
* qiymətləndirmə növləri üzrə analitik hesablamanı apar­maq;
* sənədləri tərtib etmək və onu sifarişçiyə vermək.

Nəqliyyat vasitəsinin və ona dəyən ziyanın dəyərinin qiy­mət­ləndirilməsi işlərinin aparılması məzmun baxımından müs­tə­qil tədqiqat və audit keyfiyyətində təzahür edir. Nəqliyyat va­si­təsini qiymətləndirən mütəxəssis çap olunmuş və rəsmi qəbul edil­miş məlumat vəsaitlərindən, kataloqlardan, digər xüsusi ədə­­biyyatlardan, etibarlı və dəqiq statistik məlumatlardan, av­to­mo­bil nəqliyyatı sahəsində marketinq tədqiqatlarından, özünün pe­şəkar təcrübəsindən və bacarığından, hüquqi sənədlərə is­ti­na­dən, qanuniləşdırılmış milli qiymətləndirmə fəaliyyətindən və bey­nəlxalq səviyyədə hazırlanmış materiallardan (beynəlxalq qiy­mətləndirmə standartlarından) istifadə etməlidir.

Əksər ölkələrdə nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi xü­susi fəaliyyət növü statusuna malikdir. Ona ğörə də milli ba­zar­da fərdi sahibkarlıq və ya qiymətləndirmə təşkilatlarının le­qal­laşmasına icazə verilməsi (səlahiyyətli dövlət orqanları və ya pe­şəkar ictimai birliklər tərəfindən lisenziyaların, sertifikatların ve­rilməsi) qaydaları tələb olunur.

Nəqliyyat vasitəsini və ona dəyən ziyanı qiymətləndirən mü­təxəssis nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirmə sahəsində pe­şə­kar təhsil alması barədə təsdiqlənmiş sənədi, avtoservis sis­te­min­də iş təcrübəsi, yüksək peşəkar hazırlığı və səlahiyyəti, ix­ti­sa­sını daima artırması barədə rəsmi sənədi və onun dövri olaraq at­testasiyadan keçməsini əks etdirən sənədi (biliyi) olmalıdır.

Avtonəqliyyat vasitələrinin və ona dəyən ziyanın qiy­mət­lən­dirmə fəaliyyəti ayrı-ayrı sahibkar üçün geniş, hərtərəfli mə­lu­matlara malik olan və daha çox əmək sərfi tələb edən sa­hə­lər­dəndir. Bu baxımdan ölkənin bütün bölgələrinin nəqliyyat va­­sitələrinin qiymətləndirilməsi üçün müstəqil hüquqi və fiziki şəxs­lər və ya qiymətləndiricilərlə, ayrı - ayrı sahibkarlarla tə­min olunması çətinlik törədir. Lakin beynəlxalq təcrübə göstərir ki, bütün dövlətlər nəqliyyat vasitəsinin dəyərinin qiymət­lən­di­ril­məsi üzrə mütəxəssislərin hazırlanması və akkreditasiyası ilə mər­kəzləşdirilmiş qaydada məşğul olmur və nəqliyyat va­si­tə­si­nin qiymətləndirilməsi məsələsinin həllini ictimai, peşəkar milli bir­liklərin qarşısında qoyurlar. Bununla əlaqədar olaraq qiy­mət­lən­dirmə fəaliyyətinin inkişafı dövründə sərt inzibati tədbirlərin tət­biq olunması tələb olunur və bu özünü doğruldur.

Avtonəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi ilə məşğul olan mütəxəssis onun yerinə yetirdiyi işlərin xarakterinə uyğun ali təhsilli ixtisas dərəcəsinə malik olmalıdır. MDB ölkələrinin təc­rübəsi göstərir ki, nəqliyyat vasitəsinin və ona dəyən ziyanın qiy­mətləndirilməsi işində iştirak edən mütəxəssislər mühəndis - me­x­anik ixtisas dərəcəsinə malik olmalı və eləcə də bu fəa­liy­yət­lə avtomobil nəqliyyatı və ona oxşar sahələrdə olan milli qiy­mətləndirmə təşkilatları kimi dövlətin maraqlarını qo­ru­ma­lı­dır.

Nəqliyyat vasitəsinin təkrar bazarda qiymətləndirilməsi me­todiki baxımdan ardıcıl işləməli, qiymətləndirməyə təsir edən bütün amillər: onların buraxılış müddəti, modeli, mo­di­fi­ka­siyası, avtomobillərin ümumi yürüşü, yükləmə - boşaltma me­xanizmlərinin, buldozerlərin və bunlara bənzər vasitələrin mü­­hərriklərinin iş saatları əsasında qiymətləndirmənin apa­rıl­ma­sı və sair nəzərə alınmalıdır.

Qeyd olunan amilləri nəzərə alaraq qiymətləndirmənin sə­mə­rəli təşkili üçün müvafiq istiqamətlərdə peşəkar mü­tə­xəs­sis­lər olmalıdır, əgər yoxdursa onda kadrların hazırlanması prosesi təş­kil olunmalıdır.

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Res­pub­likası Qanununun 4 - cü maddəsinə görə Azərbaycan Res­pub­likasının hüquqi və fiziki şəxslərinin öz əmlakını qiy­mət­lən­dirmək hüququ vardır.

Əmlakın (NV) dəyərini qiymətləndirmək məqsədilə nəq­liy­yat vasitəsinə baxış keçirilir .

Qiymətləndirmənin nəticəsinin formalaşmasında prin­si­pial şərt ilkin məlumatların doğruluğu və dəqiqliyidir. Bunlar əsa­sən nəqliyyat vasitəsinə baxış zamanı təmin olunur.

Baxışın keçirilməsi üçün əvvəlcə təşkilati məsələlər həll olun­malıdır və xidmət sifarişçini mövcud qiymətlərlə (ödəniş sə­viyyəsilə) tanış etməlidir. İcraçının razılığı müqavilənin baş tut­ması sayılır, sonra isə ödəniş şərti və növü, baxışın müddəti və yeri, sifarişin icraetmə vaxtı və müqavilə sənədlərinin im­za­lan­ması baş verir.

Qəzaya uğramış nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi üz­rə xidmətin yerinə yetirilməsindən əvvəl sifarişçiyə nəqliyyat va­sitəsinə baxışı gözləyən iştirakçılara – digər şəxslərə (maraqlı şəxs­lərə) müəyyən müddətə göndərməli olduğu teleqramların mə­t­nini razılaşdırmaq və tərtib etməyə kömək etmək lazımdır.

Nəqliyyat vasitəsinə baxış üsuluna, parametrlərin ey­ni­ləş­dirilməsinə və nəqliyyat vasitəsinin zədələnmə dərəcəsinin tə­yin edilməsinə ümumi tələbləri aşağıdakı kimi göstərmək olar:

Nəqliyyat vasitəsinin xüsusiyyətlərinin, vəziyyətinin və zə­dələnməsinin təyin edilməsi bir qayda olaraq nəqliyyat va­si­tə­sinə xarici baxışın keçirilməsi ilə (sonra nəqliyyat vasitəsinə tam baxış) və qeydiyyat sənədlərinin öyrənilməsi (nəqliyyat va­si­təsinin qeydiyyat şəhadətnaməsi) və ya onları əvəz edən sə­nəd­lərlə aparılır.

Nəqliyyat vasitəsini qiymətləndirmək üçün müqavilə bağ­lan­dıqdan sonra qiymətləndirici və sifarişçi ona baxış yerini və ta­­rixini müəyyən edirlər. Baxış yeri qiymətləndiricinin is­teh­sa­lat sahəsi, avtonəqliyyat və avtoservis təşkilatları ola bilər. Zə­də­lənmiş nəqliyyat vasitəsi bərpa edilməmiıiş formada baxışa təq­dim edilməlidir. Zədələnmiş nəqliyyat vasitəsinin hərəkətinə (nəql edilməsinə) maneçilik törədən hissələrin açılmasına icazə ve­rilir. Yerdəyişməsi mümkün olmayan hallarda nəqliyyat va­si­tə­sinin saxlandığı yerdə (dayanacaqda) ona baxış keçirilə bilər. Bü­tün hallarda nəqliyyat vasitəsinə baxışın keçirilməsi üçün mü­təxəssislərə normal şərait yaradılmalıdır.

Nəqliyyat vasitəsinə baxış sifarişçinin (və ya onun vəkil edil­miş nümayəndəsinin) iştirakı ilə aparılmalıdır. Qiy­mət­lən­dir­mə məqsədindən və növündən asılı olaraq (YNH, qəza, təbii fə­lakət və s. nəticəsində zədələnmiş nəqliyyat vasitəsi) maraqlı şəxs­lər də nəqliyyat vasitəsinə baxışa dəvət olunur. Maraqlı şəxs­lər YNH - nın iştirakçıları, sığorta şirkətlərinin nü­ma­yən­də­lə­ri, digər səlahiyyətli orqanların nümayəndələri və vəkil edil­miş şəxslər ola bilər.

Maraqlı şəxslər (onların vəkil edilmiş nümayəndələri) qiy­mətləndirmə xidmətini sifariş edənlər tərəfindən dəvət olu­nur. Dəvətnamə hökmən fərdi olmalıdır, orada baxışın ke­çi­ril­mə­si yeri, vaxtı və tarixi göstərilməlidir. Maraqlı şəxslərə də­vət­namə yazılı formada teleqramla göndərişlərin verilməsi haq­qın­da xəbərnamə ilə həyata keçirilməlidir.

Dəvətnamə maraqlı şəxsə, əgər o həmin rayonda (şə­hər­də) yaşayırsa baxışın keçirilməsinə iki gün qalmış, başqa ra­yon­da (şəhərdə) yaşayırsa üç gündən gec olmayaraq çatdırılmalıdır.

Əgər sifarişçi maraqlı şəxslərin vaxtında dəvət edilməsi ba­rədə sənədi təqdim etdirsə, onda maraqlı şəxslər olmadan (nəq­liyyat vasitəsinin baxış aktında qeydiyyat aparılır) nəq­liy­yat vasitəsinə baxış keçirilir.

Qiymətləndirmə məqsədilə nəqliyyat vasitəsinə baxışı iki ardıcıl mərhələyə ayırmaq olar:

1. Qiymətləndirmə xidmətinin sifarişçisi (nəqliyyat va­si­tə­sinin sahibi ilə) və maraqlı şəxslə görüşmək;

2. Nəqliyyat vasitəsinin sənədlərinin, eyniləşdirilmiş pa­ra­metrlərinin (xüsusiyyətlərinin) təhlili və nəqliyyat vasitəsinə baxış.

Birinci mərhələdə aşağıdakı işlər yerinə yetirilir.

Nəqliyyat vasitəsinin sahibi və ya qanunla onu əvəz edən şəxs nəqliyyat vasitəsinə baxış üçün aşağıdakı sənədləri təqdim edir:

* şəxsiyyəti təsdiq edən sənəd və nəqliyyat vasitəsini ida­rə etməyə hüquq verən etibarnamə (lazım gəldiyi hallarda), hü­qu­qi şəxslər üçün nəqliyyat vasitəsini qiymətləndirməyə təqdim et­mək üçün hüquq verən etibarnamə;
* nəqliyyat vasitəsinin qeydiyyat şəhadətnaməsi, əgər bu ol­mazsa nəqliyyat vasitəsinin istehsal olunduğu ölkənin və ya gə­ti­rildiyi ölkənin qeydiyyat sənədləri;
* hadisə yerinə baxış zamanı YNH - də iştirak edən nəq­liy­yat vasitəsində aşkar edilən zədələnmələr haqqında vəkil edil­miş (səlahiyyət verilmiş) orqanların sənədi;
* nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsinin (xüsusi və­ziy­yətlərdə axtarış və tanınma zamanı) aparılmasını səlahiyyətli (və­kil edilmiş) orqanların (məhkəmə, hüquq – mühafizə) müəy­yən etməsi, qərarı (qətnaməsi) və göndərişi;
* maraqlı tərəflərin çağrılmasını təsdiq edən sənədlər.

Təzə nəqliyyat vasitəsinin qeydiyyat sənədlərinin ol­ma­dı­ğı zaman hesab – arayışları, invoys, alqı-satqı müqavilələri və ya nəqliyyat vasitəsinin göndərilməsi müqaviləsini təqdim et­mək olar. Sifarişçi nəqliyyat vasitəsinin ona məxsus olmasını və dəyərinn dəqiqləşdirilməsi üçün əlavə olaraq digər rəsmi sə­nəd­ləri də təqdim edə bilər. Məsələn, gömrük ödənişləri qəb­zi­ni, ilk qeydiyyat şəhadətnaməsinin sürətini, verilən nəqliyyat va­sitəsinin servis xidməti kitabçasını və nəqliyyat vasitəsinin mən­şəyini (hansı ölkədə istehsal olunduğunu) təsdiq edən digər sə­nədləri, yol - nəqliyyat hadisəsi hallarında DYP mü­fət­tiş­lə­ri­nin, əməkdaşlarının yol - nəqliyyat hadisəsi haqqında ara­yış­la­rı­nı, aktın sürətini və s. sənədləri əlavə olaraq sifarişçi təqdim edə bilər.

Konkret nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi ilə əla­qə­li bütün işlər xüsusi əsaslandırılmış hallar (komisyon qiy­mət­lən­dirmə, nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi üzrə mü­tə­xəs­sisin fəaliyyətinin dayanması və bu kimi başqa hallarda) is­tis­na olunmaqla ona şəxsən baxış keçirən bir mütəxəssis tə­rə­fin­dən yerinə yetirilir.

Sənədlərin siyahısı və əlaqələndirilməsi nəqliyyat va­si­tə­si­nin qiymətləndirilməsi məqsədindən və növündən asılıdır.

Qiymətləndirici sifarişçini və maraqlı şəxsləri diqqətlə din­ləməyi bacarmalı və o imkana malik olmalıdır. O, nəqliyyat va­sitəsinə baxış keçirməzdən əvvəl sifarişçinin probleminə çox də­qiq münasibət göstərməlidir. Nəqliyyat vasitəsinin tipini, mo­de­lini, zədələnmə dərəcəsini konkret aydınlaşdırmaq, nəqliyyat va­sitəsinin eyniləşdirilməsini aparmaq və baxışa hazırlamaq la­zım­dır. Ehtiyac olduğu hallarda informasiya (məlumat) sə­nəd­lə­rinə müraciət etmək, verilən nəqliyyat vasitəsinin texnoloji xə­ritəsini hazırlamaq, konstruktiv xüsusiyyətlərinə baxmaq və ba­xı­şı nəzərdə tutulan nəqliyyat vasitəsinin təmir - bərpa iş­lə­ri­nin kompyuter proqramına baxmaq lazımdır.

Qeyri-standart hallar (situasiyalar) da ola bilər. Belə ki, qiy­mətləndiricidə verilən situasiyaya uyğun heç bir material ol­ma­dığı halda belə onun öhdəliyi məcbur edir ki, qərar qəbul et­sin və nəqliyyat vasitəsinə baxış keçirsin. Bu hallarda mü­tə­xəs­si­sə onun peşəkar biliyi, nəqliyyat vasitəsini və onun zə­də­lən­miş yerlərinin olduğu kimi təsviri və fotoşəkilləri kömək edir. Eks­pert baxışda iştirak edən maraqlı şəxslərin təsdiq etdiyi, gör­düyü, qeyd etdiyi, ( müəyyən etdiyi ) nəqliyyat vasitəsinin zə­dələnmiş yerlərini təsvir edir.

Sənədlərin tərtib edilməsinin davamı qiymətləndiricinin (qiy­mətləndirmə üzrə mütəxəssisin) iş yerində aparıla bilər.

Nəqliyyat vasitəsinin sənədlərinin təhlili, eyniləşdirmə və nəq­liyyat vasitəsinə baxış mərhələsində aşağıdakı işlər yerinə ye­tirilir.

Sənədlərin təhlili prosesində onların həqiqi olmasına (sax­ta olmamasına) hərflərin, rəqəmlərin silinmə izlərinin olub-ol­ma­masına, yazıların düzgünlüyünə və s.) fikir verilməlidir.

İlk növbədə nəqliyyat vasitəsinin dövlət qeydiyyat nöm­rə­si­nin, mühərrikin, banın və ya şassinin nömrəsini qeydiyyat şə­ha­dətnaməsidəki nömrələrlə tutuşdurmaq lazımdır. Həmçinin nəq­liyyat vasitəsinin komplektliliyi və avadanlıqlarının (lə­va­zi­mat­ları) yerində olmasını yoxlamaq lazımdır. Avtomobil xüsusi sis­temlərlə və funksional aqreqatlara (müasir audio sistemlərə, siq­nalizasiya və qaçırılmasına qarşı avadanlıqlarla, kon­di­sio­ner­lə və s.) təchiz oluna bilər. Baza dəsti (komplekti) nəqliyyat va­sitəsinin qiymətləndirilməsi üzrə kompyuter proqramları və ya məlumat kitabları üzrə mütəxəssislər tərəfindən müəyyən edi­lə və təsdiqlənə bilər. Nəqliyyat vasitəsinə səlahiyyətli or­qan­lar tərəfindən, adətən sənəd verilməsi tələb olunan əlavə ava­danlıqlar da quraşdırıla bilər.

Nəqliyyat vasitəsinin eyniləşdirilməsinin aparılması və onun təchiz edilməsinin müəyyən edilməsi nəqliyyat vasitəsinin ba­xış aktında yazılır.

Sonra isə qiymətləndirici (qiymətləndirməni aparan mü­tə­xəs­sis) nəqliyyat vasitəsinin dəyərinin təyin edilməsi zamanı əla­və avadanlıqlarla təchiz olunmasını və həmçinin komplektdə ça­tışmayan avadanlıqları nəzərə alır.

Mütəxəssis nəqliyyat vasitəsinə baxış zamanı istismar qü­surlarını (nəqliyyat vasitəsinin hissələrinin zədələnməsini və onun dərəcəsini, rənglənmənin vəziyyətini və s.) aşkar edir, onun əvvəllər qəzaya uğramasını və ya uğramamasını təyin edir və onun nəticələrinin nəqliyyat vasitələrinin xarici gö­rnü­şü­nə, konstruksiyasına, etibarlılığına və təhlükəsizliyinə necə tə­sir etməsini müəyyən edir.

Nəqliyyat vasitələrinə baxışın keçirilməsi üçün aşağıdakı me­todikanın tətbiqi məqsədəuyğundur.

İlk növbədə avtomobilə qabaq və arxa tərəfdən 4 – 5 metr mə­safədən baxmaq, bir istiqamətdə avtomobilin ətrafında hə­rə­kət etməklə qabaq və arxa təkərlərinin düzlüyünə (bir xət­li­li­yi­nə) xü­susi fikir vermək lazımdır. Əgər təkərlər “bir – birinin” ar­dın­ca gedirlərsə onda hərəkət hissəsi, banın əsas (baza) ele­ment­­ləri nor­mal vəziyyətə uyğun gəlir və ya qəzadan sonra nəq­liyyat va­si­təsinin aparıcı hissələrinin mümkün olan çəp­lik­lə­ri, de­for­ma­si­ya­ları təmir prosesində keyfiyyətli aradan qal­dı­rıl­mış­dır.

Mütəxəssis banın tağlarına nisbətən təkərlərin yer­ləş­mə­si­ni, həmçinin banın mümkün olan deformasiyalarını, rəng­lə­mə­də müxtəlif çalarları aşkar edərək qiymətləndirə bilər, sonra isə nəqliyyat vasitələrinin əsas qovşaqlarının (ban, mühərrik, ötür­mələr qutusu, arxa körpü və s.) dəyişdirilib və ya də­yiş­di­ril­mə­diyini müəyyən etmək lazımdır.

Yol - nəqliyyat hadisəsi nəticəsində də zədələnmiş nəq­liy­yat vasitəsinə baxış zamanı mütəxəssis ardıcıl olaraq onun zə­də­lənmiş hissələrinə baxır. Baxış metodikası zədələnmənin xa­rak­terindən, baxış şəraitindən asılı olaraq müxtəlif ola bilər. Mə­sələn, aqreqatlar üzrə baxış sxemi tətbiq edilə bilər. Belə ki, işıq­lanma sisteminə, optika, ban, salon, hərəkət hissəsi, mü­hər­rik, idarəetmə sistemləri, əlavə və xüsusi avadanlıq və digər his­sələrə baxılır.

Qiymətləndirici (qiymətləndirmə üzrə mütəxəssis) nəq­liy­yat vasitəsinin hər bir hissəsinin zədələnməsinin xarakterini müəy­yən edir. Belə ki, zədələnmiş sahəni deformasiyanın də­rin­liyini (dərəcəsini), zədələnmiş hissələrin, qapıların oyuq­la­rın, kapotun, minik avtomobilin yük yerinin (baqajın) qa­pa­ğı­nın və s. həndəsi ölçülərinin dəyişməsini müəyyən edir. Mü­tə­xəs­sis baxış aktında zədələnmiş hissələrin adını, zədələnmənin xa­rakteristikasını yazır və təmir işlərinin növünü təyin edir. Xü­su­si metodika ilə nəqliyyat vasitəsinin ümumi görnüşünü və əsas zədələnmiş hissələrin fotoşəkli çəkilir. Baxış zamanı iş­ti­rak edənlərin ehtimal olunan iradlarına, suallarına baxmayaraq mü­təxəssis işdən fikrini yayındırmamalı və daha diqqətli ol­ma­lı­dır. Maraqlı şəxslərə xəbərdarlıq etmək lazımdır ki, bütün mey­dana çıxan sualları mütəxəssis tərəfindən nəqliyyat va­si­tə­si­nə baxış qurtardıqdan sonra müzakirə etmək olar.

Mütəxəssis baxış qurtardıqdan sonra aktda qeyd edilən nə­ticələrlə, nəqliyyat vasitəsinin eyniləşdirilmiş xa­rak­te­ris­ti­ka­la­rı ilə, zədələnmiş hissələrin siyahısı ilə, istismar qüsurları ilə və nəqliyyat vasitəsinə təyin edilmiş təmiri üzrə qərarla iştirak edən­ləri tanış etməlidir. O, baxışda iştirak edən maraqlı tə­rəf­lə­rin suallarına özünün səlahiyyətləri daxilində cavab verməli, on­ların obyektiv iradlarını nəzərə almalı və lazım gəldikdə nəq­liy­­yat vasitəsinin baxış aktına düzəliş etməklə tamamlamalıdır. Ba­xışda iştirak edən maraqlı şəxslər nəqliyyat vasitəsinin baxış ak­tına imza etməlidirlər. Nəqliyyat vasitəsinin baxışı üzrə ma­raq­lı şəxslər qiymətləndiricinin qərarı ilə razılaşmadıqda aktda öz iradlarını qeyd edə bilərlər. Maraqlı tərəflər aktın im­za­lan­ma­sına etiraz edildikdə nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndiricisi eti­razın (imtinanın) səbəbini göstərməklə bu barədə aktda qey­diy­yat aparmalıdır. Adətən, xüsusilə nəqliyyat vasitəsinin zə­də­lən­məsi zamanı maraqlı şəxslər tərəfindən baxış prosesində mü­tə­xəssisə (qiymətləndiriciyə) qarşı iddialar (tələblər, na­ra­zı­lıq­lar) yaranır. Mütəxəssis (qiymətləndirici) iddiaların əsas­lan­dı­rıl­ması üçün heç bir səbəbə (bəhanəyə) imkan verməməlidir. Bu halda qiymətləndiricinin bir mütəxəssis kimi seçdiyi ob­yek­tiv düzgün yol ona köməklik edir.

İştirak edən maraqlı tərəfləri nəqliyyat vasitələrinə baxışın key­­­fiyyətli yerinə yetirilməsinin lazım olmasına inandırmaq l­a­zım­dır.

Zərərçəkmiş şəxsə zədələnmiş hissələri göstərmək və on­la­ra baxmağa şərait yaratmaq (qapıları, baqajı (minik av­to­mo­bi­li­nin yük yerini), açmaq, baxış yerini digər kənar predmetlərdən tə­­mizləmək) lazımdır. Mütəxəssis müstəqil baxış keçirməli bu və ya digər maraqlı tərəflərin köməyindən istifadə etmədən, müs­tə­qil, əsaslandırılmış formada qərar qəbul etməlidir. Bu, ma­raqlı tə­rəflərin mütəxəssisin fikrinə etibarlı yanaşmasına im­kan ve­rə­cək­dir. Təcrübədə elə hallar olur ki, qiymətləndiricini ma­raq­lan­dır­maq üçün şərait yaradılır və əgər bu nəticə vermirsə qiy­mət­lən­dirici (mütəxəssis) birbaşa hədələnir. Ona görə də qiy­mət­lən­di­rici özünün maraqlı tərəflərdən asılı olmasına heç bir cəhətdən əsas verməməli və özünün vəzifə borcunu Azər­bay­can Re­s­pub­li­ka­sının “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qa­nununa və Döv­lətin digər qanunlarına uyğun olaraq yerinə ye­tirməlidir.

Bir qayda olaraq tərtib olunmuş baxış aktında aşağıdakı in­formasiyalar öz əksini tapmalıdır:

* qiymətləndirici barədə məlumat (adı, hüquqi ünvanı, li­sen­ziyaya istinad);
* baxışın keçirilməsində əsas məqsəd;
* baxışın keçirilmə yeri, tarixi və vaxtı;
* baxışı keçirənlər barədə məlumat;
* nəqliyyat vasitəsinin (tipinin, markasının, modelinin, mo­difikasiyasının, banın (şassinin) nömrəsinin, tipinin (yük av­t­omobilləri və traktorlar üçün kabinənin, yedəklər üçün isə plat­for­manın, yerlərin, qapıların sayının, mühərrikin gücünün, ti­pi­nin işçi həcminin, silindrlərin sayının, ötürmələr qutusunun, trans­missiyanın tipinin, rəngin və rəngləmənin tipinin komp­lekt­ləşdirmə barədə məlumatların) eynilik xarakteristikaları;
* nəqliyyat vasitəsinin qeydiyyat xarakteristikaları (nəq­liy­yat vasitəsinin Dövlət qeydiyyat nömrəsi, qeydiyyat şə­ha­dət­na­məsinin seriyası və nömrəsi, bunlar olmayanda hesab – ara­yış, milli dildə və ya rəsmi dövlət dillərinin birində alqı - satqı mü­qaviləsi, nəqliyyat vasitəsinə servis xidməti kitabçası, fiziki şəx­sin və ya onun etibar etdiyi şəxsin adı, atasının adı, soyadı, hü­quqi şəxsin - sahibkarın adı, qeydiyyat ünvanı və faktiki ya­şa­yış yeri, şəxsiyyət vəsiqəsinin nömrəsi, onun kim tərəfindən və nə vaxt verilməsi, telefon nömrələri);
* digər məlumatlar: yol - nəqliyyat hadisəsi haqqında ara­yış, ekspertiza aktı və ya sığorta şəhadətnaməsi – (onun se­ri­ya­sı, nömrəsi və növü);
* nəqliyyat vasitəsinin vəziyyətinin göstəriciləri (nəq­liy­yat vasitəsinin ümumi vəziyyəti, işin davametmə müddəti, iş­lən­miş motoresurs, spidometrin göstərişinə görə yürüşü, komp­lekt­ləşmənin uyğunluğu, nəqliyyat vasitəsinin əsaslı təmir edil­miş və ya dəyişdirilmiş hissələrinin aqreqatların və qovşaqların tə­mir işlərinin aparılmasına qədər iş qabiliyyəti);
* nəqliyyat vasitəsinin zədələrinin xarakteristikaları (de­for­masiyaların, zədələrin yeri, növü, ölçüsü);
* lazım olan təmir işləri haqqında məlumat (nəqliyyat va­si­tələrinin hissələrinin adı, onların dəyişdirilməsi, təmiri, rəng­lən­məsi, yoxlanması, sökülüb - yığılması, çıxarılıb qu­raş­dı­rıl­ma­sı, nizamlanması, işin yerinə yetirilməsinə nəzərdə tutulan əmək tutumu, təmir işlərinin əsaslandırılması);
* baxış zamanı aparılan işlər haqqında məlumat (xarici ba­xış, fotoşəklin çəkilməsi, videoçəkilişi, baxışiştirakçı­la­rın­dan sorğu, nəqliyyat vasitələrinin hərəkətdə yoxlanması, alət nə­zarəti, baxışın keçirilməsinin digər xüsusiyyətləri);
* tərəflərin razılaşmamasının (bir araya gəlməməsinin) ar­qu­mentləri.

Bütün yuxarıda qeyd olunanlar nəzərə alınmaqla ayrı-ayrı məq­sədlər üçün baxış aktı tərtib edilir. Baxış aktında, həmçinin aşa­ğıdakılar göstərilməlidir:

* təmirin aparılmasının məqsədəuyğunluğu, onun apa­rıl­ma­sının mümkün olan yeri (zəmanətli təmir və ya sertifikatlı av­toservis təşkilatlarında təmir);
* qəzaya uğrayan nəqliyyat vasitələrinin gizli qüsurların və zədələnmələrinin aşkar edilməsinin mümkünlüyü və bununla əla­qədar olaraq əlavə baxışın və ya avtotexniki ekspertizanın apa­rılmasının lazım olması.

Baxış aktlarına qiymətləndirmə obyektinin fotosu, zə­ru­riy­yət olarsa əlavə materiallar: videomateriallar, baxış ke­çi­rən­lə­rin yazılı imzası, müvafiq vasitələrlə diaqnostik yoxlamanın nə­ticələri və s. əlavə olunur.

Baxış aktı nəqliyyat vasitəsinə baxış keçirən mütəxəssis tə­rəfindən sifarişçinin iştirakı ilə maraqlı tərəflər (onların etibar et­diyi nümayəndələr) tanış edildikdən sonra imzalanır.

Baxış aktının və digər sənədlərin tərtib edilməsi zamanı qiy­mətləndirmə üzrə standartlarda və digər normativ sənədlərdə (nəq­liyyat vasitəsinin təmiri texnologiyasını, təmir üzrə dərs­lik­lər­dən, ehtiyat hissələri kataloqları daxil olmaqla) qəbul edilən an­layışlardan istifadə etmək lazımdır.

Əgər nəqliyyat vasitəsinə baxış zamanı onun görünməyən zə­dələnməsini və qüsurlarını aşkar etmək mümkün olmursa, on­da mümkün olan qüsurlar və zədələnmələrə baxış ehtimal ki­mi qeyd edilir.

Adətən nəqliyyat vasitəsi sahibinin təşəbbüsü ilə verilən nəq­liyyat vasitəsinin təmiri prosesində meydana çıxan yol - nəq­liyyat hadisəsi ilə bağlı olan gizli qüsurlar olduqda ona əla­və baxış təyin edilə bilər. Bu zaman nəqliyyat vasitəsinə baxış qay­daları təkrar edilir və maraqlı şəxslər baxışa dəvət edilirlər. Yol - nəqliyyat hadisəsi ilə əlaqəli olan zədələnmiş hissələrin təd­qiqatla (istintaqla) bağlı səbəblərin müəyyən edilməsi za­ma­nı çətinliklər yaranan hallarda yol - nəqliyyat hadisəsinin baş ver­diyi şəraiti və nəqliyyat vasitəsinin zədələnməsi me­xa­niz­mi­ni öyrənən avtotexniki ekspertiza aparılır.

Gizli qüsurların və zədələnmələrin olmasına ehtimal bö­yük olduqda və baxış metodu ilə zədələnmələrin və qüsurların pa­rametrlərini, mənşəyini və xarakterini müəyyən etmək müm­kün olmadıqda, diaqnostik və nəzarət - ölçü avadanlıqlarının tət­biqi ilə nəqliyyat vasitəsinin və onun hissələrinin alət diaq­nos­tikası aparılır.

Zədələnmiş hissələrin həndəsi ölçülərinin təyin edilməsi üçün mütəxəssisin lazım olan alətləri olmalıdır. Bunlara əsasən aşa­ğıdakılar aiddir: xətkeş, ölçü lenti, dərinliyi ölçənlə ştan­gen­pər­gar, şinin protektor naxışlarının qalınlığını ölçən cihaz (alət), op­tik linza – elektrik fokuslayıcı fanar və ya ekspres – diaq­nos­ti­ka üçün komplekt.

Bütün bunlar qeyri-standart şəraitlərdə (nəqliyyat vasitəsi sax­lanan yerdə, qəza yerində və s.) nəqliyyat vasitəsinə baxış za­manı lazım olur.

Baxış zamanı qiymətləndirici yol - nəqliyyat hadisəsi nə­ti­cəsində nəqliyyat vasitəsinin əmtəə dəyərinin itkisinin (ƏDİ) he­sablanmasının lazım olduğunu müəyyənləşdirir və bu barədə nəq­liyyat vasitəsinin sahibini məlumatlandırır.

Bir qayda olaraq bütün əsas fondların, o cümlədən nəq­liy­yat vasitəsinin qalıq dəyərini təyin etməzdən əvvəl, nəqliyyat va­sitəsinin və onlara dəymiş ziyanların hesablanması üçün baş­lıca (əsas) normativ - metodiki baza olmalıdır. Belə normativ – me­todiki baza bütün inkişaf etmiş ölkələrdə, bir sıra MDB öl­kə­lərində və Azərbaycan Respublikasında da qismən mö­v­cud­dur. Lakin Respublikamızda mövcud olan normativ - metodiki ba­­zaya əsasən nəqliyyat vasitəsinin və onlara YNH nəticəsində də­yən ziyanların miqdarının hesablanması metodologiyasının tək­milləşdiriməsi tələb olunur. Belə ki, hal-hazırda nəqliyyat va­sitəsinin qiymətləndiriməsini qiymətləndirmə məqsədlərinə mü­vafiq olan Dövlət qurumları yerinə yetirir. “Qiymətləndirmə fəa­liyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa və Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına əsasən maraqlı tə­rəf­lər qiymətləndirməni apara bilməz. Nəqliyyat vasitəsinin qiy­mətləndirilməsini ancaq müstəqil ekspertlər-qiy­mətlən­di­ri­ci­lər aparmalıdırlar.

Dünyanın müxtəlif ölkələrinin avtomobil sənayeləri çoxlu say­da, müxtəlif tipdə, modeldə yük, minik, sərnişin və xüsusi tə­yinatlı avtomobillər istehsal edirlər. Həmçinin onların kons­truk­siyaları və quraşdırılma sxemi də müxtəlifdir. Bəzən bir par­tiya və ya bir nüsxə avtomobil də istehsal oluna bilər. Belə texnikaya - avtomobillərə baxış zamanı bir sıra xarakterik xü­su­siy­yətlər meydana çıxır.

1. Verilən nəqliyyat vasitəsinin konstruktiv xü­su­siy­yət­lə­rini dəqiq və ya heç olmazsa funksional ilkin ifadə etmək, gös­tərmək lazımdır.
2. Baxış zamanı şərti olaraq nəqliyyat vasitəsini şassiyə və xüsusi avadanlıqlara ayırmaq lazımdır. Məlum şassiyə, dart­qı­ya baxış yuxarıda təsvir edilmiş metodika üzrə aparılır. Bun­dan sonra texniki təhlükəsizlik qaydalarına riayət etməklə və eh­tiyatla avadanlığın hissələrinə ardıcıl olaraq baxılır.

Nəzərə almaq lazımdır ki, yük və xüsusi nəqliyyat va­si­tə­lə­rinin zədələnməsi, bir qayda olaraq, mürəkkəb xarakterə ma­lik­dir. Bu, yol nəqliyyat hadisəsi və ya qəzanın xarakteri və xü­su­siyyəti ilə bağlıdır.

Qəza zamanı onlar əzilir, zədələnir, deformasiyaya uğ­ra­yır, bir-birinə sıxılır və s. Ona görə də zədələnmiş bütün his­sə­lə­ri təsvir etmək üçün mütəxəssis çox iş görməlidir. Hətta bu müm­kün olmaya da bilər. Ona görə də yük və xüsusi təyinatlı nəq­liyyat vasitələrinə baxış və onların qiymətləndirilməsi özü­nə­məxsus xüsusiyyətlərə malikdir. Belə nəqliyyat vasitələrinin qiy­mətləndirilməsini konstruksiyaları nəzərə alınmaqla fərdi qay­dada aparmaq lazımdır. Bu işi ixtisaslaşmış mütəxəssis və eks­pert - avtomexanik yerinə yetirməlidir.

Ekspertiza metodikası aşağıdakı qaydada aparıla bilər. Dəy­miş ziyanın ödənilməsi məqsədilə sığorta şirkətinə mü­ra­ciə­tə görə ekspert – qiymətləndirici nəqliyyat vasitəsinə baxış ke­çirir. O, baxış aktında zədələnmiş hissələrin mütəxəssis tə­rə­fin­dən söküldükdən sonra meydana çıxan qapalı qüsurların ol­ma­sının mümkünlüyünü (olması ehtimalını) göstərir. Mü­tə­xəs­sis zədələnmənin xarakteri haqqında qərar verir. Lazım olduğu hal­larda ekspert - mexanik yol - nəqliyyat hadisəsi ilə zə­də­lən­miş hissələrin əlaqələrinin səbəbini tədqiqat aparmaqla müəy­yən edir. Ekspert - qiymətləndirici bərpa işlərinin növünü və əmək tutumunu əsaslandırır.

Təcrübə göstərir ki, mütəxəssisin ancaq yüksək pe­şə­kar­ca­sına işi, onun biliyi xətanın az ehtimalı ilə nəqliyyat va­si­tə­si­nin baza (əsas) hissələrin zədələnmə dərəcəsini təyin etməyə və sə­bəb - tədqiqat əlaqələrini müəyyən etməyə imkan verir. Bü­tün bunlar nəqliyyat vasitələrinə dəyən real ziyanı təyin etməyə im­kan verir.

Nəqliyyat vasitələrinə keçirilmiş baxış, nəqliyyat va­si­tə­lə­ri­nə baxış aktının və onun fotoşəklinin olması nəqliyyat va­si­tə­si­nin, təmir - bərpa işlərinin dəyərinin hesablanmasına və nəq­liy­yat vasitəsinin dəyəri və ya ona dəymiş ziyan haqqında qə­ra­rın hazırlanmasına imkan verir.

Nəqliyyat vasitəsinin ilkin bazarda qiymətləndirilməsi on­la­rı istehsal edən zavodlar və bu fəaliyyəti yerinə yetirmək üçün li­senziyası olan firmalar və təşkilatlar, eləcə də nəqliyyat va­si­tə­sinin marketinqi və ticarəti üzrə ixtisaslaşmış hüquqi şəxslər tə­rəfindən yerinə yetirilir. Bu fəaliyyətlə məşğul olan təşkilatlar im­kan dairəsində heç olmasa ildə bir dəfə böyük sərgilərdə iş­ti­rak etməli və nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi üçün la­zım olan informasiyanı əldə etməlidir.

Qiymətləndirmə işinin lazımı səviyyədə həll etməkdə in­for­masiya və proqram təminatı həlledici əhəmiyyət kəsb edir. Qiy­mətləndirmə prosesinin tənzimləmə məsələlərində in­for­ma­si­­ya mənbələrindən istifadə xüsusi və prinsipial amildir.

Nəqliyyat vasitəsinin və ya onun hissələrinin dəyərinin tə­yin olunmasında aşağıdakı dörd tip mənbələrdən istifadə olun­ma­lıdır:

* daxili və xarici ixtisaslaşdırılmış məlumat kitabları;
* ixtisaslaşdırılmış dövri nəşrlər;
* ixtisaslaşdırılmış proqram təminatı;
* ticarət təşkilatlarının informasiya materialları.

Nəqliyyat vasitəsinin yaşından və istehsalçı zavodun təs­ni­fatından asılı olaraq konkret nəqliyyat vasitəsinin dəyərinin tə­yin edilməsini birmənalı olaraq bu barədə məlumat (in­for­ma­si­ya) kitabları və proqram vasitələri təmin etməlidir.

Avtonəqliyyat vasitələrinin konstruktiv, istismar, ekoloji və digər xüsusiyyətləri haqqında informasiyalar Azərbaycan Tex­niki Universiteti əməkdaşlarının hazırladığı “Avtomobil mə­lumat kitabında” verilir. Lakin Azərbaycanın avtomobil ba­za­rında avtonəqliyyat vasitələrinin dəyəri haqqında in­for­ma­si­ya­ların əks olunduğu məlumat kitabları respublikamızda yox­dur. Azərbaycan Respublikasında avtonəqliyyat vasitəsinin qiy­mətləndirilməsi üçün xarici ixtisaslaşdırılmış məlumat ki­tab­larından, ixtisaslaşdırılmış dövri nəşrlərdən və res­pub­li­ka­mı­zın avtomobil bazarının marketinq tədqiqatlarının nə­ticə­lərin­dən istifadə etmək olar.

Avtonəqliyyat vasitəsinin əsas funksional, konstruktiv və istismar xüsusiyyətlərinə təkər formulu, güc xa­rak­te­ris­ti­ka­la­rı (mühərrikin gücü və digər köməkçi güc qurğuları), ölçü pa­ra­metr­ləri (nəqliyyat vasitəsinin qabarit uzunluq, eni və hün­dür­lü­yü, həmçinin digər həndəsi ölçüləri) kütlə parametrləri (yük av­to­mobilinin nominal yükgötürmə qabiliyyəti, yüngül minik av­to­mobilinin və avtobusun nominal sərnişin tutumu, nəqliyyat va­sitəsinin boş və tam kütləsi, onun buraxıla bilən (kons­truk­tiv) kütləsi, yəhərli xüsusi avadanlığa düşən buraxıla bilən yük, oxa düşən yük, oxlar üzrə avtomobilin kütləsinin paylanması), eko­loji xarakteristikaları aiddir.

ANHT - nin (Avtomobil nəqliyyatının hərəkət tərkibləri) əsas ekoloji xarakteristikası avtonəqliyyat vasitəsinin işlənmiş qaz­ların tərkibində zərərli maddələrin normativ həddidir.

Avtonəqliyyat vasitələri qiymətləndirmə obyekti kimi xü­su­siyyətlərinə və əlamətlərinə görə ayrıca qrup aktivlərə ayrılır.

Struktur parametrlərinin təsviri kimi mühüm xa­rak­te­ris­ti­ka­lar üzrə avtonəqliyyat vasitəsinin aşağıdakı əsas fərqləndirici xü­susiyyətləri vardır:

İstənilən avtonəqliyyat vasitəsi üçün təcrübi (praktik) ola­raq standart dəst olan avtonəqliyyat vasitəsinin quruluşu, çox bö­yük olmayan (20 - 30 adda) miqdarda aqreqatlardan, qov­şaq­lar­dan, mexanizm və sistemlərdən ibarətdir. Aqreqatların qu­ru­luşunun unifikasiyası (vahid şəklə salınması) avtonəqliyyat va­sitələrinin qiymətləndirilməsinin normativ, metodik və in­for­ma­siya təminatının sistemləşdirilməsini əhəmiyyətli dərəcədə asan­laşdırır. Eyni zamanda gələcək konstruktiv struk­tu­ri­za­si­ya­da (detallar səviyyəsində) avtonəqliyyat vasitəsinin yüksək kons­truksiya mürəkkəbliyi meydana çıxır. Belə ki, məsələn, müa­sir avtomobillərin ehtiyat hissələrinin çeşidi 10 minə qədər ça­tır. Bu zaman, hətta eyni model konstruktiv elementlərin (de­tal­ların) parametrik təsviri çox böyük mürəkkəbliyilə xa­rak­te­ri­zə olunur.

Hal - hazırda 30 mindən çox marka və modeldə avtomobil is­tismardadır, onların ehtiyat hissələrinin tam çeşidini bir neçə yüz milyon bir - biri ilə əvəzolunmayan detallar təşkil edir. Bü­tün bunlar detallar üzrə unifikasiyanın (vahid şəkilə sa­lın­ma­sı­nın) aşağı səviyyədə olmasını şərtləndirir. Bu da avtonəqliyyat va­sitəsinin təmirinin və onların zədələnməsi zamanı dəyən zi­ya­­nın dəyərinin qiymətləndirilməsində informasiya təminatının for­malaşdırılması əhəmiyyətli dərəcədə çətinliklər yaradır.

Avtonəqliyyat vasitələrinin dəyərini müəyyən edən əsas is­tismar xüsusiyyəti onun etibarlılığıdır. Belə ki, avtonəqliyyat va­sitəsi bərpaolunan (başqa sözlə, təmirolunan) obyektdir, qiy­mət­ləndirmə fəaliyyətində etibarlığın təhlükəsizlik və uzun­ömür­lük kimi iki tərkib elementi nəzərə alınır.

Avtonəqliyyatın hərəkət tərkibləri yüksək təhlükəli ob­yekt­dir. Hal-hazırda avtonəqliyyatın konstruktiv təhlükəsizliyi üzrə 50-dən çox normativ texniki sənədlər mövcuddur. Av­to­nəq­liyyat vasitəsinin konstruktiv təhlükəsizliyi 4 növə ayrılır. Bun­lar aşağıdakılardır:

* aktiv təhlükəsizlik;
* passiv təhlükəsizlik ;
* qəzadan sonra təhlükəsizlik;
* ekoloji təhlükəsizlik.

Avtonəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi zamanı kons­truktiv təhlükəsizlik vəziyyətini nəzərə almaq lazımdır. Be­lə ki, onun az (kifayət etməyən) itkisi zamanı (o cümlədən, ma­liyyə) avtonəqliyyat vasitəsinin sahibi (alıcısı) üçün qiy­mət­lən­dirmə obyektinin dəyəri çox (əhəmiyyətli dərəcədə) artıq ola bilər.

Avtonəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi zamanı kons­truktiv təhlükəsizliyin bütün dörd növünü qiy­mət­lən­dir­mək lazımdır.

Aktiv təhlükəsizlik – bu sürücüyə yol-nəqliyyat ha­di­sə­si­ni onun başlanğıc fazasında aradan qaldırmağa imkan verən av­tonəqliyyat vasitəsinin konstruktiv keyfiyyətlər komp­lek­si­dir. Onlara aşağıdakılar aiddir:

* əyləc keyfiyyəti;
* dayanıqlıq;
* idarəolunma qabiliyyəti;
* sürətlənmə xüsusiyyəti.

Aktiv təhlükəsizliyi təmin edən avtonəqliyyat vasitəsinin kons­truksiyasının əsas elementləri bunlardır: mühərrik, əy­ləc­lə­rin (tormozların) antibloklaşdırma sistemi, şinlər, faralar (işıq­lan­dırıcı qurğular), siqnalvermənin işıq və səs qurğuları.

Passiv təhlükəsizlik – yol-nəqliyyat hadisələri zamanı in­san­ların ölümdən və ya xəsarətlərdən qorunmasını təmin edən av­tonəqliyyat vasitələrinin konstruksiyasının imkanlarıdır. Pas­siv təhlükəsizliyin xarakteristikalarına və vasitələrinə kabinəni və banın zərbəyə davamlılıq (möhkəmlik) xüsusiyyəti, təh­lü­kə­siz­lik yastıqları, təhlükəsiz sükan kolonkası təhlükəsizlik kə­mə­ri, qapıların həncamələri, oturacaqlar və onların bağlanması (möh­kəmləndirilməsi), baş altıqları, kabinə və banın pən­cə­rə­lə­ri, bamperlər interyerin (nəqliyyat vasitəsinin daxili görünüşü) ele­mentləri aiddir.

Qəzadan sonrakı təhlükəsizlik – qəzadan sonra xüsusilə yan­ğın, suyun dolması və s. ilə müşayiət olunan hallarda ka­bi­nə­dən və bandan insanların tez çıxmasını təmin edən av­to­nəq­liy­yat vasitələrinin konstruksiyasının özünəməxsus xü­sus­iy­yət­lə­­ri ilə xarakterizə olunur. Qəzadan sonrakı təhlükəsizlik va­si­tə­lə­rinə avtobusların sərnişin salonundan ehtiyat çıxışları, de­şik­lər (“lyuklar”) və qəza çıxışları üçün digər alətlər, siqnalizasiya, yan­ğınsöndürən, bloklama qurğuları aiddir.

Ekoloji təhlükəsizlik – avtonəqliyyat vasitələrinin ya­rat­dı­ğı səs - küylə və mühərrikdən çıxan işlənmiş qazlarla at­mos­fe­rin çirklənməsi ilə müəyyən edilir. Qiymətləndirmə zamanı iş­lən­miş qazların neytrallaşdırıcılarının dəyərini nəzərə almaq la­zım­dır. Belə ki, onlar avtonəqliyyat vasitəsinin dəyərinə əhə­miy­yətli dərəcədə təsir edir.

Avtonəqliyyat vasitəsinin istismarı prosesi yüksək qəzalıq sə­viyyəsi ilə xarakterizə olunur. Bu da yol - nəqliyyat hadisələri nə­ti­cəsində yaranan (baş verən) zədələrin dəyərinin qiymət­lən­di­­rilməsi üzrə böyük həcmdə işlərin lazım olduğunu şərt­lən­di­rir. Zə­də­lən­miş nəqliyyat vasitəsinə dəyən ziyanın dəyərinin qiy­­mət­ləndirilməsi və günahkar tərəfə iddianın elan edilməsi üçün və ya sığor­ta ödəmələrinin alınması üçün lazımdır. Digər tə­rəfdən Azər­baycan Respublikası Hökumətinin qərarlarına uy­ğun olaraq mülkiy­yət formasından asılı olmayaraq bütün yük və sərnişin daşın­ma­larını yerinə yetirən avtonəqliyyat va­si­tə­si­nin yol - nəqliyyat hadi­sələrinin uçotu DYP idarəsində aparılır. Yol - nəqliyyat hadisə­lə­rinin (YNH) baş verməsi səbəbləri, də­yən maddi ziyanın miqdarı araş­dırılır. Hər il yol - nəqliyyat ha­di­sələrindən dünya avtomobil par­kının 6 - 8 % -i zədələr alır. Av­tomobilləşmə səviyyəsi yüksək olan ölkələrdə isə bu gös­tə­ri­-ci daha yüksəkdir. Beynəlxalq iqtisadi əmək­daşlıq və inkişaf təş­kilatının apardığı tədqiqatlara görə avto­mo­billəşmə səviyyəsi yük­sək olan ölkələrdə hər il yol - nəqliyyat hadisələrindən av­to­nəq­liyyat vasitələrinin 18 - 20 % - i zədələnir.

Azərbaycan Respublikasının avtonəqliyyat vasitələrinin xü­susiyyətlərindən biri də Gəncə və Şamaxı avtomobil za­vod­la­rın­da istehsal olunan avtomobillərin tələbatı tam ödəməməsidir. Bu tələbat əsasən xarci ölkələrdən idxal olunan müxtəlif nəq­liy­yat vasitələri ilə təmin edilir. Avtonəqliyyat vasitəsinin müx­tə­lif xarici ölkələrdən gətirilməsi (daşınması) və gömrük də­yə­ri­nin müəyyən edilməsi problemini yaradır. Ona görə də res­pub­li­kamıza gətirilən bütün avtonəqliyyat vasitələrinin gömrük məq­sədilə qiymətləndirilməsi tələb olunur.

Bütün nəqliyyat vasitələri müvafiq icra hakimiyyəti or­qa­nı tərəfindən dövlət qeydiyyatına götürülür. Hər bir av­to­nəq­liy­yat vasi­təsi üçün onun sahibinə “nəqliyyat vasitəsinin qeydiyyat şə­hadət­naməsi” verilir. Müəyyən edilmiş qaydada doldurulan qey­diyyat şəhadətnaməsinin olması avtonəqliyyat vasitəsinin qey­diyyatı üçün əsas şərtdir. Beləliklə, avtonəqliyyat va­si­tə­si­nin qiymətləndirilməsi üçün, ekspert qeydiyyat sənədləri əsa­sın­da avtonəqliyyat vasitəsini və onun sahibini birmənalı olaraq ey­niləşdirə bilər.

Avtonəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi zamanı tə­ləb olunan əsas sənədlərdən biri nəqliyyat vasitəsinin qeydiyyat şə­hadətnaməsidir.

Avtonəqliyyat vasitəsinin dəyəri və onun dəyişməsinin di­namikası kimi təyin edilən əsas bazar amili nəqliyyat va­si­tə­si­nin və özügedən texnikanın əmtəə bazarında “tələb-təklif” mü­na­sibətləridir. Nəzərə almaq lazımdır ki, Azərbaycanda əhalinin min nəfərinə düşən avtonəqliyyat vasitəsinin sayı (93 ədəd) Ru­siya, Şərqi Avropa, Asiya, Latın Amerikası ölkələrinin analoji gös­təricilərindən nisbətən az fərqlənir, lakin ABŞ, Yaponiya Qər­bi Avropa ölkələrinin analoji göstəricilərindən isə xeyli aşa­ğı səviyyədədir. Azərbaycan Respublikasında son dövrdə baş ve­rən sürətli iqtisadi inkişafı, əhalinin maddi rifah halının təd­ri­cən yaxşılaşmasını nəzərə alsaq yaxın 10 -15 il üçün av­to­nəq­liy­yat vasitəsinin əmtəə bazarında tələbin təklifə nisbətən stabil ar­tımını proqramlaşdırmaq olar.

Avtonəqliyyat vasitəsinin konkret növü üzrə onun də­yə­ri­ni müəyyən edən əsas istehlak xüsusiyyətlərinə etibarlıq, qə­naət­lik, konstruktiv, təhlükəsizlik səviyyəsi və həmçinin funk­sio­nal, konstruktiv və istismar xüsusiyyətləri aiddir.

Avtonəqliyyat vasitəsinin konstruktiv təhlükəsizliyinin sə­mərəli şəkildə yüksəldilməsini və uyğun olaraq dəyərinin art­ma­sını təmin edən əsas xüsusiyyətləri və konstruktiv ele­ment­lə­ri arasında avtonəqliyyat vasitəsinin sürətlənmə xü­susiy­yət­lə­ri­ni, tormozlanmanın antibloklama sistemini, sürücülər və sə­r­ni­şin­lər üçün pəncərələrin yan təhlükəsizlik örtüklərini və təh­lü­kə­sizlik yastıqlarını xüsusi qeyd etmək lazımdır.

Avtonəqliyyat vasitəsinin dəyərinə və istismar xərclərinə da­­ha çox təsir edən, onun keyfiyyətinin əsas istismar gös­tə­ri­ci­lə­ri təh­lükəsizlik və uzunömürlülüklə qiymətləndirilən eti­bar­lı­lıq­dır.

Avtonəqliyyat vasitəsinin dəyərini müəyyən edən digər is­teh­lak xüsusiyyətlərinə rahatlıq (komfort) və erqonomiklik aid­dir. Rahatlıq (komfort) və erqonomiklik səviyyəsi baza komp­lekt­ləşməsi və avadanlıqlarla müəyyən edilir.

Hal - hazırda avtonəqliyyat vasitəsinin bazar dəyərinə onun ekoloji parametrləri çox böyük təsir göstərir.

Məlum olduğu kimi planetimizin atmosferi fasiləsiz ola­raq zəhərli maddələrlə çirklənir. Bu çirklənmənin təbii (kosmik və geoloji proseslər, canlı orqanizmlərin həyati məhsulları) ant­ro­pogen (insanların yaradıcılığı ilə bağlı olan) mənbələr törədir. Av­tomobil nəqliyyatı həm şəhərlərdə, həm də şəhərdən kənarda at­mosferi işlənmiş qazlarla çirkləndirir. Çirklənmə üç is­ti­qa­mət­də baş verir:

1.Zəhərli maddələrin əsasını təşkil edən işlənmiş qazlar;

2.Karter qazları;

3.Yanacaq çəni, karbürator və yanacaq borularından bu­ra­xı­lan karbohidrogenlər.

Hər bir mühərrik növü üçün ətraf mühitə buraxılan iş­lən­miş qazların miqdarı yanacaq məsrəfinə mütənasibdir. Deməli, ya­nacağa qənaət etmək, atmosferə buraxılan zəhərli qazların miq­darını azaltmaq kimi qiymətləndirilir. Ona görə də yanacaq qə­naətliliyi və ekoloji xüsusiyyətlərin uyğunluğu müasir av­to­nəq­liyyat vasitəsinin konstruksiyalarına (yanacaq qənaətliliyi ilə əlaqədar olan istənilən məsələnin həllində) diqqətlə ya­naş­ma­ğı tələb edir.

Avtonəqliyyat vasitəsinin ekoloji parametrləri ilə əla­qə­dar olaraq Avropada nəqliyyat vasitəsinə qoyulan tələblər daim (fa­siləsiz) olaraq sərtləşdirilir.

Bütun növ avtonəqliyyat vasitələri üçün Avropa stan­dart­la­rı avtomobil nəqliyyatının məlumat kitablarında verilir.

Keçmiş Sovetlər İttifaqı ərazisində istehsal olunan av­to­mo­billərin əksər hissəsinin göstərilən tələblərə cavab ver­mə­mə­si onların istifadə edilmə dairəsinin məhdudlaşdırılmasına və uy­ğun olaraq belə avtomobillərin bazar dəyərinin aşağı düş­mə­si­nə səbəb olmuşdur.

Bundan başqa, avtonəqliyyat vasitəsi bazarının inkişafının proq­­ramlaşmasında ekoloji parametrləri nəqliyyat vasitəsinin də­yərinə (onların işlənmiş qazların bahalı neytralizatorları ilə əla­və təchiz etməsilə əlaqədar olaraq ) təsir edən amil kimi nə­zə­rə almaq lazımdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, inkişaf etmiş ölkələrdə bir avto­mo­bilin dəyərinə müəyyən miqdarda elmi tədqiqat xərcləri əla­və olunur. Belə ki, bir avtomobilin dəyərinə müəyyən miqdarda qo­yu­lan elmi tədqiqat xərcləri İsveçrədə 6,5%, ABŞ-da 4,2%, Fran­sa və Alma­niyada 3,5%, Yaponiyada 3%, Rusiyada 1%-dən az təşkil edir. Lakin Azərbaycan Respublikasında Gəncə və Şa­maxı av­to­mo­­bil zavodlarında az miqdarda avtomobil istehsal olun­duğundan on­ların dəyərində elmitədqiqat xərcləri hələ əks olun­mur.

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə uyğun olaraq məc­buri qiymətləndirmənin aparılması halları “Azərbaycan Res­publikasının Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qa­nu­nun 5-ci maddəsində verilir. Bu qanuna əsasən məcburi qay­da­da avtonəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsinin məqsədləri si­yahısı aşağıdakı kimidir:

* dövlət əmlakının dəyəri özəlləşdirmə və ya etimadlı ida­rəet­məyə verilmə məqsədilə müəyyən edildikdə;
* dövlət və bələdiyyə əmlakı girov məqsədləri üçün is­ti­fa­də olunduqda;
* dövlət və bələdiyyə əmlakı satıldıqda və ya borc öhd­ə­lik­ləri ilə bağlı olaraq başqasına verildikdə;
* mülkiyyətçilərin əmlakı Azərbaycan Respublikasının Mül­ki Məcəlləsində nəzərdə tutulmuş hallarda və şərtlərlə döv­lət ehtiyacları üçün alındıqda;
* dövlət mülkiyyətində olan əsas fondlar yenidən qiy­mət­lən­dirildikdə;
* icbari sığorta növləri üzrə sığorta hadisəsinin baş ver­mə­si nəticəsində sığortalanmış dövlət və bələdiyyə əmlakına də­yən zərər müəyyən edildikdə;
* məhkəmə hökmünün və ya qərarının təmin edilməsi məq­sədi ilə əmlakın qiymətləndirilməsinə zərurət olduqda; (bu hal­da qiymətləndirmə əmlakın mülkiyyətçisi olan şəxslərin si­fa­rişi ilə qiymətləndirici tərəfindən və ya qanunvericiliyə uyğun ola­raq müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən aparılır;
* etimadlı idarəetmədə olan əmlaka sahiblik hüququ də­yi­şi­lərkən əmlakın dəyəri haqqında mübahisə yarandıqda;
* boşanan ər - arvadın birinin və ya hər ikisinin tələbi ilə əm­lakın bölüşdürülməsi zamanı bu əmlakın dəyəri haqqında mü­bahisə yarandıqda;
* səhmdar cəmiyyətlərin birləşdirilməsi və ya ayrılması za­manı onlara məxsus əmlakın dəyəri haqqında mübahisə ya­ran­dıqda;
* vərəsəlik məsələləri ilə bağlı mübahisələrin həlli za­ma­nı.

Təcrübədə avtonəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi məq­sədlərinin siyahısı daha genişdir.

Ümumi halda qiymətləndirmə məqsədləri çoxsaylıdır. On­ların vaciblik dərəcəsi hüququn müxtəlif sahələri – maliyyə, ver­gi, gömrük, cinayət, ailə, mülki və inzibati qa­nun­ve­ri­ci­lik­lər­lə tənzimlənir.

Avtonəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi zamanı qiy­mət­ləndirmə obyektindən, məqsədindən və digər amillərdən ası­lı olaraq müxtəlif dəyər növləri təyin edilə bilər.

Təzə və ya köhnə (işlənmiş) nəqliyyat vasitəsinin qiy­mət­lən­dirilməsindən asılı olaraq bazar dəyəri nəqliyyat vasitəsinin il­kin və təkrar bazarına aid edilə bilər. İlkin bazarda dəyər de­dik­də “yaşı” 6 aydan, yürüşü 1000 km - dən çox olmayan ilk də­fə olaraq satışa təklif olunan təzə avtonəqliyyat vasitəsinin ba­zar dəyəri başa düşülür. Təkrar bazarda dəyər, dövlət qey­diy­ya­tından keçən, yaşı 6 aydan, yürüşü 1000 km - dən çox olan, sa­tışa təklif olunan köhnə (istismar olunmuş) nəqliyyat va­si­tə­si­nin bazar dəyəridir.

Peşəkar qiymətləndiricilərin əksər hissəsinin fikrincə, nəq­­liyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı üç klas­sik yanaşma metodundan istifadə edilir:

* müqayisə yanaşması;
* xərc (məsrəf) yanaşması;
* gəlir yanaşması.

Müqayisə yanaşması metodu inkişaf etmiş ikinci bazarı olan nəqliyyat vasitələri (avtomobillər, dartqılar, qoşqular, gə­mi­lər, və s), maşın və avadanlıqların dəyərinin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si zamanı daha çox istifadə edilir. Bu metod nəqliyyat va­si­tə­sinin cari vəziyyətdə qiymətini adekvat əks etdirən bazar qiy­mə­tinə əsaslanır. Əsas prinsipi aşağıdakı ardıcıllıqla müqayisə et­məkdir:

* təkrar bazarda satılan eyni (dəqiq) analoqu ilə;
* eyni (dəqiq) analoqu olmadığına görə korreksiyaedici dü­zəlişlər aparmaqla ikinci bazarda satılan təxmini ana­lo­qu ilə;
* təkrar bazarın olmadığına görə aşınmaya (yeyilməyə) dü­zəlişləri aparmaqla təzə analoji nəqliyyat vasitəsilə.

Müqayisə yanaşması müqayisə edilən nəqliyyat vasitəsi haq­qında çoxlu miqdarda bazar infomasiyası və adekvat me­tod­ların tətbiqini tələb edir.

Müqayisə metodu qiymətləndirilən nəqliyyat vasitəsini ox­şar və ya analoji nəqliyyat vasitəsilə müqayisə etməklə də­yə­rin kəmiyyətini müəyyən etməyi tələb edir.

Müqayisə yanaşmasının tətbiqi zamanı mühüm məsələ mü­qayisə obyektinin (analoqun) düzgün seçilməsidir. Qiy­mət­lən­dirmənin aparılması üçün seçilən avtonəqliyyat vasitəsinin qiy­məti və həmçinin texniki istismar xarakteristikaları haqqında in­fomasiya tələb olunur.

Avtonəqliyyat vasitəsi kütləvi istehsal və istehlak olun­du­ğun­dan onun qiymətləndirilməsi zamanı əsas metod müqayisə ya­naşması metodudur və çox geniş yayılmışdır. Müqayisə ya­naş­­ması avtonəqliyyat vasitəsinin bazarda müəyyən anda alqı-sat­qı qiymətlərinin müqayisəsinə əsaslanır. Avtonəqliyyat va­si­tə­sinə dəyən zərərin kəmiyyətinin təyin edilməsi zamanı mü­qa­yi­sə yanaşması metodu müəyyən xərc maddələrinin (də­yiş­di­ri­lən hissələrin, sərf olunan norma saatların və s-nin dəyəri) kə­miy­yətinin əsaslandırılması zamanı (onların dəyərinin kə­miy­yə­ti­nin obyektivliyinin yüksəldilməsinin təmin edilməsi şərti ki­mi) tətbiq edilir.

Avtonəqliyyat vasitəsinin dəyərinin xərc yanaşması me­to­du ilə qiymətləndirilməsi zamanı, nəqliyyat vasitəsinin bazar də­yəri ilk növbədə onun yaradılmasına (istehsalına) və real­laş­dı­rılmasına çəkilən xərclərlə müəyyən edilir. Başqa sözlə, qiy­mət­ləndirilən nəqliyyat vasitəsinin dəyəri kimi onun ha­zır­lan­ma­sına (və reallaşmasına) çəkilən xərclər qəbul edilir. Av­to­nəq­liyyat vasitəsi seriyalarla istehsal olunan məhsul ol­du­ğun­dan əksər hallarda xərc yanaşması əlverişsizdir. Qiy­mət­lən­dir­mə yerində bir nəqliyyat vasitəsinin hazırlanması tək - tək is­teh­sal olunduğundan, seriyalı istehsala nisbətən onun xüsusi xərc­ləri bir neçə dəfə yüksək olur. Müəyyən edilən dəyər bazar də­yəri ilə üst-üstə düşməyə bilər. Belə ki, xərclər dəyərin ye­ga­nə amili deyildir. Dəyərə, həmçinin avtonəqliyyat vasitəsinin key­fiyyəti, yararlığı və rəqabət qabiliyyətliyi də təsir edir. Elə hal­lar da olur ki, xərc yanaşması metodunun tətbiqi nəinki özü­nü doğruldur, hətta yeganə metod sayılır. Məsələn, bazarda ana­loqu olmayan fərdi sifarişlər üzrə hazırlanan nadir, xüsusi tə­yinatlı avadanlıqların və nəqliyyat vasitəsinin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si zamanı xərc yanaşması metodu özünü doğruldur və ye­ga­nə metod sayılır.

Keçmiş Sovetlər İttifaqında, o cümlədən Azərbaycan Res­publikasında bazar islahatlarına qədər bütün qiymətlər an­caq xərc yanaşması metodu ilə qurulurdu.

Avtonəqliyyat vasitəsinə yol - nəqliyyat hadisəsi və di­gər səbəblər nəticəsində dəyən ziyanın qiymətləndirilməsi, on­la­rın təmirinin dəyərinin və ya istismar prosesində nəqliyyat va­si­təsinin konstruksiyasında edilən dəyişikliklərin dəyərinin qiy­mət­ləndirilməsində xərc yanaşması metodundan istifadə daha mən­tiqidir və üstünlüyə malikdir.

Qəzaya uğramış avtonəqliyyat vasitəsinin dəyərinin təyin edil­məsi onun fəaliyyətinin müxtəlif mərhələlərində meydana çı­xa bilər.

Məsələn, layihələndirmə, yeni obyektin istehsalı, istismar pro­sesində avtomobil nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi la­zım gəlir. Xərc yanaşması metodu üçün təzə avtomobil nəq­liy­yat vasitəsinin dəyərinin əsaslandırılması birinci və ən mü­hüm mərhələdir.

Gəlir yanaşması qiymətləndirmə obyektinin cari xərc­lə­ri­nin onun istifadə edilməsindən gələcək gəlirlərin məcmusu ki­mi təyin edilməsinə əsaslanır. Belə ki, ancaq ayrıca istehsal (biz­nes) gəlir verir. İstehsal elementi adlanan ayrıca əmək va­si­tə­ləri növünün qiymətləndirilməsi zamanı gəlir yanaşması əsa­sən müəssisələrin, istehsal komplekslərinin və biznesin digər ob­yektlərinin qiymətləndirilməsi üçün istifadə edilir. Bu sə­bəb­dən təcrübədə avtonəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirilməsi za­ma­nı gəlir yanaşmasından istifadə edilmir.

Ancaq nadir, xüsusi təyinatlı avtomobil nəqliyyat va­si­tə­si­nin qiymətləndirilməsi zamanı, qiymətləndirilən avtonəqliyyat va­sitəsi öz sahibinə gəlir gətirdiyi halda (yük və sərnişin da­şı­ma­ları və digər xüsusi işləri, xidmətləri yerinə yetirdikdə) xərc və müqayisə yanaşması metodları ilə birlikdə gəlir yanaşması me­todundan istifadə etmək mümkündür. Yol -nəqliyyat ha­di­sə­lə­ri nəticəsində dəyən ziyanın qiymətləndirilməsinin özünə­məx­sus xüsusiyyətləri vardır.

Avtonəqliyyat vasitəsinə dəyən ziyanın qiy­mət­lən­di­ril­mə­sində gəlir yanaşmasını tətbiq etdikdə nəqliyyat vasitəsinə əm­təə kimi dəyən ziyandan başqa onun sahibinin təmir və ya bər­pa vaxtında itirdiyi gəliri nəzərə almaq lazımdır.

Gəlir yanaşması pul axınlarının diskontlaşdırılması, gə­li­rin birbaşa kapitallaşdırılması və bərabərsəmərəli analoq me­tod­larını birləşdirir.

Klassik yanaşmalar əsasında alınan üç nəticədən sonra də­yə­rin kəmiyyətcə ifadə olunan bir rəqəmə gətirilməsi həyata ke­çi­rilir.

**5.6. Qiymətli kağızların qiymətləndirilməsi**

Qiymətli kağızlar müəssisənin aktivlərinin mühüm növ­lə­rin­dən biridir. Onların mövcudluğu və hərəkəti haqqında uçot və hesabatda əks etdirilən informasiyanın etibarlı olması bi­la­va­si­tə həmin aktivlərin qiymətləndirilməsi metodologiyası və me­tod­larından asılıdır. Qiymətli kağızların uçot və hesabatlarda qiy­­mətləndirilməsi metodologiyası, metod və qaydaları mü­va­fiq normativ sənədlərdə və standartlarda öz əksini tapır.

Qiymətli kağızların alqı-satqısı, girov qoyulması, ni­za­m­na­mə kapitalına daxil edilməsi və s. əməliyyatlar ölkədə qiy­mət­li kağızlar bazarının inkişafını stimullaşdırır.

Qiymətli kağızlar bazarının yaranması və inkişafı öz növ­bə­sində qiymətli kağızların qiymətləndirməsi zərurətini yaradır.

Qiymətli kağızlar əmlak bazarında digər əmlak növ­lə­rin­dən bir sıra xüsusiyyətlərinə görə fərqləndiyindən, onların qiy­mət­ləndirilməsinə də fərqli yanaşılmalıdır və burada əsas məq­səd qiymətli kağızların bazar dəyərini aşkara çıxarmaqdan iba­rət olmalıdır.

Qiymətli kağızların bazar dəyərinin müəyyən olunmasına aşa­ğıdakı əməliyyatlar zamanı ehtiyac yaranır:

* alqı-satqı əməliyyatları zamanı;
* qiymətli kağızların nizamnamə kapitalına daxil edilməsi za­manı;
* kredit götürmək üçün qiymətli kağızların girov kimi rəs­mi­ləşdirilməsi zamanı;
* müəssisə və onun aktivlərinin bazar dəyərinin qiy­mət­lən­dirilməsi zamanı;
* müəssisə iflasa uğradıqda, ləğv edildikdə və ya sa­tıl­dıq­da onun aktivlərinin qiymətləndirilməsi zamanı.

Qiymətləndirmə zamanı qiymətləndirici qiymətli ka­ğız­la­rın no­minal və bazar dəyərini, səhm kimi əlamətlərini, istiqraz və­rə­qə­sinin ləğvetmə, girov, balans və uçot dəyərlərini nəzərə al­ma­lı­dır.

Qiymətləndirici pay (ekspert adi və imtiyazlı), borc (is­tiq­raz və veksel) və törəmə (opsion, fyuçers) qiymətli kağızlarının ba­zar dəyərini aşkar etmək üçün bu qiymətli kağızların xü­su­siy­yətlərini nəzərə almalıdır.

Maliyyə bazarında ən çox yayılmış qiymətli kağız kimi səh­mlər və veksellərin qiymətləndirilməsi daha aktualdır. Bu qiy­mətli kağızların qiymətləndirilməsinin aparılması zamanı zə­ruri sənədlərin toplanması, qiymətləndirmə ekspertizasının vax­tının və dəyərinin göstərilməsi, emitentinin kimliyi və onun han­sı növünün qiymətləndirilməsi böyük əhəmiyyət daşıyır.

Əgər qiymətli kağızın qiyməti maliyyə bazarında təyin olu­nursa, onun dəyərinin müəyyən olunması və hesabatların rəs­miləşdirilməsi 2-3 gün vaxt tələb edə bilər. Bu zaman qiy­mət­ləndirmə prosesi nisbətən asan başa gəldiyi üçün qiy­mət­lən­di­ricinin mükafatı da aşağı olacaqdır. Əgər qiymətli kağızın qiy­məti birjada təyin olunmursa və yaxud onun alqı-satqı qiy­mət­ləri haqqında açıq maliyyə bazarında informasiya yoxdursa, bu halda qiymətli kağızın bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi ma­liyyə bazarının cari konyunkturasının təhlilinə əsaslanmaqla apa­rılır. Bundan əlavə, qiymətləndirilən qiymətli kağızın gə­lir­li­liyi, emitentin maliyyə vəziyyətinin dayanıqlığı və onun eti­bar­lılığı təhlil edilir. Bu zaman qiymətləndirici emitentin möv­cud maliyyə-mühasibat hesabatları əsasında maliyyə vəziyyəti haq­qında tədqiqat aparır, əlavə diskont dərəcəsini və mövcud qiy­mətli kağıza pul vəsaitlərinin qoyulmasının risk dərəcəsini də müəyyən edir. Bu proses qiymətləndirici üçün kifayət qədər vaxt və səriştə tələb etdiyi üçün onun mükafatı da çox olur.

Digər daşınar və daşınmaz əmlak növlərinə münasibətdə qiy­mətli kağızların girov qoyulması bir sıra üstünlüklərə ma­lik­dir. Qiymətli kağızlarla girovun digər girov obyektlərinə nis­bə­tən üstünlükləri aşağıdakılardır:

1) Qiymətli kağızların dəyəri ilə borcun məbləğini tən­zim­ləmək mümkündür. Belə ki, girovun predmeti kimi eyni no­mi­nallı çoxsaylı səhmlər çıxış edir və lazım olduqda borcun məb­lə­ğinə uyğun gələn səhmlərin sayı qədər girov qoyulur. Di­gər girovlarda isə borcla girovun məbləği arasında fərqi aradan gö­­türmək çətindir.

2) Qiymətli kağızları girov qoymaqla daha böyük məb­ləğ­də kredit götürmək mümkündür. Qiymətli kağızları girov qoy­maq səhmdar cəmiyyətin bütünlüklə dəyərini girov qoymaq de­mək­dir ki, bu da daşınmaz əmlaka, xüsusilə mənzilə nisbətən da­ha böyük məbləğlərin cəlb edilməsinə imkan verir.

3) Daşınmaz əmlakın qiyməti tez-tez dəyişir və onun real­laş­dırılmasında çətinliklər olur. Qiymətli kağızlar isə daha lik­vid­dir və onu reallaşdırmaq daha asandır.

4) Qiymətli kağızların konkret sahibi mövcuddur və on­la­rın girov qoyulması və satılması zamanı ailə üzvlərinin razılığı tə­ləb olunmur. Girov qoyulmuş mənzillərin ödənişə yö­nəl­dil­mə­si zamanı ailənin evdən çıxarılması ciddi problemlərlə nə­ti­cə­lənir.

5) Qiymətli kağızlar girov qoyularkən, girov dövlət qey­diy­yatından keçirildikdən sonra müvafiq depozitlərdə don­du­ru­lur ki, bu da girov predmetinin xarab olması, cırılması, yan­ma­sı, itirilməsi və digər mümkün təhlükələrdən qorunmasına və gi­rovun etibarlı saxlanılmasına imkan verir.

6) Girov qoyulmuş səhm sahibləri girovun vaxtında azad edil­məsində maraqlı olduqları üçün, alınmış kreditin təyinatı üz­rə istifadəsinə və səhmdar cəmiyyətinin səmərəli işləməsinə səy göstərir ki, bu da son nəticədə istehsalın artımına kömək edir.

7) Girov hüququ qiymətli kağızları və onlarla əlaqədar ar­tı­mı, yəni qiymətli kağıza görə ödənilən gəliri (dividendi, faizi, dis­kontu və s.) də əhatə etdiyinə görə həmin gəlir alınmış kre­dit­lər üzrə faizlərin qaytarılmasına yönəldilə bilər. Bəzi girov ob­yektlərində isə belə imkanlar yoxdur.

Azərbaycanda mövcud qanunvericiliyə görə bütün qiy­mət­li kağızlar, o cümlədən, dövlət qiymətli kağızları, veksellər, kor­porativ qiymətli kağızlar hesab edilən səhmlər, istiqrazlar və s. girov predmeti ola bilər.

Girov qoyulmuş qiymətli kağızların və qiymətli kağızlarla rəs­miləşdirilən borc öhdəliklərinin girovunun qiy­mət­lən­di­ril­mə­si mühüm əhəmiyyət kəsb edir. «Girov haqqında» qanuna əsa­sən girov qoyulmuş əmlakın dəyəri tərəflərin razılığı ilə, tə­rəf­lərdən biri etiraz etdikdə isə dəvət olunan əlavə ekspert (qiy­mət­ləndirici) tərəfindən müəyyən edilir.

Qiymətli kağızların qiymətləndirilməsinin özünəməxsus xü­susiyyətləri vardır. Belə ki, hər bir qiymətli kağızın üzərində no­minal dəyəri vardır və bu qiymət fond bazarındakı qiymətli ka­ğızların kotirovkasından asılı olaraq dəyişir. Qiymətli ka­ğız­ların bazar qiymətlərinin müəyyən edilməsinin ən səmərəli üsu­lu fond birjalarında formalaşan məzənnəni əsas götürməkdir. Gi­rovqoyma zamanı tərəflərin razılaşması ilə müəyyən edilən qiy­mətin çox vaxt reallığa uyğun gəlmədiyini nəzərə alsaq, bu za­man sərbəst qiymətləndiricilərin xidmətlərindən istifadə edil­mə­si daha məqsədəuyğundur.

Respublikamızda qiymətli kağızların emissiyası, tə­da­vü­lü, tədavüldən çıxarılması məsələləri, habelə qiymətli kağızlar ba­zarı iştirakçılarının fəaliyyəti Azərbaycan Respublikasının Mül­ki Məcəlləsi ilə tənzimlənir. Onların uçot və hesabatlarda əks etdirilməsi qaydaları isə «Mühasibat uçotu haqqında» qa­nun və Mühasibat uçotunun Hesablar planının tətbiqinə dair tə­li­matla tənzimlənir.

Qiymətli kağızların uçot və hesabatlarda düzgün qiy­mət­lən­dirilməsi üçün vacib şərtlərdən biri də onların dəqiq təs­ni­fa­tı­nın aparılmasından ibarətdir. Burada söhbət istənilən qiymətli ka­ğızlardan deyil, uçot və hesabatlarda qiymətləndirilməsi tələb olu­nan və qiymətləndirmənin qəbul edilmiş metodologiyası, qay­dalarından asılı olaraq mövcudluğu və hərəkəti, müəssisənin əm­lak və maliyyə vəziyyətinə, habelə maliyyə nəticələrinə təsir edə biləcək emissiya qiymətli kağızlarına aid edilmiş səh­m­lər­dən və istiqraz vərəqələrindən gedir. Məhz bu qiymətli kağızlar emis­siya qiymətli kağızlarına aid edilmişdir. Buraxılan səhmlər və istiqraz vərəqələri üzərində mülkiyyət hüquqlarının emi­tent­dən sahiblərə (alıcılara) keçməsi sertifikatlarla (əgər ser­ti­fi­kat­lar sahiblərdə saxlanırsa), yaxud sertifikatlarda və depozitlərdə “depo” hesabları üzrə yazılarla (əgər sertifikatlar saxlanılmaq üçün depozitarilərə verilibdirsə) təsdiq edilir. Qiymətli ka­ğız­la­ra mülkiyyət hüquqları dəyişərkən əksər hallarda onların nom­i­nal dəyəri əsas götürülür.

**5.7. Əsas vəsaitlər və onların yenidən qiymətləndirilməsi**

Əmlak sistemində əsas vəsaitlər mühüm yer tutur. Möv­cud qanunvericiliyə görə əsas vəsaitlər dedikdə, istifadə müd­də­ti bir ildən, dəyəri isə 110 manatdan yüksək olan və amor­ti­za­siya edilən maddi aktivlər başa düşülür. Bu mənada əmlak ver­gisinin obyektləri istənilən əmlak deyil, əsas vəsaitlər ka­te­qo­riyasına aid olan əmlak növləridir. Əsas vəsaitlər müəs­si­sə­nin dəyərinin xüsusi hissəsini təşkil etməklə, onun məhsul is­teh­salı üzrə potensialının göstəricisidir. Bu mənada əsas və­sait­lə­rin qiymətləndirilməsi məsələsi bütün dövrlərdə – planlı tə­sər­rüfat sistemində və həm də bazar iqtisadiyyatı şəraitində daim aktual olmuşdur.

Planlı təsərrüfat sistemində əsas vəsaitlərin (fondların) ye­ni­dən qiymətləndirilməsi təsərrüfat hesablı müəssisələr və büd­cə təşkilatları üçün ayrıca aparılırdı. Belə ki, Azərbaycanda ye­ni­dən qiymətləndirmə ilk dəfə təsərrüfat hesablı müəssisələr üz­rə 1971-ci, büdcə təşkilatları üzrə 1972-ci ildə həyata ke­çi­ril­miş­dir.

Müstəqilliyin ilk illərində ölkədə baş verən iqtisadi pro­ses­lər – inflyasiya, müəssisələrin fəaliyyətinin dayanması və on­lara məxsus əsas fondların dağıdılması əsas vəsaitlərin uço­tu­nun aparılması və yenidən qiymətləndirilməsi zərurətini daha da artırırdı. Digər tərəfdən müəssisə və təşkilatların balansında olan əsas vəsaitlərin böyük əkəsəriyyəti istismar müddətini başa vur­muş və ya biganə münasibət nəticəsində istifadəyə yaralılıq key­fiyyətini itirmişdi. Bu da əsas vəsaitlərin balansda yüksək qiy­mətlərlə saxlanmasına və onların ilkin dəyərinin bazar qiy­mə­tindən kəskin şəkildə kənarlaşmasına gətirib çıxarırdı. Bütün bun­lar öz növbəsində onlarla bağlı əməliyyatların (satılmasına və ya mühasibat uçotu qaydalarına uyğun olaraq silinməsinə) apa­rılmasına mane olurdu.

Əsas vəsaitlərin qiymətləndirilməsinin zəruri səbəbləri aşa­ğıdakılardır:

1) Müəssisələrin əmlakının və məcmu halda ümummilli sər­vətin (əsas vəsaitlərinin) həcmi və mövcud dəyəri barədə mə­lumatların dəqiqləşdirilməsi ehtiyacı. Qeyd etmək lazımdır ki, vergitutma bazası kimi bu dəyərdən istifadə edilməsi dövlət və bələdiyyə büdcələrinə böyük həcmdə vəsaitlərin cəlb olun­ma­sını təmin edir və maddi itkilərin qarşısını alır.

2) Əsas vəsaitlərin məxsus olduğu müəssisə və təş­ki­lat­la­rın fəaliyyətinin yaxşılaşdırılması və səmərəliliyinin artırılması zə­ruriliyi. Bir çox hallarda əsas vəsaitlər (xüsusilə də istehsal ob­yektlərinə aid olanlar) bahalı ərazidə böyük torpaq sahələrini tu­turlar. Əsas vəsaitlərin qiymətləndirilərək, onlardan səmərəli is­tifadə olunması, eyni zamanda onların əhatə etdikləri tor­paq­la­rın istifadəsinin iqtisadi səmərəliliyini artırar.

3) Müəssisənin uçot və hesabatlarının reallığının təmin edil­məsi. Dövlət, bələdiyyə və özəl qurumlarda cəmlənmiş əm­la­kın, ilk növbədə əsas fondların dəyəri vaxtaşırı bazar qiy­mət­lə­ri ilə qiymətləndirilərək uçotda əks etdirilməlidir.

Müstəqillik əldə olunduqdan sonra Azərbaycan Res­pub­li­ka­sı Hökumətinin müvafiq qərarlarına uyğun olaraq üç dəfə – 1 yan­var 1993-cü il, 1 iyul 1994-cü il və 1 iyul 1996-cı il və­ziy­yə­tinə əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi aparılmışdır. Hə­min yenidən qiymətləndirmələr zamanı əsas vəsaitlərin bər­pa dəyəri balans dəyərinə əmsallar tətbiq olunmaqla müəyyən edil­di. Yenidən qiymətləndirmələrin nəticələrinə əsasən Azər­bay­canda mövcud olan əsas fondların bərpa dəyəri 1993-cü ildə 155,9 milyard manat, 1994-cü ildə 4560 milyard manat, 1996-cı ildə 77668 milyard manat təşkil etmişdir. Bu da mövcud əsas fond­ların ilkin dəyərindən müvafiq olaraq 16,8 dəfə, 28,9 dəfə və 9,4 dəfə artıq olmuşdur. Əsas fondların balans dəyəri 1992-ci ildə 118,6 milyard manat olduğu halda 2002-ci ildə bu gös­tə­ri­ci 116127,3 milyard manat təşkil etmişdir ki, bu da 979,2 dəfə ar­tım deməkdir. Şübhəsiz ki, iqtisadi tənəzzülün hökm sürdüyü il­lərdə belə yüksək artım əslində real bazar dəyəri göstəricisi de­yil, yenidən qiymətləndirmədə tətbiq edilən əmsalların şi­şir­di­l­məsinin nəticəsidir. Həm də tətbiq edilən əmsallar əsas fon­d­la­rın ayrı-ayrı qrupları üzrə ümumiləşdirilmişdir və müvafiq di­fe­rensiallaşdırma aparılmamışdır. Əsas fondların aktiv və pas­siv ünsürləri eyni yanaşmalarla qiymətləndirılmışdır. Nəticədə əl­də olunan qiymətlər real bazar qiymətindən kənarlaşmışdır. Bə­zi əsas fond qrupları üzrə yeni qiymətlər onların real də­yə­rin­dən aşağı, digər hissəsi üzrə isə yuxarı olmuşdur. Əsas fond­la­rın dəyərinin şişirdilməsi nəticəsində istehsal olunan məh­sul­la­rın maya dəyəri süni olaraq artır. Dəyərin azaldılması isə müəs­sisələrin investisiya imkanlarını məhdudlaşdırır və in­ves­ti­si­ya cəlbediciliyini azaldır. Yenidən qiymətləndirmələr apa­rı­lar­kən balansda göstərilən ilkin, bərpa və qalıq dəyərlərindən me­xaniki olaraq istifadə edilməsi də bu prosesin nöqsanlı cəhəti he­sab olunmalıdır. Ona görə də hər hansı müəssisə və təşkilatda qiy­mətləndirmə aparılarkən əsas fondların qiymətləndirmə ta­ri­xinə qalıq dəyəri deyil, müasir metod və standartlara əsas­la­na­raq bazar qiyməti hesablanmalıdır. Çünki əsas fondların fiziki və mənəvi köhnəlmə dərəcəsini yalnız bazar dəyəri düzgün əks et­dirə bilər.

Sənaye müəssisələrinin istehsal fondlarını qiy­mət­lən­di­rər­kən texnoloji struktur ünsürləri nəzərə alınmalı və bu ünsürlər pro­fil məhsula əsasən diferensial şəkildə müəyyən edilməlidir. Əsas fondlara bu cür yanaşma qiymətləndirmə xətalarının azal­ma­sına səbəb olur. Məsələn, maşınqayırma və metal emalı müəs­sisələrinin əsas istehsal fondlarını qiymətləndirərkən tex­no­loji strukturda “metalkəsən dəzgahlar” qrupuna xüsusi diqqət ye­tirilməlidir. Qiymətləndirməni daha dəqiq aparmaq üçün bu qru­pa daxil olan avadanlıqları “torna dəzgahları”, “emal mər­kəz­ləri”, “frez, burucu və daşkəsən dəzgahlar”, avtomat dəz­gah­lar” kimi yarımqrupa ayırmaq və onların xüsusi çəkisini, ya­şı­nı, fiziki və mənəvi köhnəlmə dərəcəsini təyin etmək lazımdır.

Müəssisə əsas vəsaitləri balans dəyəri ilə uçota alır. Bu za­man əsas vəsaitlərin dəyərinin amortizasiya ayırmaları he­sa­bı­na ödənilməsi müddət onun xidmət müddəti ilə üst-üstə düş­mə­lidir.

Hazırda əsas vəsaitlərin istismar müddətinin düzgün müəy­yən edilməsi və onların istismarı qaydalarına riayət olun­ma­sı olduqca aktualdır. Mülkiyyət formasından asılı olmayaraq iq­tisadiyyatın müxtəlif sahələrində müəyyən olunmuş xidmət müd­dəti üzrə amortizasiya olunaraq istismar müddəti başa çat­mış, lakin uzunmüddətli və etibarlı istifadə olunma xassəsini özün­də saxlayan (istifadəyə yararlı) əsas vəsaitlərə rast gəlinir. Bu isə əsas vəsaitlərin istifadəyə yaralılıq müddətinin xidmət müd­dətindən artıq olan hissəsinin vergidən yayındırılmasına şə­rait yaradır. Bəzən isə əksinə olur. Obyekt nəzərdə tutulan xid­mət müddətini başa vurmamış istifadədən çıxır.

Məhsulun maya dəyərində material xərcləri azaldılmalı, key­fiyyətli və rəqabətə davamlı məhsul istehsalı üçün əsas fond­lar yeniləşdirilməli, daha mütərəqqi texnologiyalar tətbiq edil­məlidir. Ola bilər ki, əsas vəsaitlər xidmət müddətini başa vur­masın, lakin elmi-texniki tərəqqinin son nailiyyətlərinə uy­ğun olaraq öz səmərəliliyini itirsin, mənəvi cəhətdən köhnəlsin. Son illərin təcrübəsi göstərir ki, bəzən müəssisənin (əsas və­sait­lə­rin) bərpası onun yenidən qurulmasından heç də ucuz başa gəl­mir. Çünki yeni texnologiya eyni zamanda rahatlıq, key­fiy­yət və qənaət deməkdir. Bu mənada əsas vəsaitlərə irihəcmli ka­pital qoyuluşu hesabına məhsulun maya dəyərinin ucuz­laş­ma­sını təmin etmək olar.

Yenidən qiymətləndirmə əmsalları əsas fondların balans də­yərinə süni tətbiq edilməməli, istehsal olunan məhsulun ma­ya dəyəri və göstərilən xidmət üzrə xərclərin aşağı salınması üçün əsas vəsaitlərin qalıq dəyəri düzgün müəy­yənləş­diril­mə­li­dir.

Yenidən qiymətləndirmə aparılarkən əvvəlki illərdə - 1993, 1994 və 1996-cı illərdə keçirilən qiymətləndirmədən fərq­li yanaşma olmalı, ayrı-ayrı əmlak növləri üzrə diferensial ye­nidən qiymətləndirmə əmsalları müəyyən edilməklə bazar qiy­məti maksimum nəzərə alınmalıdır.

Əmlak bazarının hərəkətverici qüvvəsi və bazar iq­ti­sa­diy­ya­tının istinad mənbəyi olan əsas vəsaitlərə münasibət kö­kün­dən yaxşılaşdırılmalı, onlara “ömrünün” əvvəlindən sonuna qə­dər iqtisadi haqsızlıq edilməməli, bütün xidməti dövründə on­la­rın qiymətinin bazar dəyərinə uyğunlaşdırılması təmin edil­mə­li­dir.

Bazar ölkələrində əsas fondların tam bərpa dəyərinin he­sab­lanması üçün bir sıra düsturlar mövcuddur. Həmin düsturlar şər­ti olaraq “A”, “B”, “C” metodiki yanaşmaları da adlanır.

A.

Əsas fondların yaradılmasına çəkilən xərclər onların əsas ele­mentləri üzrə kapital qoyuluşlarının həyata keçirilməsinin fak­tiki dövrlərini və qiymət indekslərini nəzərə almaqla, qiy­mət­ləndirmə tarixinə müəyyən edilir.

F(tb) = Σ F(i) x İ(j)/İ(i) (5.1.)

burada, F(i)  - “i” dövr (il, ay) ərzində həmin dövrün qiy­mət­ləri ilə işə salınmış əsas fondların dəyəri;

İ(i) – binaların, qurğuların və onların hissələrinin, maşın və avadanlığın müxtəlif növləri üzrə əsas fondların bazis döv­rü­nün qiymətləri ilə müqayisədə “i” dövrdəki qiymətlər indeksi;

İ(j) –bazis dövrünün qiymətləri ilə müqayisədə əsas fond­la­rın müvafiq elementlərinin qiymətləndirmə anındakı qiy­mət­lər indeksi.

B.

Əvvəlki yenidən qiymətləndirmənin nəticələrinə (F(j2)) gö­rə əsas fondların statistik hesabatlarda əks etdirilən tam bərpa də­yəri əvvəlki və cari qiymətləndirmələr arasındakı dövrdə qiy­mət­lərin artım əmsalına vurulur.

F(tb) = Σ F(i2) x İ(j)/İ(i)  (5.2.)

C.

Qiymətlərin bazis səviyyəsinə görə bina və qurğuların sahəsinin (həcminin) hər vahidinə düşən Tikintinin İri­ləş­di­ril­miş Dəyər Göstəriciləri (TİDG) müvafiq bina və qurğuların in­şa­sının cari qiymətləri indekslərinin bazis dövründəki qiymətlər in­deksinə (F(b)) olan nisbətinə, (İ(jm/İ(b) ), qiymətləndirilən bina, ya­xud TİDG-nin işlənib hazırlandığı oxşar bina və qurğunun pa­rametrlərinin funksional kənarlaşmasını nəzərə alan əmsala (K) və binanın sahəsinə (həcminə) (V) vurulur.

F(tb) = F(b) x İ(m/İ(b) x KV (5.3.)

Bu metodiki yanaşmalardan hər birinin öz müsbət və mən­fi cəhətləri vardır. Belə ki, (5.1.) düsturu ilə aparılan he­sab­la­ma, qiymətlərin yeni səviyyəsində əsas fondların tam bərpa də­yərinin dəqiq nəticəsini verə bilər. Bu hesablama üçün əsas fond­ların yaradılmasına çəkilən xərclərin illər üzrə, 3 il əv­vəl­dən isə aylar üzrə bölgüsü haqqında məlumatlar əldə etmək, həm­çinin “Tikintidə qiymətlər indeksi” topluları əsasında müx­tə­lif növ inşaat məhsulları, maşınlar və avadanlıqlar üzrə qiy­mət indekslərinin kifayət qədər uzun müddəti əhatə edən di­na­mik sırasını qurmaq tələb olunur.

(5.2.) düsturu ilə aparılan hesablama (15.1) düsturu ilə apa­rılan hesablamaya nisbətən asan olsa da, qiymətləndirmənin ob­yektivliyinin təminatı üçün əvvəlki və cari qiymətləndirmələr ara­sındakı müddətdə qiymətlərin artım əmsalının əsas fondlar üz­rə fərqlənməsi nəzərə alınmalıdır.

(5.3.) düsturu üzrə hesablama isə daha dəqiq nəticələr ve­rə bilər. Bu metoddan istifadə üçün münasib iriləşdirilmiş gös­tə­ricilər seçilməli, qiymətləndirilən binanın funksional pa­ra­metr­lərinin uyğun obyektin parametrlərindən kənarlaşmasının də­yər səviyyəsinə təsiri nəzərə alınmalıdır.

Rusiyanın tanınmış qiymətləndirici mütəxəssisləri İ.L.Arte­­menkovun, M.Y.Qordonovun, A.M.Siçelnikin, N.P.Bob­rovanın əsas fondların yenidən qiymətləndiril­məsinin nə­ticələrinə həsr olunmuş məqalələrində yenidən qiy­mət­lən­dir­mə­nin informasiya-metodiki bazasının inkişafı zəruriliyi xüsusi qeyd olunmuş və ətraflı təhlil olunmuşdur. Bu məqsədlə 1995-ci ildə aşağıda qeyd olunan informasiya-metodiki materiallar ha­zırlanmışdır.

1. Ölkənin iriləşdirilmiş göstəricilərinin informasiya ba­za­­sın­da inventar­laşdırma aparılmışdır. *(Onun tərkibi aşağıdakı sxem­də göstərilir*). Zərurət olduqda informasiya massivlərindən ox­şar obyektləri seçmək, onlar üçün bazis qiymətləri sə­viy­yə­sin­də xüsusi dəyər göstəricilərini müəyyənləşdirmək müm­kün­dür.

2. 1983-1990-cı illər ərzində maşınlar, avadanlıqlar və di­gər sənaye məhsulları üzrə bazis qiymətləri preyskurantlarının mas­­sivi, həmçinin maşın və avadanlıqların bir sıra növlərinin ca­ri qiymətləri haqqında informasiya toplanmışdır.

3. İriləşdirilmiş dəyər göstəricilərinin müxtəlif növlərinin ba­zis qiymətləri səviyyəsindən qiymətləndirmə tarixindəki qiy­mə­tlərin səviyyəsinə keçid üçün yenidən hesablanma üzrə proq­ram işlənib hazırlanmışdır. Proqramlar Rusiya Federasiyasının bü­tün regionları üzrə tikintidə qiymətlərin, həmçinin müxtəlif növ avadanlıqlar üzrə orta qiymətlərin dinamikasının qey­diy­yat­dan keçirilməsinin nəticələri əsasında 1969, 1984 və 1991-ci illər­dəki smeta normativləri qiymətlərinin istənilən tarixdəki sə­viy­yəsinə çevrilməsi üçün əmsalları operativ surətdə müəy­yən­ləş­dirməyə imkan verir.

**Cədvəl. 5.2**

# **Əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsi zamanı istifadəsi tövsiyə olunan iriləşdirilmiş göstəricilərin ölkə informasiya balansının elementləri**

# 

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Bina və qurğu­ların bərpa də­yə­ri­nin iriləş­di­ril­miş gös­təriciləri (BDİG) |  | Tikintinin dəyərinin iri­ləş­dirilmiş göstəriciləri | | |  | İşlərin növ­ləri üzrə ba­zis də­yə­ri­nin iri­ləş­di­ril­miş göstəriciləri | |
|  |  | Bina və qurğuların preys­kurantları (rü­sum­lar) | | |  |  | |
|  |  | Tipik layihələrin pasportları | | |  |  | |
|  |  | İstehlak vahidlərinin preys­kurantları | | |  |  | |
|  |  | Fərdi layihələrin pas­port­la­rı | | |  |  | |
| Qiymətlərin sə­viy­yəsi |  | | | | |  | |
|  | 1969 | |  | 1984 | | | 1991 |
| Vaxt | 1970 | | 1980 | 1990 | | | 2000 |

Dəyərin qiymətləndirilməsi üzrə işin aparılması üçün qiy­mət­ləndirici sertifikatına malik olan mütəxəssislər ayrı-ayrı təş­ki­latlara informasiya-metodiki xidmət göstərməklə, əsas fond­la­rın (müəssisələrin, binaların, qurğuların, maşın və ava­dan­lıq­la­rın) yenidən qiymətləndirilməsi üzrə sifarişləri yerinə ye­ti­r­mə­lidirlər.

## **5.8 İntellektual mülkiyyətin mahiyyəti, təsnifatı və xüsusiyyətləri.**

Müasir dövrdə hər bir ölkənin iqtisadi potensialı istehsal sa­hələrini genişləndirmək, yeni biliklər əldə etmək, tex­no­lo­gi­ya­lar yaratmaq və onların tətbiqi yollarını müəyyənləşdirməklə müx­təlif çeşidli yeni məhsullar istehsal etmək imkanları ilə tə­yin olunur. Təcrübə göstərir ki, ancaq bu yolla cəmiyyət ya­şa­maq qabiliyyətini yüksək səviyyədə saxlaya bilər.

Ölkədə istehsalatın dirçəldilməsi bilavasitə investisiyanın həc­mindən və yeni texnologiyaların tətbiqi səviyyəsindən ası­lı­dır. Dünya təcrübəsində investisiya proseslərində pul vəsaitləri, məq­sədli bank ayırmaları, paylar, səhmlər və digər qiymətli ka­ğız­larla yanaşı intellektual mülkiyyət obyektlərinə olan hü­quq­lar­dan da geniş istifadə olunur. İntellektual mülkiyyət milli iq­ti­sa­diyyatın bütün sahələrinin inkişafına ən güclü və real təsirin əsa­sı kimi dəyərləndirilməlidir. Sözü gedən problemlə məşğul olan və tanınmış mütəxəssislərin fikirləri də bir daha bunu təs­diq­ləyir. Məsələn, özünün yaradıcılığı ilə dünyada şöhrət qa­zan­mış amerikalı iqtisadçı alim C.Helbreyt sübut etmişdir ki, in­sanların intellektual səviyyəsinin yüksəldilməsinə sərf olunan hər bir dəyər vahidi maddi sahələrə yönəldiləndən daha çox sə­mə­rə (həm maddi və həm də mənəvi baxımdan) verir. Ona görə də inkişaf etmiş ölkələrin iqtisadiyyatında intellektual mül­kiy­yə­tə diqqət daha da yüksəlir. Bu da özünü bir qism müəs­si­sə­lə­rin digərləri tərəfindən əldə edilməsində, texnoloji sürəti və miq­yasında, rabitə informasiya texnologiyalarında, maliyyə ba­za­rının tədricən mürəkkəbləşməsi və inteqrasiyasında, xüsusilə dün­ya miqyasında mövcud resursların qloballaşmasında özünü da­ha aydın göstərir. İqtisadi cəhətdən qabaqcıl ölkələrdə is­teh­sal müəssisəsinin imici üçün onun ümumi mülkiyyətində in­tel­lek­tual mülkiyyətin xüsusi çəkisinə böyük əhəmiyyət verilir. Be­lə ki, əgər müəssisənin intellektual mülkiyyət obyektlərinin məc­musu onun ümumilikdə mülkiyyətinin 30 faizindən az his­sə­sini təşkil edirsə, belə müəssisə texnoloji cəhətdən geridə qal­mış sayılır. Onlar, adətən rəqabətə davam gətirə bilmir və iq­ti­sa­di göstəricilərini yüksəldə bilmirlər. Təbii ki, ölkənin də iq­ti­sa­di qüdrətini xarakterizə edən amillərdən biri, bəlkə də baş­lı­ca­sı onun intellektual mülkiyyətinin həcmidir.

İntellektual mülkiyyət sənaye mülkiyyəti və müəlliflik hü­qu­qu kimi iki əsas hissəyə bölünür.

Bəzən, intellektual mülkiyyətin birinci tərkib hissəsi olan sə­naye mülkiyyəti, əsas və əlavə mənbələrin mülkiyyəti ilə, baş­qa sözlə desək, zavodlar, maşınlar, dəzgahlar və s. sənaye is­tehsalı qurğuları ilə eyniləşdirilir. Bu baxımdan intellektual mül­kiyyətin dəqiq qiymətləndirilməsi məqsədilə onun düzgün təs­nifləşdirilməsi olduqca vacibdir.

Ümumiyyətlə, sənaye mülkiyyəti insan zəkasının elmi-tex­niki nailiyyəti olmaqla intellektual mülkiyyətin mənasını kəsb edir. Bu kimi gerçəkliyi inkar etmək olmaz. Çünki ix­ti­ra­lar, faydalı modellər, sənaye nümunələri və məhsul nişanları ge­niş yayılmış sənaye mülkiyyəti obyektləridir.

İntellektual mülkiyyətin ikinci tərkib hissəsi olan müəl­lif­lik hüququ isə əsasən mədəniyyət və ədəbiyyat sahələrinə aid­dir.

Məlum olduğu kimi, intellektual mülkiyyət müəssisənin ba­lansının qeyri-maddi aktiv hissəsinə aiddir.

Mühasibat nöqteyi - nəzərindən Qeyri-Maddi Aktiv de­dik­də eyniləşdirilmiş QMA nəzərdə tutulur. Eyniləşdirilmiş QMA intellektual mülkiyyət (İM) – üzərində əmlak hüququ de­mək­dir. Lakin İM anlayışı təkcə əmlak hüququnun deyil, eyni za­manda QMA-in tərkibinə daxil edilməyən şəxsi qeyri-əmlak hü­ququnu da əhatə edir. Başqa sözlə desək, İM-lə QMA ara­sın­da­kı qarşılıqlı əlaqə olduqca mürəkkəbdir.

Təcrübə göstərir ki, qiymətləndirilən müəssisə müş­tə­ri­lə­rin siyahısna və gizli texnologiyaya aid ola bilər. Şübhəsiz ki, bu­rada mövcud olan aktivlərdən hər biri müəyyən dəyərə ma­lik­dir. Digər tərəfdən bəzi kəmiyyətlərin müəyyən edilməsi xərc­ləri həmin aktivlərdən əldə olunan faydalılığı üstələyə də bi­lər. Bu zaman qudvillin ayrılıqda müəyyənləşdirilməsi şüb­hə­siz ki, çətinləşir. Ona görə də bəzi hallarda dəyərin “qudvill və di­gər qeyri-maddi aktivlər” anlayışı kimi təsvir edilərək məcmu hal­da müəyyənləşdirilməsi lazım gəlir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətində QMA anlayışının özü­nə­məx­susluğu mövcuddur. Şirkətin bazar dəyəri ilə balans dəyəri ara­sındakı nisbətlər müasir şəraitdə heç də yüngül həll edilən sa­də məsələlərdən deyildir. Şirkətin bazar ka­pi­tal­laş­dı­rıl­ma­sı­nın balans dəyərini 2 dəfəyə qədər üstələdiyi bir şəraitdə bu prob­lemin aktuallığı daha da artmış olur. Şirkətin balans dəyəri ilə bazar dəyəri arasındakı kəskin disproporsiyalar peşəkar qiy­mət­ləndirmə üzrə ciddi problemlər yaradır. Hələlik QMA-nın bir qədər geniş şərhi, bu haqda aparılan hər tərəfli müzakirələr mə­sələnin optimal həllini təmin edə bilməmişdir. Bu cəhət Te­go­vanın (TEGOVA) 2000-ci ildə hazırladığı 8 standartdakı me­to­dik göstərişlərdən daha aydın görünür. Məsələn, həmin gös­tə­ri­cilərə əsasən qiymətləndirici balansda əks olunan QMA-ilə ya­naşı həm də balansda əks olunmayan QMA-da hesablamaya da­xil etməlidir. Lakin balansda əks olunmayan aktivlərə elm və maa­riflənmə ilə əlaqədar olan məsrəflər, o cümlədən “fərdi qud­vill”, habelə “bir yerdə toplanaraq təhsil alan işçi qüvvəsi” da­xil edilir. Belə “aktivlər” şirkətə məxsus ola bilməz və ona gö­rə də onların aktivlər qisminə aid edilməsi düzgün olmazdı. Bu­nunla belə biznesin və QMA dəyərin müəyyən edilərkən hə­min “aktivlərin” hesaba alınması lazım gəlir. Çünki onlar şir­kə­tin dəyərinin artırılmasında xeyli və bəzən də həlledici rol oy­na­yırlar. Əlbəttə qeyd olunanlar əsasən qərb şirkətlərinə xas edi­lən cəhətlərdən olsa da eyni zamanda MDB məkanında da bu təmayül özünü büruzə verməkdədir. Şübhəsiz ki, məsələyə be­lə fərqli münasibətlər QMA-in milli uçotu xüsusiyyətlərində də öz təsirini göstərə bilər.

Şübhəsiz ki, bu deyilənləri bütün QMA aid etmək olmaz. İq­tisadi ədəbiyyatda ümumi mənada qudvill və digər QMA ki­mi qəbul olunan aktivlər üzrə aparılan təsnifləşdirmə buna im­ka­nı məhdudlaşdırır. Bunlar əsasən üç mühüm kateqoriyaya ay­rı­lırlar. Birinci kateqoriyaya müəssisədən ayrılmayan QMA ad­la­naraq, səkkiz tərkib hissəyə bölünür. Onlardan ayrı-ayrı kom­po­nentlərin – obyektin, əmlakın, istehsal vasitələri və ava­dan­lıq­ların istehsal vasitələri kimi birləşdirilməsini, müəssisənin tər­kib hissəsi kimi işlənib hazırlanmış, idarəetmə və fəaliyyət sis­temini və metodlarını, öyrədilmiş heyətin mövcudluğunu, müş­təri kontingentinin olmasını, öz məhsulunun reklamı və irə­li­ləməsi sahəsində nailiyyətləri, başlanğıc (start) çətinliklərin ara­dan qaldırılmasını, müəssisənin etibarlılığı, məhsulun və xid­mətin keyfiyyəti, əmtəə və xidmətlər üzrə qiymətlərin sə­viy­yə­si, malgöndərənlərə və banklara münasibətdə kredit qa­bi­liy­yə­ti haqqında, ictimaiyyətin və müştərilərin məlumatlılığı əsa­sın­da təsdiq olunmuş reputasiyaları (yerli regional, yaxud döv­lət səviyyəsində), ərazi üzrə yerləşmədəki üstünlüklərin möv­cud­luğunu göstərmək olar.

QMA-ya bu münasibət həm beynəlxalq mühasibat uçotu üz­rə yuxarıda adları çəkilən həm də birbaşa şirkətə (müəs­si­sə­yə) məxsus olan QMA-nın siyahısı və onların ardıcıllığına ta­ma­milə uyğundur.

Ikinci kateqoriyaya isə individumdan ayrılmayan QMA ad­landırılaraq aşağıdakı üç tərkib hissəni aid etmək olar:

* müəssisə sahiblərinin və işçilərinin ictimaiyyət, müş­tə­ri­lər, digər işçilər və ssudaverənlər arasında şəxsi nüfuzu;
* heyətin işinin təşkilində, menecment, müştərilərlə mü­na­sibət, kollektivdə münasibət və s. kimi sahələrdə heyətin və müəs­sisə sahiblərinin ümumi ixtisaslılığı və şəxsi keyfiyyəti;
* individumların, onların “nou-hau”su, kommersiya qa­bi­liy­yəti, maliyyə əməliyyatları sahəsində istedadı və s. daxil ol­maq­la şəxsin peşəkar keyfiyyətləri.

Üçüncüyə isə ümumi halda müəssisədən ayrılan QMA aid edi­lir. Həmin QMA növlər üzrə və həm də ümumi şəkildə aşa­ğı­dakı ardıcıllıqla göstərilirlər. Firma nişanları, ticarət mar­ka­la­rı, gizli metodlar və texnologiyalar, texniki kitabxana, müəl­lif­lik hüquqları, redaksiya arxivləri, lisenziyalar, patentlər, fran­şiz, çertyoj və şablonlar, sudan istifadə hüquqları, rəqabətsizlik haq­qında razılaşmalar kimi çıxış edən kontraktlar, borc, tə­da­rük, alış-satış və reklam kontraktları, ünvan cədvəli kimi si­ya­hı­lar, müştərilərin, üzvlərin siyahısı və s.

QMA-ya qanunvericilik və hüquqi-normativ sənədlər ba­xı­mından nəzər yetirdikdə başqa mülahizə və fikirlərin də mü­şa­hidəsi mümkündür. Məsələn, həm beynəlxalq sənədlərdə və həm də Azərbaycan qanunvericiliyində, QMA-nın qiy­mət­lən­dir­məsi və mühasibat uçotu ilə yanaşı vergi, sığorta mühitindən as­ı­lı olaraq hissələrə bölünməsi hallarına da rast gəlinir. Bəzən fis­kal və manitar bölgülərdə də QMA-ya fərqli baxışlar gö­rü­nür. Hətta yuxarıda qeyd olunan üç kateqoriya üzrə bö­lün­mə­lə­rin tərkibinin formalaşmasında da bu meyilləri hiss olunur.

Beynəlxalq vergi qanunvericiliyi üzrə hər bir aktivin QMA kimi qəbul edilməsi üçün onun vergi ödəyicisinə iqtisadi fay­dalılığı (gəlir gətirməsi), habelə konkret QMA-nın möv­cud­lu­ğunu təsdiqləyən rəsmləşdirilmiş sənədlər əsasında qəbul olu­nur.

Vergi qanunvericiliyinin şərhi baxımından QMA-ya aşa­ğı­d­akılar aid edilir:

* patentçinin ixtirasına, sənaye nümunəsinə, habelə fay­da­lı tərtibata dair müstəsna hüququ;
* EHM, məlumatlar bazasından istifadəyə dair müəllifin və digər səlahiyyətli şəxsin müstəsna hüququ;
* müəllifin və digər səlahiyyətli şəxsin inteqral mik­ro­sxem­lərdən istifadəyə dair müstəsna hüququ;
* əmtəə nişanı, xidmət nişanı, əmtəənin ərsəyə gəlməsi ye­rinin adlı ünvanı üzrə müstəsna hüquq;
* seleksiya nailiyyətləri üzrə patentçinin müstəsna hü­qu­qu;
* gizli düsturla və ya proseslərlə “nou-hau”nun, sənaye, kom­mersiya və ya elmi təcrübə üzrə əldə edilməsi.

Amortizasiya olunan QMA-nın ilkin dəyəri onun əldə edil­məsinə çəkilən xərclərin, onların istifadəyə yararlı və­ziy­yə­tə gətirilməsi xərclərinin (vergilər çıxılmaqla) cəmi kimi he­sab­la­nır.

Müəssisənin özü tərəfindən yaradılan QMA-nın dəyəri də onun hazırlanmasına çəkilən faktiki xərclərin cəmi kimi (ver­gilər çıxılmaqla) müəyyən edilir. Lakin, şübhəsiz ki, bu zaman ma­terial məsrəfləri, əməkhaqqı, patentin əldə edilməsi üçün ödə­nişlər və digər xərclərin tərkibi və kəmiyyəti fərqlənəcəkdir. Bü­tün bunlar əsasən müvafiq Qanun və Məcəllələrin tələblərinə uy­ğun olaraq həyata keçirilir.

Beləliklə, digər əmlak növlərində olduğu kimi İMO və QMA-nın qiymətləndirilməsində də məqsədi yanaşma prin­si­pi­nin tətbiqi lazım gəlir. Daha doğrusu, qeyd olunan həmin mül­kiy­yət növlərinin hansı məqsəd üçün (girov qoyma, vergitutma, sı­ğorta olunma, özəlləşdirmə və s.) qiymətləndirilməsinə diqqət ye­tirilməsi zərurəti yaranır.

Qeyd edilən hallar təkcə dövlət müəssisələri üçün deyil, həm­çinin sahibkarlar arasında gedən proseslərdə də öz əksini tap­malıdır. Əks təqdirdə kiçik və orta sahibkarlığın inkişafında in­tellektual mülkiyyət sahəsində hüquqların istifadəsi, hü­quq­la­rın verilməsi, digər hüquqi əhəmiyyətli işlərin apa­rıl­ması ilə bağ­lı mühüm bir sahədə qanundan kənar halların yaranması ba­şa verə bilər.

Qüvvədə olan qanunvericiliyə görə özəlləşdirilən dövlət müəs­sisəsinin (obyektin) qiymətləndirilən əmlakının tərkibinə əsas vəsaitlər və sair dövriyyədənkənar aktivlər, ehtiyat və məs­rəf­lər, pul və sair maliyyə vəsaitləri, digər maddi və qeyri-mad­di aktivlər və s. daxildir. Balansda əks olunan qeyri-maddi ak­tiv­lərə torpaq, su və digər sərvətlərdən istifadə hüquqları ilə ya­na­şı, əqli mülkiyyətlərə (ixtira, sənaye nümunəsi, əmtəə nişanı və s.) aid hüquqlar da daxildir. Son dövrlərə qədər müəs­si­sə­lə­rin əqli mülkiyyətinin qiymətləndirilməsinin vahid me­xa­niz­mi­nin ol­ma­ma­sı təcrübədə müəyyən boşluqlar yaratmış və bu da on­ların də­yə­rinin tam şəkildə qiymətləndirilməsinə mane ol­muş­dur.

Hər bir müəssisədə intellektual mülkiyyət obyektlərinin qiy­­­mətləndirilməsindən öncə onların inventarlaşdırılması apa­rıl­ma­lıdır. Bu, ilk növbədə, həm konkret müəssisənin, həm də bü­töv­lükdə ölkənin intellektual mülkiyyətinin həcminin müəy­yən­ləş­dirilməsini və onun düzgün qiymətləndirilməsini təmin edər.

İnkişaf etmiş ölkələrdə intellektual mülkiyyət ob­yekt­lə­ri­nin qiymətləndirilməsi zamanı onların yaradılmasına çəkilən xərc­lərin uçota alınması o qədər də vacib məsələ deyil. Bu za­man daha çox intellektual mülkiyyətə olan tələb nəzərə alınır.

Keçid iqtisadiyyatlı ölkələrdə maddi nemətlərə tələb üs­tün­lük təşkil etdiyindən qeyri-maddi formada olan intellektual mül­kiyyətə tələb aşağı səviyyədə olur. Bu ölkələrdə intellektual mül­kiyyətin axıcılığı da həmin səbəblərlə izah olunmalıdır. Öl­kə­nin iqtisadi potensialı gücləndikcə iqtisadiyyatın struk­tu­run­da dəyişikliklər baş verir, bu da elmtutumlu sahələrin inkişafını stimullaşdırır, son nəticədə isə intellektual mülkiyyətə olan tə­ləbi artırır.

Deyilənlər onu göstərir ki, mülkiyyətin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si zamanı intellektual mülkiyyətin nəzərə alınması üçün Azər­bay­can reallıqları əsas götürülərək, beynəlxalq standartlara uy­ğun normaların müəyyənləşdirilməsi, metodik və praktiki iş­lə­rin aparılması həyati zərurətdir.

Məlumdur ki, intellektual mülkiyyətin ədalətli qiy­mət­lən­di­rilməsi ən əvvəl onun müdafiəsi üzrə hüquqi bazanın möv­cud­luğundan asılıdır. Bu mənada Azərbaycan Respublikası Kon­s­titusiyasının “Əsas hüquqlar, azadlıqlar və vəzifələr” böl­mə­sinin 30-cu maddəsində intellektual mülkiyyətin qo­run­ma­sı­na böyük zəmanət verilir. Bundan başqa, orada öz əksini tapmış müd­dəalar bir sıra yeni qanunlarla konkretləşdirilir və inkişaf et­dirilir.

Bu baxımdan Azərbaycan Respublikasının 5 iyun 1996-cı il tarixdə qəbul edilmiş “Müəlliflik hüququ və əlaqəli hüquqlar haq­qında” Qanunu böyük əhəmiyyət kəsb edir. İntellektual mül­kiyyətin qiymətləndirilməsi probleminin hüquqi bazası tək­cə qiymət siyasəti üzrə deyil, həm də konkret olaraq hər cür mül­kiyyətin qiymətləndirilməsi üzrə qəbul edilmiş qanunlarla tə­min olunur.

**5.8.1. İntellektual Mülkiyyət Obyektləri (İMO) və Qeyri-Maddi Aktiv (QMA) növlərinin qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri və alqoritmi.**

Maraqlı tərəflərin mənafelərinin düzgün əlaqələndirilməsi real, həm də ədalətli qiymətləndirmənin əsas vəzifəsi və mü­hüm şərtlərindən biridir. İstər praktiki və istərsə də normativ sə­nəd­lərin mövcudluğu baxımından patentlərin və lisenziyaların qiy­mətləndirilməsi digər İM növlərinə nisbətən daha yaxşı iş­lə­nil­mişdir. Bu haqda daha sınanmış təcrübə və aydın dildə ya­zıl­mış çoxsaylı ədəbiyyat da mövcuddur. Patent və lisenziyanın sa­tışı əslində İM-in alqı-satqısı prosesinə aiddir. Belə olduqda, de­məli, İM-in bazar dəyərindən və onun müəyyən edilməsindən da­nışmağa ehtiyac yaranır.

Təcrübədə patent və lisenziyanın satışı üzrə danışıqlar hə­min sahənin peşəkarlarının iştirakı ilə keçirilir. Çünki in­tel­lek­tual mülkiyyət qiymətinin müəyyən edilməsi qiymətləndirmə işi­nin ən incə və həm də özünəməxsus mürəkkəb sahələrindən bi­ridir. Bu zaman hər bir tərəf (satıcı və alıcı) özünün ko­man­da­sı­nı formalaşdırır və tərəflər danışıqlar aparmaqla müvafiq ra­zı­laş­malara gəlirlər. Şübhəsiz ki, hər iki tərəfin nümayəndələri sı­ra­sında qiymətləndiricinin olması labüd sayılır. Həm də qiy­mət­ləndirici öz məsləhətlərini həm alıcıdan, həm də satıcıdan əsir­gəməməlidir.

Bütün patent iddiaçılarının və maraqlı tərəflərin mə­na­fe­yi­nin düzgün müdafiə edilməsi üçün dünya təcrübəsində uza­dıl­mış ekspertiza sistemindən geniş istifadə edilir. Uzadılmış eks­per­t­iza özünəməxsus bir sıra müsbət cəhətlərə malikdir. Belə ki, onun qaydalarına uyğun olaraq məxfi sifarişlərdən başqa bü­tün sifarişlər 18 aydan sonra nəşr olunur. Bunun birinci üs­tün­lü­yü ondan ibarətdir ki, rəqabət şəraitində maraqlı tərəflər la­zı­mi məlumatlar alırlar. Bu həm də qiymətləndirmənin reallığına kö­mək edir. Eyni zamanda patent iddiaçıları olan fiziki və hü­qu­qi şəxslərin heç biri bundan əvvəlki qaydada nəzərdə tutulan eks­pertiza rüsumlarını ödəmirlər. Sifarişlərin dərc olunması hə­min dövr ərzində onun sahibinin hüququnun müvəqqəti mü­ha­fi­zəsini təmin edir, alternativlər tərəfindən analoji ixtiralar üçün pa­tentlərin peyda olmasının qarşısını alır, texniki problemlərin həl­li üçün yeni yollar axtarmağa sövq edir.

Daşınmaz əmlakın və biznesin qiymətləndirilməsində ol­du­ğu kimi, intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsində də xərc, bazar (müqayisə) və gəlir yanaşmalarından istifadə edilir. Qeyd edək ki, hələlik qiymətləndiricilər arasında həmin ya­naş­ma­lara daxil olan metodlardan hansının intellektual mül­kiy­yə­tin qiymətləndirilməsində tətbiq edilməsinin daha əlverişli və ya­xud əlverişsiz olması haqqında fikir yekdilliyi yaranmamışdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, bəzən bir çox həvəskar qiy­mət­lən­diricilər tərəfindən bu günün tələblərinə cavab verməyən və əm­lakın qiymətinin müəyyən edilməsində heç bir “metodiki dav­ranışa” uyğun olmayan “uydurma” hesablama metodlarının çox mürəkkəb variantlarından istifadə olunur. Bu da konkret bil­gilərin mənimsənilməsində pərakəndəliyə gətirib çıxarır.

Hazırda Rusiyada, Ukraynada, Qazaxıstanda, Belorusda və Baltikyanı ölkələrdə İMO-nun qiymətləndirilməsi üzrə tət­biq olunan metodikaların əksəriyyəti lisenziyanın qiyməti üzrə apa­rılan hesablama qayadalarına əsaslanır. Həm də bütün hal­lar­da royalti İMO-nun qiymətinə eyni hesablama göstəricisi ilə da­xil edilir. Bu da İMO-nun satılması ssenarisinin proq­nozlaş­dı­rıl­masına imkan vermir və ya onu çətinləşdirir. Bu zaman ro­yal­ti və digər anlayışlar altında mövcud olan amillər də müəy­yən rol oynayır. Çünki İMO-nun faydalılıq əmsalından asılı ola­raq royaltinin səviyyəsi 5-20% həddində müəyyən edilir. Bə­zən bu göstəricinin son həddi daha yüksək olmaqla 25%-ə qə­dər təşkil edir. Digər məfhumlar kimi royaltinin də özü­nə­məx­sus rolu və əhəmiyyəti olmaqla, konkret şəkildə lisenziya ra­zılaşmalarının qüvvədə olduğu dövrdə lisenziat tərəfindən ha­zır məhsulun qiymətindən ayırmalar, yaxud əldə edilən mənfəət və ya məhsul vahidinə görə yığım şəklində verilən haqdır. Həm də İMO-nun ixtiraçısının və ya sahibkarının hüquqi və bazar möv­qeyinin möhkəmlənməsi ilə əlaqədar olaraq royaltiyə ix­ti­ra­çının, istehsalçının, sahibkarın və ya alıcının arasında zəruri kom­promis kimi baxmaq düzgün deyil. Bununla əlaqədar ola­raq, bütün dünya miqyasında vəziyyət İMO-nun sahibi və ix­ti­ra­çıların xeyrinə, yəni onların mənafeyi naminə dəyişməkdədir.

İM-nin alqı-satqı müqavilələri tərtib olunarkən royalti nor­malarının hesablanmasında tətbiq olunan metodlar olduqca müx­təlifliyi ilə yanaşı həm də fərqlidirlər. Onlardan ən sadəsi və həm də məqsədəuyğun bilinəni məhsul növləri və ya sahələr üz­rə royaltinin ortalaşdırılmış normaları cədvəlindən istifadə edil­məsidir. Qeyd etmək lazımdır ki, belə cədvəllər çoxsaylı mü­qavilələrin məlumatlarına istinadən formalaşdırılır. Bəzən bu kimi məlumatlar kütləvi informasiya xidmətlərindən biri ki­mi ödənişlə satılır.

Xüsusi olaraq nəzərə almaq lazımdır ki, həmin cəd­vəl­lər­dən istifadə olunması özü də mütəxəssisdən yüksək səviyyə və pe­­şəkarlıq tələb edir. Mütəxəssis lazımi səviyyədə səriştəli ol­ma­dıq­da bu cədvəlin bütün göstəricilərini məmnuniyyətlə qəbul edir. Çünki mütəxəssis zəif olduqda göstəricilər arasında qar­şı­lıq­­lı kənarlaşmaları tuta bilmir və ona görə də işləsə də belə məş­ğul olduğu məsələyə tənqidi yanaşmaq imkanı olmur. Həm də bu cəd­vəldə əks olunan normalardan hansının baza göstərici ki­mi se­çilməsi də mütəxəssisdən mühüm peşəkarlıq və qa­bi­liy­yət tə­ləb edir. Yəni bu cədvəldə lisenziya üzrə istehsal olunan bü­tün məh­sulların və ya onun bir hissəsinə aid göstəricilərin da­xil edil­di­yini fərqləndirməyə ehtiyac yaranır. Bu kimi incə mə­sə­lələrə də­qiqliklə yanaşılması hər hansı konkret məqam üzrə ro­yalti nor­ma­larının müəyyən edilməsi üçün xüsusi əhəmiyyətə ma­likdir.

İntellektual mülkiyyətin (İM) qiymətləndirilməsinin də­qiq­liyi və beynəlxalq tələblərə uyğunluğu, ilk növbədə hüquqi nor­mativ sənədlərdən, onların beynəlxalq normativ aktlarla, stan­dartlarla uzlaşmasından asılıdır. Böyük əksəriyyəti bazar də­yəri ilə qiymətləndirilən intellektual mülkiyyət növlərinin ba­zar dəyərinə mənəvi köhnəlmə amilləri daha çox təsir göstərir. La­kin digər mülkiyyət (əmlak) növlərindən fərqli olaraq mə­nə­vi köhnəlmənin qiymətə təsiri zaman amilindən o qədər də asılı ol­mur. Bəzən isə əksinə olaraq uzun tarixi dövrün istehsalı (məh­sulu) olan intellektual mülkiyyət növlərinin (məsələn, sə­nət əsərləri) dəyəri daha yüksək səviyyədə olur. Bütün bunların də­yəri müəyyən edilərkən müxtəlif standartlardan (xüsusilə də Bey­­nəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarından) istifadə edil­mə­si­nə böyük zərurət yaranır.

İntellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsində mühüm mə­sələlərdən biri də itkilərin qiymətləndirilməsidir. Xüsusilə də müs­təs­na hüquqlar üzrə xətalara yol verilməklə baş verən it­ki­lə­rin dəqiq qiymətləndirilməsinə təcrübədə daha böyük ehtiyac du­yulur. Belə hallarda tərəflər (zərərçəkən və təqsirkar) İMO-nun qiymətində müəyyən razılığa gələ bilmirlər. Yəni tərəflər it­kilərin kəmiyyəti barədə razılığa gələ bilmədiyi hallarda hə­min itkilərin peşəkar qiymətləndirici tərəfindən dəqiq qiy­mət­lən­­dirilməsi zərurəti yaranır.

Xüsusilə müəlliflik hüququ və qarışıq hüquqlar sahəsində sa­hiblik (piratçılıq) hallarının (audio-video, proqram təminatı və s.) baş verməsilə əlaqədar zərərçəkən məhkəmə qarşısında id­dia qaldırarkən həm də itkinin məbləği göstərilir. Lakin çox za­man itkilərin baş verməsində əsas təqsirkar və ya onun vəkili hə­min məbləğin yüksək olmasını rəhbər tutur və etirazını bil­di­rir. Tərübədə İMO-nun müəllifi ilə ondan anonim qaydada is­ti­fa­də edən subyektlər arasında mübahisələr yaranır. Hər hansı mu­siqi albomunun, filmin və yaxud kompyuter proqramının sü­rəti gizli çıxarılaraq özgəninkiləşdirilirsə bu zaman müəllif (zə­rər­çəkən) bir iddiaçı kimi dəyən zərərin qiymətləndirilməsinə, ey­ni zamanda özünün təklif etdiyi metodika ilə qiy­mət­lən­di­ril­mə­sinə dair iddia qaldırır. Lakin, əgər məhkəmə və zərərçəkən tə­rəf birlikdə bu iddianı əks tərəfə sübut edə bilmirlərsə, hətta bu halda zərərçəkənin xeyirinə olaraq məhkəmənin qərar çı­xar­ma­sı ədalətli sayıla bilməz. Belə problemlərin gerçəklikləri cə­miy­yət tərəfindən qəbul olunduqda baş verən itkinin qiy­mət­lən­di­rilməsi üzrə dəqiq və beynəlxaql təcrübəyə əsaslanan he­sab­la­ma­ların müstəqil qiymətləndirici tərəfindən aparılması məq­sə­də­uyğun sayılır.

İMO-nun qiymətləndirilməsində ən vacib cəhətlərdən bi­ri ixtiranın mənəvi köhnəlməsinin dəqiq müəyyən edil­mə­si­dir. Ona görə də İMO-nun qiymətləndirilməsində təkcə ro­yal­ti­dən istifadə edilməsi tam qənaətləndirici hesab edilə bilməz. İMO-nun qiymətləndirilməsi təcrübəsinə qısa nəzər yetirdikdən son­ra belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, hazırda İMO-nun qiy­mət­ləndirilməsi standartlarının işlənib hazırlanması və onun döv­lət səviyyəsində qəbul edilməsinə böyük ehtiyac vardır. Bu­nun labüdlüyü intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi üzrə iş təcrübəsinin sistemləşdirilməsi tələblərindən irəli gəlir.

İMO-nun qiymətləndirilməsi standartlarının işlənib ha­zır­lanması və tətbiqi zamanı əmlakın qiymətləndirilməsi stan­dart­ları üzrə Beynəlxalq komitənin istifadə etdiyi prinsiplər nə­zə­rə alınmalıdır. Bu standartın işlənib hazırlanması və tətbiqi İMO və onun üzərində mülkiyyət hüquqları üzrə müxtəlif söv­də­ləşmələrin yerinə yetirilməsi məqsədilə sifarişçilərlə mü­na­si­bət­lər zamanı istifadədə çox yararlı ola bilər. İMO-nun qiy­mət­lən­dirilməsi standartlarının işlənib hazırlanmasında zəruri nor­ma­tiv materiallar nəzərə alınmalı və standartın yazılışı zamanı is­tifadə edilən anlayışların izahına geniş yer verilməlidir. İMO-nun təsnifatı və strukturu, onların qeydə alınmasını həyata ke­çi­rən dövlət orqanları, bu orqanların səlahiyyətli nümayəndələri və s. məsələlər standartla müəyyənləşdirilməlidir. Qeyd etmək la­zımdır ki, mövcud standartlarda İMO-nun yaradılması, yaxud alın­ması zamanı mühasibat uçotunun tələbləri, İMO-nun xərc­lə­rinin formalaşması və bu göstəricilərin müvafiq hesablarda əks etdirilməsi, bu hesabların bölmələrdə istifadə edilməsi, həm­çinin sövdələşmənin xüsusiyyətindən asılı olaraq, İMO-nun qiy­mətləndirilməsinin iqtisadi mahiyyəti açıqlanmışdır. Bu mə­na­da beynəlxalq qiymətləndirmə standartları daha önəmlidir.

Müasir standartlarda İMO-nin qiymətləndirilməsi üçün da­ha zəruri olan yanaşma tərzlərinə üstünlük verilir. Buna misal ola­raq İMO-nun uçotu obyektləri olan maddi daşıyıcıların aşkar olun­masını, qiymətləndirmə obyekti üzərində hüquqların ey­ni­ləş­dirilməsi üzrə ekspertizanın keçirilməsini, bazar dəyəri ti­pi­nin və onun kəmiyyətinin hesablanması metodunun əsas­lan­dı­rıl­masını və digərlərini qeyd etmək olar. Lakin qiymətləndirmə üz­rə zəruri olan informasiyaların əldə edilməsi və sistem­ləş­di­ril­məsi bilavasitə qiymətləndiricinin özündən asılı olur. Buna mi­sal olaraq, İMO-nun, yaxud İMO-dan istifadə edərək istehsal olun­muş məhsulların səciyyələndirilməsini, İMO-dan istifadə nə­ticəsində əldə olunan gəlir mənbələrinin müəyyən edilməsi və dəqiq hesablanmasını, İMO bazarının təsviri və hərtərəfli sə­ciy­yələndirilməsini, İMO-nun yaradılması, hüquqlarının əldə edil­məsi və istifadəsi üçün tələb olunan xərcləri, İMO-dan is­ti­fa­də olunaraq istehsal edilmiş məhsul vahidinin maya dəyəri və qiy­mətini və sairəni göstərmək olar.

Ölkəmizdə intellektual sahibkarlığın inkişafı İM və QMA-in qiymətləndirilməsi sahəsində dünya təcrübəsinin öy­rə­nil­məsi, qiymətləndiricilər arasında bu istiqamətdə müvafiq dis­kus­siyaların yaranmasına səbəb olmuşdur. Ayrı-ayrı QMA növ­lə­rinin qiymətləndirilməsində belə hallara daha tez-tez rast gə­li­nir.

Hazırda respublikamızda loqotiplərin (qəzetlərin) qiy­mət­lən­dirilməsi qiymətləndiricilər arasında müxtəlif baxışların ya­ran­masına gətirib çıxarmışdır. Bəzi qiymətləndiricilər loqotipin də­yərinin qəzetin gəlirgətirmə qabiliyyətindən asılı olmasını da­ha israrlılıqla isbat etməyə çalışırlar. Dünya təcrübəsindən bəl­li olduğu kimi “qəzet biznesinin dəyəri” ilə “loqotipin də­yə­ri” arasında əsaslı fərqlər mövcuddur. Belə ki, qəzetin gə­lir­gə­tir­mə qabiliyyətini onun idarəedilməsi, peşəkar kadr potensialı, yax­şı təşkil edilmiş satış şəbəkəsi, tutduğu mövqe, sahib olduğu sub­yektiv imtiyaz və s. amillər müəyyən edir. Eyni zamanda lo­qo­tip bunların nəticəsini, yəni biznesin özünü əks etdirən “Ni­şan”dır. “Nişan” müəyyən əmtəə və xidmətin, digər tə­rəf­mü­qa­bil­lərin əmtəə və xidmətlərindən fərqləndirmək təyinatı olan bir sı­ra ad və rəmzlərin birləşməsi deməkdir. Daha doğrusu, belə bir­ləşmə nəticəsində əldə olunan nişan yalnız hər hansı bir fir­ma­nın istehsal etdiyi məhsulun adı kimi deyil, həmin məhsulun və ya xidmətin keyfiyyətinin, etibarlığının, davamlılığının gös­tə­ricisi olaraq alıcılarda müvafiq təsəvvürlər yaradır. Deməli, lo­qotip öz-özlüyündə müvafiq gəlirgətirmə xassəsini təcəssüm et­dirə bilməz. Fərz edək ki, Azərbaycanda hər hansı bir qəzet yük­sək rentabelliyə malikdir. Həmin qəzet öz adını dəyişdirərsə və başqa ad altında çalışarsa qısa zaman ərzində həmin re­dak­si­ya özünün yəni peşəkar işçi heyəti ilə yeni adını da oxucularına ta­nıtdırmağa nail olacaqdır. Yaxud da bunun əksinə, tanınmış qə­zet nişanını kimsə pulla alır və həmin ad altında yeni re­dak­si­ya yaradaraq yüksək mənfəət götürmək istəyir. Bütün hallarda uğ­urların qazanılması işçilərin peşəkarlıq səviyyəsindən asılı ola­caqdır. Bu da reallıqdır ki, loqotipin bazar dəyərini müəyyən edən bir amil kimi təkcə gəlirgətirmə qabiliyyəti deyil, həm də qə­zetin imici, tarixi atributları, adının unikallığı, malik olduğu im­tiyazlar və s. amillər həmin qəzetin gəlirliliyinə təsir göstərə bilər.

Bütün bunların dəqiqliklə nəzərə alınması isə qiy­mət­lən­di­ricidən, xüsusilə də onun peşəkarlığından daha çox asılıdır. Be­ləliklə, qiymətləndirici məlum olan yanaşma və metodları tət­biq etməklə öz funksiyasını məsuliyyətlə yerinə yetirməli olur. Məlum olduğu kimi, bütün əmlak növlərinin qiy­mət­lən­di­ril­məsi təcrübəsində üç mühüm yanaşmadan istifadə olunur.

**5.8.2. İntellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi standartları.**

İMO-nun qiymətləndirilməsi təcrübəsinə qısa nəzər ye­tir­dik­dən sonra belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, hazırda İMO-nun qiy­mətləndirilməsi standartlarının işlənib hazırlanması və tət­bi­qi zamanı Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Komitəsinin is­tifadə etdiyi prinsiplər nəzərə alınmalıdır. Bu standartın iş­lə­nib hazırlanması və tətbiqi İMO və onun üzərində mülkiyyət hü­quqları üzrə müxtəlif sövdələşmələrin yerinə yetirilməsi məq­sədilə sifarişçilərlə münasibətlər zamanı istifadədə çox ya­rarlı ola bilər.

İMO-nun qiymətləndirilməsi standartlarının işlənib hazır­lan­masında zəruri normativ materiallar nəzərə alınmalı və stan­dar­tın yazılışı zamanı istifadə edilən anlayışların izahına geniş yer verilməlidir.

Standartda İMO-nun təsnifatı və strukturu, onların qeydə alın­masını həyata keçirən dövlət orqanları, bu orqanların sə­la­hiy­yətli nümayəndələri və s. məsələlər müəyyənləşdirilməlidir.

Bundan əlavə, standartda İMO-nun yaradılması, yaxud alın­ması zamanı mühasibat uçotunun tələbləri, İMO-nun xərc­lə­rinin formalaşması və bu göstəricilərin müvafiq hesablarda əks etdirilməsi, bu hesabların bölmələrdə istifadə edilməsi, həm­çinin sövdələşmənin xüsusiyyətindən asılı olaraq İMO-nun qiy­mətləndirilməsinin iqtisadi mahiyyəti açıqlanmalıdır.

Standartın böyük bir bölməsi intellektual mülkiyyət ob­yekt­lərinin qiymətləndirilməsi zamanı informasiya metodik tə­ləb­lərə həsr olunmalı və bu işə hazırlığın əsas mərhələləri təx­mi­nən aşağıdakı şəkildə olmalıdır:

* İMO-nun uçotu obyektləri olan maddi daşıyıcıların aşkar olunması;
* qiymətləndirmə obyekti üzərində hüquqların ey­ni­ləş­di­ril­məsi üzrə ekspertizanın keçirilməsi;
* bazar dəyəri tipinin və onun kəmiyyətinin hesablanması me­todunun əsaslandırılması.

Qiymətləndirmə üzrə növbəti işlərin yerinə yetirilməsi üçün zəruri olan informasiyanın siyahısı isə aşağıda verilmişdir:

* İMO-nun, yaxud İMO-dan istehsal olunmuş məh­sul­ların səciyyələndirilməsi;
* İMO-dan istifadə nəticəsində əldə olunan gəlir mən­bələri;
* İMO bazarının təsviri;
* İMO-nun yaradılması, hüquqların əldə edilməsi və is­tifadəsi üçün lazım olan xərclər;
* İMO-dan istehsal edilmiş məhsul vahidinin maya də­yəri və qiyməti;
* İMO-nun əldə olunması və istifadəsi ilə bağlı olan risklər;
* İMO-dan istifadə olunmasından xalis gəlir.

Standartda əsas diqqət yetirilməli bölmələrdən biri də qiy­mət­ləndirmədə çox zəruri olan yanaşmalar bölməsidir. Burada is­tifadə olunan xərc, satışların müqayisəsi və gəlir ya­naş­ma­la­rı­nın qiymətləndirmədə böyük əhəmiyyəti vardır.

Faktiki materialların təsvir olunmasına qarşı tələbləri əks et­dirən bölmənin də standartda nəzərə alınması çox vacibdir. Öz məzmunu etibarilə əslində bu bölmə istənilən obyektin qiy­mət­ləndirilməsi nəticələrinin rəsmiləşdirilməsi üçün tətbiq olu­na bilər.

Qeyd olunan standartın hazırlanması və tətbiqi İMO-nun qiy­mətləndirilməsi prosesinin əsas müddəalarını req­la­ment­ləş­di­rər, İMO-nun qiymətləndirilməsinin mərhələlərini ay­dınlaş­dır­mağa imkan verər, qiymətləndirmənin nəticələrinin daha də­qiq və etirbarlı olmasına şərait yaradar.

**5.8.3. İMO və QMA-nın qiymətləndirilməsinə məqsədli yanaşmalar.**

İqtisadi ədəbiyyatda qudvill qeyri-maddi aktivlərin tərkib his­­sələrindən biri kimi nəzərdə tutulur. Lakin bu anlayış barədə müx­təlif mülahizələrin olduğu da inkar edilməyən reallıqlardan bi­ridir. Çünki “qudvill”-in müəyyən edilməsi zərurətinə çox tez-tez, xüsusilə də məhkəmə qərarlarının icraatında, müəs­si­sə­lə­rin alqı-satqısı müqavilələrində, elmi-texniki nailiyyətlərin gə­tirdiyi üstünlüklərlə bağlı, habelə vergi araşdırmalarında, elə­cə də geniş sahibkarlıq fəaliyyətində təsadüf olunur. Qudvillin əsas mahiyyəti izafi mənfəətin yaranmasıdır. Bu mənada da araş­dırmalar göstərir ki, qudvillin dəyərinin meyarı olan izafi mən­fəətin qiymətləndirilməsinə müxtəlif yanaşmalar möv­cud­dur. Ona görə də qudvillin qiymətləndirilməsinə aid bəzi cə­hət­lə­rin nəzərə alınması unudulmamalıdır. Daha doğrusu, maddi ak­tivlərin bazar dəyəri müəyyən edilərkən ona qudvilldən fərqli ola­raq qeyri-maddi aktivlərin dəyəri əlavə edilirsə qudvillin qiy­mətləndirilməsində yanaşma tamamilə başqadır. Bütün hal­lar­da izafi mənfəətin olması qudvillin mövcudluğunu təs­diq­lə­yən amillərdən biri kimi qəbul olunmalıdır. Qeyri-maddi ak­tiv­lə­rin qiymətləndirilməsi təcrübəsində bunları qudvilldən fərqli və bazar dəyərinə malik aktivlər qrupuna aid edərək uçotunun apa­rılması daha məqsədəuyğun bilinir. Ənənəvi olaraq onlara müx­təlif hüquqlar, güzəştlər, informasiyalar və eyni zamanda nou-haular aid edilir. Qeyd edildiyi kimi, QMA-in dəqiq qiy­mət­ləndirilməsi məqsədilə onların hər biri üzrə ayrıca me­to­di­ka­nın tətbiq edilməsi nəticələrin daha düzgünlüyünü təmin edər­di. Lakin bunun mümkünlüyü bir qədər mürəkkəb və həm də çətindir. Çünki QMA-in sayının çoxluğu buna imkan vermir. Ona görə də onların qruplara bölünərək qiymətləndirilməsi və uço­tunun aparılması daha məqsədəuyğun bilinir. Bunlardan biri də qudvilldir. Lakin bir daha qeyd etmək olar ki, onların balans də­yəri ilə bazar dəyəri heç zaman biri-birinə uyğun gəlmir.

Xüsusi olaraq qeyd edilməlidir ki, əsas məsələlərdən biri biz­nesdə təsadüf olunan qeyri-maddi aktivlərin mövcudluğunun və onların tiplərinin müəyyən edilməsindən ibarətdir. Qudvill fəa­liyyətdə olan müəssisənin dəyərinə nisbətən daha geniş məf­hum­dur. Bəzi ədəbiyyatlarda qeyd edildiyi kimi qeyri-maddi ak­tivləri birləşdirərək alınan məcmunu qudvill adlandırırlar. Əgər qeyri-maddi komponentlərin hamısı olmasa belə, onlardan yal­nız bir çoxunun müəyyən edilməsi əhəmiyyətli dərəcədə xərc və vaxt tələb edir. Elə QMA vardır ki, onlara ya müəs­si­sə­nin qeyri-maddi aktivi, ya da uçota alınmamış maddi aktiv kimi bax­maq olar. Belə hallar elmi əsərlər toplusunun dəyərində, rəs­mi kitabxanalardakı kitabların dəyərində özünü daha aydın bü­ruzə verə bilər.

Hazırda ingiliscə qudvill (qoodwill) termininin başqa dil­lə­rə tərcüməsində paralel olaraq iki istiqamətdə aparılması ənə­nə­si yaranmaqdadır. Bu anlayışı bəzən “işgüzar nüfuz” bəzən isə “qudvill” kimi tərcümə edirlər. Əlbəttə, Azərbaycan dilində möv­cud olan bütün iqtisadi ədəbiyyatda bu termin vahid an­la­yış kimi həm də qanunvericilik aktları və hüquqi normativ sə­nəd­­lərə əsaslanaraq vahid qaydada istifadə edilməlidir. Adətən “iş­­güzar nüfuz” dedikdə, hüquqi və ya fiziki şəxsin ləyaqətli sa­hib­­kar kimi başqalarına nisbətən müsbət fəaliyyət məqamları göz önünə gəlir. Bu cəhət istər Rusiyada və istərsə də Qərb öl­kə­­lərində məhkəmə qərarlarında iddia olunan dəyərin kə­miy­yə­ti­­nə pozitiv təsir göstərən anlayış kimi məyyən rol oynaya bilər.

Qeyri-maddi aktivlərin müxtəlif tiplərinin sis­tem­ləş­di­ri­lə­rək qruplaşdırılması həm mühasibat uçotunun aparılması, həm ver­­gitutma işinin sadələşdirilməsi və həm də onların dəyərinin düz­­gün məüyyənləşdirilməsi üçün böyük əhəmiyyət kəsb edir. Elə aktivlər mövcuddur ki, onların hansı qrupa aid edilməsinin qey­­ri-mümkünlüyü üzündən onları QMA sırasına yazırlar. Mə­sə­lən, bütün MDB ölkələrində hüquqi şəxsin yaradılmasına sərf olu­­nan kapitallaşdırılmış xərclərin bəzən QMA-ya aid edilməsi ənə­­nəsinə təsadüf olunur. Avropa ölkələrinin əksəriyyətində və ABŞ-da arxivləri, kitabxanaları, hətta qəzet və jurnal toplularını QMA-ə aid etdikləri halda Rusiyada, habelə bir sıra MDB öl­kə­lə­­rində həmin aktivlər informasiya resursları adlanır. Yaxud da müəs­­sisə və təşkilatların balansında uçota alınmır, ya da maddi ak­­tivlər sırasına aid edilir. Qeyd etmək lazımdır ki, son za­man­la­ra qədər qudvill mühüm qeyri-maddi aktiv sayılmaqla bu an­la­yış həm də qiymətləndiricilərlə digər peşə sahibləri arasında mü­nasibətlərin ideyaca biri - birinə yaxınlaşmasına imkan ya­ra­dır­dı. Əlbəttə, peşə xüsusiyyəti fərqli qalmaqla. Mühasibatlıq ba­xımından qudvill yalnız firmanın alınmasında yaranmaqla fir­manın alındığı qiymətlə onun balans aktivlərinin dəyəri ara­sın­dakı fərq (balansda oturan eyniləşdirilmiş QMA-da daxil ol­maq­la) kimi müəyyən edilir. Qudvill anlayışının yaranma mən­şə­yi də elə bununla əlaqələndirilir. Görünür ki, belə hallarda tə­rəf­lər alıcının artıq ödədiyini bilsələr də onlar üçün sərfəli olan söv­dələşmənin səbəblərini açıqlamağa ehtiyac görmürlər. Bu həm də bazar münasibətlərinin tələblərindən irəli gəlir.

Peşəkar qiymətləndiricilər firmanın bazar dəyəri ilə onun iş­güzar nüfuzundan yaranan xalis aktivlərin dəyəri (qudvill) ara­sındakı fərqi çox tez-tez eyniləşdirməyə (azaltmağa) meyilli olub­lar. Bəziləri isə problemin aradan qaldırılması sualını ca­vab­landırmaqdan qaçmaq yolunu yalnız susmaqda görür. Lakin hə­ləlik həmin kəmiyyət satış qiymətinin 1 və ya 2 faizini təşkil et­diyinə görə onun izahatına ehtiyac görünmür. Onu da qeyd et­mək lazımdır ki, 25-30 il bundan əvvəl hətta klassik bazar iq­ti­sa­diyyatı ölkələrində belə bu problem böyük narahatçılıq do­ğu­rur­du. Birləşmiş Əmirliklərin mühasibat uçotu üzrə ko­mis­si­ya­sı­nın məlumatlarından aydın olur ki, 1994-cü ildə qudvill üzrə ödə­nişlər 1976-cı ildəki 1 faizdən 1987-ci ildə 44 faizə çat­mış­dır. Bundan 10 il sonra, yəni 1996-cı ildə məlum olmuşdur ki, hə­min fərqi qudvillə aid etmək lüzumsuz bilinir. Çünki bu (qud­vill) satış məbləğinin 90 faizindən artığını təşkil edirdi. Hə­min reallıqdan qaynaqlanaraq artıq bu məbləğin əksər his­sə­si­nin eyniləşdirilmiş aktivlərlə, xüsusilə də intellektual mül­kiy­yət­lə əlaqələndirmək təcrübəsi formalaşmağa başladı. O, cüm­lə­dən məbləğin daha böyük hissəsinin əmtəə nişanlarına müs­təs­na hüquqlarla əlaqələndirilməsinə üsütünlük verildi.

**5.8.4.İntellektual mülkiyyət obyektlərinin (İMO) qiymətləndirilməsinin hüquqi-normativ əsasları**

Dünya təcrübəsi üzrə qeyri-maddi aktivlərin və in­tel­lek­tual mülkiyyət obyektlərinin qiymətləndirilməsi prosesi mü­va­fiq ardıcıllıqla həyata keçirilir. Bu ardıcıllıq aşağıdakı kimi qə­bul edilmişdir:

* mövcud qiymətləndirmə obyektinin və onun mülkiyyət hü­ququ tipinin müəyyən edilməsi;
* qiymətləndirmənin aparılması məqsədi;
* qiymətləndirmənin təyinatının müəyyən edilməsi;
* qiymətləndirmə prosesində tələb olunan informasiyanın yı­ğılması, onların araşdırılması və təhlili;
* qiymətləndirmə obyektindən istifadə səviyyəsinin və is­ti­fadə olunmayan resursların müəyyən edilməsi;
* qiymətləndirmədə tətbiq olunması nəzərdə tutulan ya­naş­­ma və metodların müəyyən edilməsi;
* daha əlverişli yanaşma və metodların tətbiqi ilə in­tel­lek­tu­al mülkiyyət obyektinin qiymətləndirilməsi;
* qiymətləndirmə obyektinin yekun dəyərinin he­sab­lan­ma­sı;
* intellektual mülkiyyət obyektinin yekun qiymətinin təs­diq­lənməsinə hüquqi əsas verən hesabatın tərtibi.

Göründüyü kimi İMO qiymətləndirilməsi ardıcıllığı digər əm­lak növlərininkindən kəskin şəkildə fərqlənmir. Mövcud cü­zi fərqlərin səbəbləri isə mülkiyyətin maddi-əşya tərkibindəki xas­sələrlə izah oluna bilər.

Məlumdur ki, intellektual mülkiyyətin ədalətli qiy­mət­lən­di­rilməsi ­ən əvvəl onun müdafiəsi üzrə hüquqi bazanın möv­cud­luğundan asılıdır. Bu mənada Azərbaycan Respublikası Kon­s­titusiyasının “Əsas hüquqlar, azadlıqlar və vəzifələr” böl­mə­sinin 30-cu maddəsində intellektual mülkiyyətin qor­un­ma­sı­na böyük zəmanət verilir. Bundan başqa, orada öz əksini tapmış mad­dələr bir sıra yeni qanunlarla konkretləşdirilir və inkişaf et­di­rilir.

Bu baxımdan Azərbaycan Respublikasının 5 iyun 1996-cı il tarixdə qəbul edilmiş “Müəlliflik hüququ və əlaqəli hüquqlar haq­qında” qanunu böyük əhəmiyyət kəsb edir. İntellektual mül­kiy­yətin qiymətləndirilməsi probleminin hüquqi bazası təkcə qiy­mət siyasəti üzrə deyil, həm də konkret olaraq hər cür mül­kiy­yətin qiymətləndirilməsi üzrə qəbul edilmiş qanunlarla tə­min olunur.

**5.8.5. İntellektual Mülkiyyət Obyektləri (İMO) və Qeyri- Maddi Aktivlər (QMA) üzrə mövcud olan məfhumlar**

Azərbaycan gənc bazar iqtisadiyyatı ölkəsi olsa da əmlak ba­zarı və əmlakın qiymətləndirilməsi problemlərinin həm nə­zə­ri və həm də praktiki istiqamətlərində mühüm irəliləyişlər qa­zan­mışdır. Lakin etiraf edilməlidir ki, intellektual mülkiyyətin (İM) qiymətləndirilməsi digər əmlak növlərinin qiy­mət­lən­di­ril­mə­sinə nisbətən ən az işlənilmiş sahələrdən biridir. Bu kimi ger­çəkliklər təkcə Azərbaycana deyil, bütün ölkələrə xas olan cə­hətlərdən biridir. Lakin bir məqamı qeyd etmək olar ki, bütün əm­lak növlərinin peşəkar qiymətləndirilməsinin həm nəzəri və həm də praktiki qaydalarında intellektual mülkiyyətin qiy­mət­lən­­dirilməsinin özünəməxsusluğu vardır. Bunlardan ən baş­lı­ca­sı intel­lektual mülkiyyətin və qeyri-maddi aktivlərin qiy­mət­lən­di­rilməsi təcrübəsində regional prinsiplərin üstünlük təşkil et­mə­sindən ibarətdir. Məsələn, bizim respublikamızda da digər əm­lak növlərinə nisbətən (daşınmaz əmlak, maşın, avadanlıq, biz­nes və s.) intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsinin ta­ri­xən təşəkkül tapması və tədricən formalaşmasını buna misal gö­s­tərmək olar. Yəni ölkəmizdə qiymətləndirmənin bu sahəsi Qər­bin və Rusiyanın iqtisadçı mütəxəssisləri tərəfindən “diktə” olu­nan yanaşma və metodlara tam məruz qalmamışdır. Bax­ma­ya­raq ki, bəziləri özlərini daha bilgili hesab edərək qiy­mət­lən­dir­mə təcrübəsi üzrə öz xidmətlərini bizə “sırımaq” is­tə­mək­də­dir­lər. Hansı ki, onların təklif etdikləri bir sıra metodoloji mə­sə­lə­lər maliyyə menecmenti ilə qətiyyən uzlaşmayaraq müasir qiy­mətləndirmə mövqeyindən müəyyən tənqidlərə məruz qalır.

Onu da qeyd etmək lazımdır ki, intellektual mülkiyyətin və qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi təkmilləşməkdə, həm də genişlənməkdə olan fəaliyyət növlərindən biridir. İn­tel­lek­tual mülkiyyətin istər biznes məqsədi ilə (şirkətin birləşməsi və ya ayrılması, nizamnamə kapitalına vəsait qoyuluşu, ticarət li­senziyası və s.) və istərsə də biznesdən kənar niyyətlər üçün qiy­mətləndirilməsi müvafiq istiqamətlərə malikdir.

Lakin iqtisad, hüquq və bəzi digər elmlər əhatəsində ən mü­hüm və mübahisə doğuran məsələlərdən biri də bu sahədə iş­lədilən anlayış və terminlərin individüal qaydada fər­di­ləş­di­ri­lə­rək mənaca və məzmunca ən önəmli ifadələrin seçilməsindən, onun beynəlxalq söz leksikonunda dəqiq ünvanlaşdırılmasının tə­min edilməsindən ibarətdir. Bəzi ədəbiyyatlarda intellektual mül­kiyyət və qeyri-maddi aktivlərin adlarında çoxmənalılığa, bey­nəlxalq standartlardan kənar anlayış və terminlərə rast gə­li­nir. Bir tərəfdən təbii hesab etmək olar. Sahibkarlıq fəaliyyəti ge­nişləndikcə intellektual mülkiyyət, müəssisə, qeyri-maddi ak­tiv­lər, franşizlər, habelə müxtəlif marka və nişanlarla aparılan əmə­liyyatların qiymətləndirilməsi zərurətini artırır. Bu da öz növ­bəsində cəmiyyətin təşəkkülündə yeni-yeni anlayış və məf­hum­ların, onlarla bağlı fəaliyyət növlərinin formalaşmasına tə­sir göstərir. Məsələn, “qeyri-maddi aktivlər”-in tərkib his­sə­lə­ri­ni qiymətləndiricilər, auditorlar, mühasiblər və marketoloqlar ey­ni terminlərlə ifadə etmirlər. Daha düzgün, həm də ədəbi lek­si­kona uyğun gələn “əmtəə nişanı” anlayışı onların bəziləri tə­rə­findən “ticarət markası” kimi işlədilir.

**Digər bir misal**. Çox zaman, hətta peşəkarların müəl­lif­li­yi­lə nəşr olunan məqalə və yaxud kitablarda “intellektual mül­kiy­yət” və “müstəsna hüquq” anlayışlarının fərqini, vəhdətini və ya eyni məna kəsb etməsini müəyyənləşdirmək bəzi oxucu tə­bəqəsi üçün bir qədər çətin olur.

Fikrimizcə, bu iki məfhum eyni məna yükünə malikdir. Çün­ki “intellektual mülkiyyət” və ya “müstəsna hüquq” an­la­yış­larının eyni məna kəsb etməsi həm iqtisadi ədəbiyyatda və həm də hüquqi-normativ sənədlərdə təsdiqlənir. Aydın mə­sə­lə­dir ki, “mülkiyyət” anlayışı, sözün əsil mənasında konkret ola­raq “məxsusluq” anlamını ehtiva edir. O, maddi-əşya elementi ki­mi təsəvvür oluna bilməz. Ona görə də onu “intellektual əm­lak” yox, “intellektual mülkiyyət” adlandırırlar. Daha doğrusu, “in­tellektual mülkiyyət” ifadəsinin “mülkiyyət hüququ” an­la­yı­şı kimi qəbul edilməsi zərurəti yaranır. Bu da iki hissəyə, yəni is­tehsal məxfiliyi hüququ (nou-hau) və intellektual fəaliyyətin nə­ticələri hüququna ayrılır.

İntellektual mülkiyyətə və qeyri-maddi aktivlərə aid olan te­r­minlər sırasında “Brend” və “intellektual kapital” an­la­yış­la­rı­na da tez-tez təsadüf olunur. Eyni zamanda bır sıra müəlliflər tə­rəfindən “Brend” malın və ya xidmətin digər eyni cins mal­lar­dan və xidmətlərdən keyfiyyətcə üstünlüyünü göstərən hər han­sı “marka” formasında təsvir olunur. Əslində bu fikirlə də tam ra­zılaşmaq bir qədər çətindir. Çünki belə münasibətlər bəzi hal­lar­da qərəzli olaraq “malı” “mala” qarşı qoymaq vasitəsinə çev­rilə bilər. Bəzi hallarda “Brend” nüfuzun kommersiya tə­cəs­sü­mü kimi şərh olunur.

Lakin peşəkar qiymətləndiricinin baxışları ilə yanaşdıqda “Brend” əmtəə nişanı və digər müvafiq aktivlərin ümu­mi­ləş­di­ri­lərək bir nəticəyə gəlinməsi deməkdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, “İntellektual kapital” (İK) an­la­yı­şı daha çox menecerlər tərəfindən istifadə olunur. Bu da başlıca ola­raq personalın və qeyri- maddi aktivlərin idarə edilməsini, ha­belə biznesin alqı-satqısı niyyətilə firma barədə əlverişli nü­fu­zun formalaşması məqsədindən irəli gəlir. İK üç mühüm tər­kib hissəyə, yəni insan kapitalına, intellektual mülkiyyətə aid struk­tur kapitalı və informasiya resurslarına və müştəri ka­pi­ta­lı­na (bu həm də brendə aiddir) ayrılır.

Qeyd etmək lazımdır ki, İK anlayışı İM və ya QMA an­la­yış­ına nisbətən daha genişdir. Bunu da lazım gəldikdə həmin mə­sələlərlə məşğul olan peşəkar mütəxəssislər fərqləndirirlər. Mə­sələn, İK anlayışı əsasən menecerlər tərəfindən, İM anlayışı hü­quqşünaslar tərəfindən, QMA anlayışı isə peşəkar qiy­mət­lən­di­ricilər və mühasiblər tərəfindən daha çox istifadə olunur.

Bəzən bu anlayış bir anlayış olaraq “kopirayt” ifadəsindən də istifadə edilir. “Kopirayt” əslində hər hansı orginalın nüs­xə­si, sürəti (kopiya sözündən) mənasını verməklə rus dili mənşəli söz­lərə aiddir. Bu ifadədən əsasən müəlliflik hüququnun qo­run­ma­sı və mühafizə edilməsi yönümündəki proseslərin icrası və təh­lili zamanı istifadə olunur. Lakin bu kimi və digər ifadələrin in­tellektual mülkiyyətlə bağlı anlayışlar sırasına daxil edilməsi o qədər də məqsədəuyğun hesab edilmir. Çünki hər hansı bir dil­də mövcud olan ifadə məhdudiyyətlliyi üzündən oraya “özəl” məfhumların qatılması, beynəlxalq səviyydə vahid ifa­də­lə­rin möhkəmlənməsi və özünə əsaslı yer tapması, habelə bu sa­hədə fikirlərin hamılıqla duyumlu olmasında çətinliklər ya­ra­da bilər.

**5.6. Qiymətli daş-qaşlar və zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri**

Təqdim olunan dərs vəsaiti qiymətli metalların, daşların və onlardan hazırlanmış zərgərlik məmulatları bazarının funk­sio­nallığı nəzəriyyəsi və təcrübəsi məsələlərinə həsr edilmişdir. Dərs vəsaitində qiymətli metallar və daşların, zərgərlik mə­mu­lat­larının bazar dəyərinin müəyyən edilməsinin prinsip və me­tod­­ları там тяфсилаты иля şərh olunmuşdur. Burada öz əksini tapan nə­zəri və təcrübi materiallardan zərgərlik məmulatları üzrə qiy­mət­ləndiricilərin və ekspertlərin peşə-ixtisas səviyyələrinin yük­səldilməsində istifadə oluna bilər.

Bu tədris vəsaiti nəinki qiymətləndiricilər üçün, həmçinin zər­gərlər, bank işçiləri üçün də maraq yarada bilər. Sığorta şir­kət­lərinin əməkdaşları da ola biləcək risklər barədə öz mü­la­hi­zə­lərini bildirmək üçün bazar dəyərini müəyyən edən qiy­mət­lən­dirmə metodlarını öyrənməlidirlər.

Qiymətli metallar, daşlar və zərgərlik məmulatları ba­za­rın­da və yaxud digər bazarlarda olduğu kimi alıcı və satıcı ara­sın­da müəyyən münasibətlər yaradılır. Üçüncü subyekt kimi mə­mulatın, малын базар дяйярини göstərmək olar, yəni o dəyər ki, bazarda cari vəziyyəti əks etdirir və sövdələşmə qiymətinin müəy­yən edilməsi üçün ilkin nöqtə sayılır. Bazарda iqtisadi və­ziy­yətin funksiyası olaraq bazar dəyəri qiymətləndirmənin əsas prin­sipləri bazası üzərində yяni, tələb вя təklif, əvəzetmə, ba­lans, uyğunluq üzərində müəyyən edilir. Bundan başqa bazar də­yərinə həm də faydalılıq, alıcılıq qabiliyyəti, qıtlıq, gərəklik və s. kimi iqtisadi amillər təsir edir.

Başqa sözlə desək, bazar dəyəri bazarda mövcüd olan qüv­vələriн cari nisbилийи və bu nisbилийин gözlənilən dəyişməsi mey­lini əks etdirir. Qiymətli metallar, daşlar və zərgərlik mə­mu­latlarının dəyərinə onlardan ən yaxşı və daha səmərəli is­ti­fa­də nöqteyi-nəzərindən baxılmalıdır. Tipik alıcı zərgərlik mə­mu­lat­larını alarkən, həmin məmulatların dəyərinin artması po­ten­sia­lı ilə yəni istifadənin perspektivliyi və tələbatın nə və­ziy­yət­də olması ilə mütləq maraqlanır.

Perspektivlik dəbdən, aparıcı zərgərlik firmaların məh­su­lu­nun çeşidinin yeniləşdirilməsindən, beynəlxalq satışın in­ten­siv­liyindən asılıdır.

Bazar tələbatınын vəziyyətini aparılan yerli və ya bey­nəl­xalq bazarın təhlili nəticəsində müəyyən etmək olar, yəni daha məq­sədli variantlar seçilməsinə imkan yaradılır. Bazarın məq­səd seqmenti seçilməli və həmin bazarın konkret məhsuluna kon­kret istehlakçı müəyyən edilməlidir.

1991-ci ilə qədər bütün SSRİ respublikalarının qiymətli me­tallardan hazırlandığı zərgərlik мяmulatlarına pərakəndə sa­tış qiymətləri SSPİ Dövlət Qiymət Komitəsi tərəfindən təsdiq olu­nurdu. Hal-hazırda 1981-ci ildə SSRİ Qiymət Komitəsi tə­rə­fin­dən təsdiq olunmuş «Qiymətli metallardan hazırlanmış mə­mu­latlara pərakəndə satış qiymətləri» 108 nömrəli Preyskurantı qüv­vədədir. Бу Preyskurantda məmulatın qısa təsviri, artikulu, küt­ləsi (çəkisi), 1 ədəd məmulatda 1 qr qiymətli metalın pə­ra­kən­də satış qiyməti göstərilir. Bundan başqa, preyskurantda sə­na­ye müəssisələri вя topdansatış təşkilatları tərəfindən mə­mu­lat­ların buraxılış şərtləri ticarət təşkilatlarının xeyrinə, pə­ra­kən­də­satış qiymətlərindən ticarət güzəştlərinin dərəcələri, istehsalçı тя­ряфиндян qızıldan olan məmulatların çatdırılması üzrə xərc­lə­rin ödənilməsi вя с. nəzərə alınır.

Qiymətli metallardan hazırlanmış zərgərlik мя­mu­lat­la­rı­nın pərakəndəsatış qiymətləri istehsalçı müəssisə tərəfindən hər mə­mulata fərdi olaraq qoyulurdu. Daşın qiymətliliyi nəzərə alı­nır­dı. Hər qiymətli daşlardan ibarət məmulata etiketka və plomb iplə bərkidilirdi, etiketkada qaşın kütləsi, rənginin qrupu, de­фektliyi və s. göstərilirdi.

İdxal olunan bütün məmulatlara да pərakəndə satış qiy­mət­ləri SSRİ Dövlət Qiymət Komitəsi tərəfindən təsdiq edi­lir­di. 1997-ci ilə kimi Rusiyada bütün zərgərlik məmulatlarına qiy­mətlər «ГОХР» -un (dövlət tərəfindən qiymətli metalların və qiymətli qaş - daşların saxlanıldığı qurum) preys­ku­rant­la­rın­dan istifadə edərək qoyulurdu. Hazırda müəyyən dəyişikliklər baş verib və dövlətin ixtiyarında olan almazlara, sapfirlərə, ya­qut­lara, zümrüdlərə qiymətlər bu təşkilat tərəfindən qoyulur. Qa­lan zərgərlik məmulatları razılaşma qiymətləri ilə satılır. Ba­zar qiymətini müəyyən etmək üçün zərgərlik məqsədilə istifadə olu­nan qiymətli metalların, briliaнtların, xırda qaşların təsdiq olun­muş təsnifatını bilmək lazımdır. Dünya satış mərkəzlərinin mə­lumatları da vacibdir. Məsələn, London bazarında qızıl kül­çə­sinin (995 əyardan aşağı olmayan) qiyməti 1 troya unsiyasına is­tinadən qoyulur.

Hazırkı dövrdə zərgərlik məmulatları bazarı öz yerini tu­tur, püxtələşir. Ticarət şəbəkələri sürətlə genişlənir. Sivil bazar in­kişaf etdikcə bu şəbəkələrə peşəkar qiymətlədiricilərin daxil ol­ması zərurəti yaranır. Ona görə ki, bazar genişləndikcə saxta mə­mulatlar da artır, bunu isə xüsusi təhsil almış peşəkar ayırd edə bilər.

**Qiymətli metallar və qiymətli daşlar haqqında**

**qanunvericilik bazası**

Bu qanunvercilik Azərbaycan Respublikasının Kons­ti­tu­si­ya­sından, “Yerin təki haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qa­­nunundan, “Qiymətli metallar və qiymətli daşlar haqqında” Azər­baycan Respublikasının Qanunundan (10 iyun 2005-ci il ta­rixli 924 IIQ saylı), Qiymətli daşların ekspertizasının və diaq­nos­tikasının keçirilməsi halları və Qaydaları”ndan (26 sentyabr 2006-ci il tarixli 218 saylı Nazirlər Kabinetinin Qяrarындан), “Döv­lət Rusumu haqqında Azərbaycan Respublikasının Qa­nu­nu və ona əlavələrdən (28 noyabr, 2006-ci il), “Qiymətli me­tal­lar­dan hazırlanmış məhsulların, o cümlədən zərgərlik və digər məi­şət məmulatlarının əyarlanması və damğalanması Qay­da­la­rı”nın və “Əyar damğalarının növляри və quruluşu”nun təsdiq edil­məsi haqqında Azərbaycan Respublikası Nazirlər Ka­bi­ne­ti­nin 9 iyul, 2008-ci il tarixli, 153 saylı Qərarından və s. Nor­ma­tiv-hüquqi aktlarından və Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıx­dığı beynəlxalq müqavilələrdən ibarətdir. “Qiymətli metallar və qiymətli daşlar haqqında Azərbaycan Respublikasının Qa­nu­nu” qiymətli metallar, qiymətli daşlar haqqında anlayışları, on­la­rın dövlət ehtiyatlarını, istehsalı, istifadəsi və dövriyyəsi sa­hə­sin­də münasibətlərin dövlət tənzimlənməsini, Dövlət əyar nə­za­rə­tini, sertifikatlaşdırılmasını, qiymətli metallar və qiymətli daş­larla bağlı fəaliyyətə xüsusi razılığın alınmasını maddələr üz­rə nəzərdə tutur.

Bankların qiymətli metallar və qiymətli daşlarla əmə­liy­yat­larının həyata keçirilməsi, qiymətli metallar və qiymətli daş­lar­la bağlı qanunverciliyin pozulmasına görə məsulliyyət daş­ı­m­a­sı da bu qanunda nəзяrə alınmışdır.

“Qiymətli daşların ekspertizasının və diaqnostikasının ke­çi­rilməsi halları və Qaydaları Azərbaycan Respublikasının Prez­dentinin 2005-ci il 22 noyabr tarixli 317 nömrəli Фяр­ма­ны­нын 1.18-ci bəndinin icrasını təmin etmək məqsədilə ha­zır­lan­mış­dır və qiymətli daşların ekspertizası və diaqnostikası onların key­fiyyət və kəmiyyət xarakteristikalarının təyin edilməsi məq­sə­dilə aparılır.

“Dövlət rüsumu haqqında” AR Qanununa əlavələr və də­yi­şikliklər edilərək rüsumlar təsdiq olunmuşdur. Qiymətli me­tal­lardan hazırlanmış məhsulların, o cümlədən zərgərlik və di­gər məişət məmulatlarının əyarlanması və damğalanması Qay­da­лары AR Prezidentinin 2005-ci il 22 noyabr tarixli 317 nöm­rə­li Fərmanına əsasən hazırlanmışdır. Bu səlahiyyətli fəaliyyət Azər­baycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyi yanında Dövlət Əyar Palatası tərəfindən həyata keçirilir.

**Əlvan və qiymətli daşların xammalının bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi qaydaları**

Əlvan daşların bazar qiyməti satıcı ilə alıcı arasında olan mü­nasibətlərin nəticəsidir. Bazarı təhlil edərkən tələb və təklif müt­ləq nəzərə alınmalıdır. Tələb potensial alıcıların (zərgərlik fir­maları) olması ilə formalaşır, təklif isə bazarda xammalın ol­ma­sı ilə təraşlanmış daşların, dəbin dəyişməsi meyli ilə müəy­yən olunur. Təraş olunmuş qoymadaşın dəyərinin bazar də­yə­ri­nə uyğun gəlməsi uçun əlvan daşın dəyəri ilə zərgərlik mə­mu­la­tı­nın dəyəri arasında nisbəti saxlamaq mütləq lazımdır. Əlvan da­şın bazar dəyəri tipik alıcının tipik faydalılığı plan əlvan daşa ödə­diyi qiymətlə müəyyən edilir. Əgər bazarda belə daşlar yox­dur­sa onda satışların müqayisəsi metodu tətbiq olunmur. Ba­zar­da yaxın keçmişdə alqı-satqı barədə kifayət qədər dəqiq mə­lu­mat­lar olduqda bu metodun tətbiqi daha sərfəlidir.

Aşağıdakılar yerinə yetirilməlidir:

1. Müqayisə obyektinə aidiyyatı olan amillər barədə də­qiq məlumatların alınması məqsədi ilə bazarın tam təфsiлаты ilə təd­qiqi.
2. Uyğun gələn müqayisə vahidinin müəyyən edilməsi və hər vahid üzrə müqayisəli təhlilin aparılması.
3. Satış qiymətlərinə düzəlişlər etmək məqsədi ilə mü­qa­yi­sə üçün seçilmiş obyektin tədqiq olunan obyektlə tutuş­du­rul­ma­sı.

Əlvan daş-qaşların xammal bazarını təhlil etmək üçün ona tə­sir edən amillərə nəzər salmalıyıq. Bu məqsədlə də aşağıdakı for­matda cədvəldən istifadə edilməsi məqsədəuyğun bilinir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Amillər | Amillərin sə­ciy­yəsi (Xam­ma­lın hər bir qru­pu üçün) | Çəki əmsalı (Ba­zar şəraiti nəzərə alın­maqla çəki ba­lı 1-10 qədər) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Cari ildə xammal daş­ların istehsalı və idxalы. |  |  |
| 2. Xammalın və onlardan hazırlanmış məmulatların satışı. |  |  |
| 3.Yaxın 5 ilə bazarın pers­pektivliyi (tələbat və tək­lifin ödəniş qa­biliy­yə­ti­nin uyğunluğu) |  |  |
| 4.Ayrı-ayrı reqionlarda müx­­təlif istehsal müəs­si­sə­lə­rinin müəyyən tip xam­ma­la tələbatı |  |  |
| 5. Rəqiblərin aktivlik nö­vü. |  |  |
| 6. Xammaldan hazır­lan­mış mə­mulatın müəy­yən tipinə olan tələbatın qiy­mət­lən­di­ril­məsi |  |  |

Əlvan daş-qaşların xammalının bazar dəyərinin qiy­mət­lən­dirilməsi üçün aşağıdakı metodlardan istifadə olunur:

1. Satışların müqayisəsi metodu-zəruri məlumatlar ol­duq­da daha çox tətbiq olunur. Məlumatlar toplandıqdan son­ra müqayisə elementlərinin hər biri üzrə düzəlişlər apa­rılır.
2. Bölüşdürmə metodu.
3. Алынан мящсулун yararlılığının hesablanması metodu xam­maldan istifadənin səmərəli olmasının hesablanması zə­rurяти olduqda təraşlanmış qoyma daşların ha­zır­lan­ma­sı zamanы tətbiq edilir.

Xammaldan istifadə dərəcəsini xarakterizə edən göstərici алы­­нан мящсулун yararlılığı adlanır. Bu göstərici sabit olmur, xam­malın keyfiyyətindən, kristalların formasından, işçilərin ix­ti­sas səviyyəsindən və s. аsılı olur və əvəzsiz itkilərin müəyyən edil­məsinə imkan yaranır.

Bölüşdürmə metodu balans və ya qoyuluş prinsipləri üzə­rin­də əsaslanır. Buna müvafiq olaraq tip əlvan daş-qaşlar xam­ma­lı üçün xammalın dəyəri ilə yarımfabrikat və ya onlardan ha­zır­lan­mış məmulatların dəyəri arasında normal mütənasiblik var­dır. La­kin bu metod bazar dəyərini dəqiq göstərmir, kifayət qə­dər satışlar ba­rədə məlumat olmadıqda bu metoddan istfadə et­m­ək olar.

**Zərgərlik daşlarının qiymətləndirmə xarakteristikaları**

Qiymətli daş-qaşlara maraq ildən-ilə daima artır, istehsalı və onlara tələbat da artır. Mətbuat məlumatlarına əsaslanaraq ha­zırda 2000 növ tanınmış minerallardan 200-ü zərgərlik mə­mu­latlarının hazırlanmasında istifadə olunur, 200-dən isə 70-i qiy­mətli daşlar kimi hazırlanır. “Zərgərlik” termininə qiymətli, xır­da daşlar kimi sintetik daşları da aid etmək olar. Daha gözəl və nadir daşlardan zərgərlik məmulatlarına qoymaq üçüm zər­gər­lik qaşları hazırlanır. Xırda daşlardan bədii-mozaika iş­lə­rin­də daha geniş yayılmış növlərdən arxitektura üzlük materialları ki­mi istifadə olunur. Daşın qiymətli olması və dəbin tələbatı onun bazar dəyərini müəyyən edir. Ticarətdə və qüvvədə olan qiy­mətli metallardan zərgərlik məmulatlarının pərakəndəsatış qiy­mətləri preyskurantların da qəbul edilmiş təsnifatlar üzrə qiy­mətli, yarıqiymətli, xırda daşlara bölünür. Belə bölgünün əsa­sını onların dəyəri təşkil edir.

Məmulatda bərkidilmiş qoyma qiymətli əlvan daşların küt­ləsini aşağıdakı düsturla hesablamaq olar:

K=Kf x Kd.ə.d. x Kd.ə.p. x Kr (5.4.)

Burada,

K- daşın hesablanmış kütləsi;

Kf – forma üzrə daşın hesablanmış kütlə;

Kd.ə.d. – formanın dolğunluğu üzrə düzəliş əmsalı;

Kd.ə.p. - profil üzrə düzəliş əmsalı;

Kr – rundist (məmulata bərkidilmiş daşın dayaq hissəsi).

**Cədvəl 5.3**

|  |  |
| --- | --- |
| Forma üzrə kütlənin hesablanması | |
| Yumru | d2xhxPx0,0018 |
| “Antik” | LxSxhxPx0,0020 |
| “Markiz” | LxSxhxPx0,0016 |
| “Roza”(yumru) | d2xhxPx0,00221 |
| “Çelnok” | LxSxhxPx0,0016 |
| Busina | d3xPx0,00259 |
| Armudabənzər | LxSxhxPx0,00175 |
| Zümrüd | LxSxhxPx0,00245 |
| Kaboşon | LxSxhxPx0,0026 |
| Kvadratlı | L2 xSxhx0,0023 |
| Dairəvi | LxSxhxPx0,0020 |
| Düzbucaqlı | LxSxhxPx0,0026 |
| Ürəyəbənzər | LxSxhxPx0,00168 |
| Trapesiya | LxSорxhxPx0,0026 |
| QEYD: d-diametr, L-uzunluq, S-eni, Sор-orta eni, h-hündürlük,(bütün ölçülər mm ilə),P-sıxlıq, q\sm3. Kütlənin hesablanmasında ±10% nisbi ehtimal. | |

**Cədvəl 5.4**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Forma və profilin “tamlığına” düzəliş əmsalları | | |
| “Tamlıq”(bütövlük) | Forma əmsalı | Profil əmsalı |
| Mənfi | 0,95 | - |
| Normal | 1,00 | 1,00 |
| Müsbət | 1,05 | 1,08 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Rundistə düzəliş əmsalları | | |
| Rundist | nisbət h/s, % | əmsal |
| Nazik | 0,5 | 0,93 |
| Normal | 1 | 1,00 |
| Orta | 1-2 | 1,03 |
| Qalın | 3-4 | 1,07 |
| Olduqca qalın | 5-6 | 1,10 |

**Qeyd:** S və h rundistin eni və hündürlüyü (mm)

Qiymətli daşların qiymətləndirmə texnologiyasına gəl­dik­də, brilyantların qiymətləndirilməsi texnologiyasını xüsusi qeyd et­mək lazımdır.

Hər hansı bir qoyulmuş daşın qiymətliliyini aşağıdakı dörd parametr ilə müəyyən etmək olar:

* karatla kütlə;
* təraşın keyfiyyəti;
* defektlilik;
* rəng.

Bu parametrlərin hər biri kəmiyyət həcmi ilə qiy­mət­lən­di­ri­lir və onların dəyəri qoymanın qiymətliliyini müəyyən edir. Tя­raşlanmış taxılma qaşın qiymətini preyskurantlar üzrə onun key­fiyyətinin kəmiyyət xarakteristikasından asılı olaraq qoy­maq olar. Qiymətləndirmənin obyektivliyinə ona görə nail olу­нur ki, onun beynəlxalq təcrübədə hər bir xarakteristikasının müəy­yən edilməsi razılaşdırılmış və ümumqəbuledilmiş qay­da­lar üzrə həyata keçirilsin.

Beləliklə, müəyyən edilmiş qiymətlər vaxt üzrə dəyişməz qal­mır. Onlar bazarın konyukturasından asılı olaraq tərəddud edir­lər. Brilyantlar formasına və rundistə görə təsnifatlanır və tex­niki şərtlərə müvafiq olmalıdırlar. Brilyantların Rusiyada qə­bul edilmiş təsnifatı: kəmiyyət üzrə-əd/kar, kütlə üzrə-kar. Bril­yant­lar bütün formaları üzrə və kütləsinə görə üç qrupa bölünür.

1. Xirda(0,29 kar qədər);
2. Orta(0,30-0,99 kar qədər);
3. İri(1,00 və yuxarı).

Briliantın ölçüsü o zaman dəqiq müəyyən edilir ki, o hələ mə­mulata qoyulmayıb. Müxtəlif formalı brilyantların kütləsiniн he­sablamaya yaxın alınması üçün hesablama düsturlarından is­ti­fadə etmək məsləhət görüлür.

**Zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsinin müasir metodikası**

Bu metodika qiymətli, zərgər və xırda qaşlardan ibarət zər­gərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsini və həmçinin on­la­rın sığorta və girov qiymətlərinin müəyyən edilməsini özündə əks etdirir.

Bu metodika aşağıdakıları nəzərə alaraq işlənilmişdir:

* keyfiyyət, istehlak xüsusiyyətləri, qiymət nisbətlərinin iq­tisadi əsaslandırılması nəzərə alınmaqla qiymətqoyma və da­ha keyfiyyətli məmulatların istehsalının stimullaşdırılması;
* qiymətli, qoyma-salma, taxma, xırda qaşlardan ibarət mə­mulatların və gümüşdən düzəldilmiş əşyaların pərakəndə qiy­mətlərinin ümumi səviyyəsinin qüvvədə saxlanılması;
* mağazalarda əhalidən qəbul olunmuş zərgərlik mə­mu­lat­larının qiymətləndirilməsi 1991-ci ildən sərbəst qiymətlərlə müəy­yən olunur. Sərbəst qiymətlərin kalkulyasiyası hesabla­nar­kən bütün məsrəflər nəzərə alınmalıdır. Eyni keyfiyyətli mə­mu­latlara qiymət müxtəlifлийиnin onların konkret satıcısından və satış regionundan asılı olması;
* kommersiya şirkətləri tərəfindən tədarük edilmiş mal­lar­da xarici ziynət əşyaları böyük yer tutur;
* zərgərlik məlumatlarında bərkidilmiş, qoyma, taxma qaş­lı əşyaların çeşidinin artırılmasına diqqət yetirilir.

Zərgərlik məmulatlarının, qiymətli və zərgərlik daşların qiy­mətləndirilməsi qiymətləndirmə fəaliyyətinin spesifik nö­vü­nü təşkil edir. Bu növ qiymətləndirmənin xüsusiyyəti ondan iba­rətdir ki, eyni iki daş və ya məmulat yoxdur. Buna səbəb ilkin materialların və əlvan daşların xammalarının xü­su­siy­yət­lə­ri­nin fərqliliyidir. Ona görə də qiymətli metallardan hazırlanmış zər­gərlik məmulatlarının dəyərinin qiymətləndirilməsinə baş­la­maz­dan öncə ekspertiza aparılmalı və ekspertizanın nəticələri eks­pert tərəfindən qiymətləndirmə obyektini tam təsvir etməklə eks­pert rəyində göstərilməlidir. Bu rəy qiymətləndirməni apar­maq üçün ilkin material sayılır. Гiymətli daşların və mə­mu­lat­la­rın digər dəyərini (qiymətini) müəyyən etməzdən öncə gem­mo­loji və əyar ekspertizası aparılır. Bu iki növ ekspertizadan baş­qa əksər hallarda texnoloji və bədii ekspertizalar da apa­rıl­ma­lıdır.

Həmin hallarda antikvar zərgərlik məmulatları qiy­mət­lən­di­rilən zaman həmçinin onların muzey qiymətlisi olmasını müəy­yən etmək üçün ekspertizanın aparılması zəruridir.

Ekspertizanın dörd növü vardır:

1. Gemmoloji ekspertiza - Zərgərlik daşlarının ey­ni­ləş­di­ril­məsi prosesi gemmoloji ekspertiza vasitəsilə aparılır.
2. Əyar ekspertizası - Əyar damğasının mövcud olmasının, onun əsilliyi və əyar damğasının məmulatda qiymətli metalın fak­tiki tutumuna uyğun gəlməsinin müəyyən edilməsi üçün əyar ekspertizası aparılır.
3. Texnoloji ekspertiza - Zərgərlik məmulatının Texniki Şərt­lərə uyğun olmasını müəyyən etmək üçün texnolojı eks­per­ti­za aparılır.
4. Bədii ekspertiza - Zərgərlik məmulatının kommersiya ma­rağı güdməsindən başqa əgər eksklüzivdirsə və ya an­tik­var­dır­sa bədii ekspertiza aparılır.

Бунлар belə тəsnifatlanır:

* Daşların dəyərliliyini müəyyən edən xüsusiyyətlərə aşa­ğadakılar aiddir:
* Daşın gözəlliyi, parlaqlığı, oynaqlıqı və s.
* Daşın bərkliyi.
* Daşlar qiymətli, yarıqiymətli, mineral və orqanik mən­şəli xırda daşlara və sintetik daşlara bölünür.
* Zərgərlik daşlarının işlənmə keyfiyyəti onların qiy­mə­ti­nə təsir edir.
* Endirim 5-50%-ə qədər olur.

İşlənmə növündən asılı olaraq onun formasına görə qiy­mət artımı və endirim nəzərdə tutulur.

Qiymətli metalın əрintidə tutumu əyaр və ya faiz ilə ifadə olu­nur. Əyar qiymətli metal kütləsi vahidinin miqdarı ilə əрinti küt­ləsinin 1000 vahidində ifadə olunur. Məmulatın dəyəri ərin­ti­də qiymətli metalın tutumundan asılıdır. Yəni əyardan, mə­mu­la­tın kütləsindən, ərintinin növündən, mяmулатын mü­rək­kəb­li­yin­dən və s. başqa xarakteristikalarдан (antikvar, arxeoloji və ya başqa unikal qiymətlilər müstəsna olmaqla)

**Zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi obyektləri**

Qeyd olunan qiymətləndirmə obyektləri aşağıdakılardıр:

1. Brilyantlı zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi.
2. Zümrüd, yaqut, sapfir qaşlı və təbii mirvari qaşlı zər­­gər­lik məmulatları;
3. Təraşlanmış əlvan və xırda daşlardan ibarət zərgərlik məmulatları;
4. Qaşsız zərgərlik məmulatları;
5. Tarixi-bədii məmulatları;
6. Oymа daş məmulatları.

**Zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilən dəyər növləri**

Zərgərlik məmulatlarının dəyər növləri aşağadakılardır:

* bazar dəyəri;
* sığorta dəyəri;
* girov dəyəri.

Zərgərlik məqsədi ilə istifadə olunan qiymətli metalın, bril­­yantların, yarıqiymətli daşların bazar dəyərini müəyyən edər­kən onların mövcud təsnifat sistemini bilmək zəruridir.

Bazar dəyəri aşağıdakı amillərdən asılıdır:

* məmulatın unikal olması (nadirliliyi);
* təcili satış şərtinin olmaması;
* standartlaşmanın olmaması (hansı ki, cəlbolunma xü­su­siy­yətləri kimi gizli defektlərin də yaranmasına gətirib çıxarır).
* satış qiymətlərinə təsir edən maliyyə şərtləri.

Bazar dəyərinin təsnifatı müəllif fikrinin orijinallığından, əş­yanın yaranma tarixindən və yerinə yetirilmənin ustalıq sə­viy­yəsindın asılıdır.

Zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi isə bank­lar­da zərgərlik məmulatlarının girov qiymətini, sığorta qiymətini, zə­dələnmə qiymətini və komisyon qiymətini özündə əks etdirir.

**Zərgərlik məmulatının qiymətləndirmə prosesi**

Bu proses metalın, daşın və bu məmulatın ha­zır­lan­ma­sın­da sərf edilən əmək məsrəfinin dəyərinin qiymətləndirilməsi ilə nə­ticələnir.

Zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi prosesi aşa­ğı­dakı elementlərdən ibarətdir:

1. məmulata ilkin baxış;
2. çəkilməsi, onun təsviri;
3. əyarın müəyyən edilməsi;
4. taxma, qoyma-salma qaşların diaqnostikası;
5. taxma, qoyma kütləsinin müəyyən edilməsi;
6. onların dəyərinin müəyyən edilməsi;
7. qiymətli metalın dəyərinin müəyyən edilməsi;
8. istehsal metodunun müəyyən ediməsi (seriya, əl ilə);
9. yaxşılaşdırılmaların müyyən edilməsi;
10. əmək məsrəfinin dəyərinin müəyyən edilməsi;
11. zərgərlik məmulatının dəyərinin müəyyən edilməsi.

Xoşagəlməz nəticələrdən biri də ondan ibarətdir ki, mə­mu­latların bəzi kateqoriyalarının obyektiv olmayaraq qiy­mət­lən­dirilməsidir. Ona görə ki, 1981-ci ildə və ondan əvvəlki il­lər­də işlənmiş preyskurantlarda qiymətlər əsasən yalnız ma­te­rial məsrəflərini özündə əks etdirmişlər. Bu da zərgərlik mə­mu­lat­larının qiymətlərinin sərbəst və geniş şərh edilməsinə imkan ve­rir yəni, məmulatın hazırlanmasının texniki cəhətdən mü­rək­kəb­liyinin dərəcəsini, müəllif fikrinin orijinallığını, onun ya­ra­dıl­ma tarixini və yerinə yetirilməsi səviyyəsini nəzərə almadan baş verir.

**Zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi prinsipləri**

Zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi dünya bazarı iq­tisadiyyatında ən əhəmiyyətli yerlərdən birini tutur. Bu qiy­mət­ləndirmə bir neçə qiymətləndirmə növü üzrə ixtisaslaşmanı özün­də birləşdirir. Belə ki, banklardan ssuda (borc vəsati) gö­tü­rü­lən zaman zərgərlik məmulatlarının girov qoyulması, sığorta məq­sədi ilə, zərgərlik məmulatlarının zədələnməsindən dəyən zə­rərin və alqı-satqı məqsədilə qiymətləndirməni göstərmək olar.

Qiymətli daş-qaşlardan olan zərgərlik məmulatlarının, əş­ya­ların qiymətləndirmə prosesi bu məmulatların, əşyaların ha­zır­lanmasında istifadə olunan metalın, daş-qaşların dəyərinin və əmək məsrəflərinin qiymətləndirilməsinin nəticəsindən iba­rət­dir.

Burada taxma, qoyma, salma qaşların diaqnostikası, on­la­rın keyfiyyət xarakteristikasının müəyyən edilməsi vacibdir, ona görə ki, qiymətli qaşların sintetik analoqunun dəyəri ilə tə­bii qaşların dəyərinin arasındakı fərq çox böyükdür.

Bununla yanaşı zərgərlik məmulatının hazırlanması me­to­du­nu da fərqləndirmək lazımdır. Seriyalarla buraxılan mə­mu­lat­lar əl ilə işlənən məmulatlardan kəskin surətdə fərqlənirlər.

Zərgərlik məmulatının bazarını bilmək onların qiy­mətlən­dir­­mə prosedurası üçün çox zəruridir.

Zərgərlik qaşlarının və zərgər məmulatının qiymətli me­tal­лarыnыn xüsusiyyətlərinin dəqiq öyrənilməsi onların dəyərinin ob­yektiv qiymətləndirilməsinə imkan yaradır.

Məmulatın üzərində möhürün və istehsalçının adının ol­ma­sı və onların mövcud xüsusiyyətlərinin uyğunluğunu bil­dik­də kompleks ekspertiza aparılan zaman həmin bilgilərdən is­ti­fa­də etməyə imkan yaranır.

Bazar şəraitində zərgərlik məmulatlarının qiyməti bir neçə tər­kibdən əmələ gələrək bazarın və dəbin dəyişməsi meylindən ası­lı olaraq dəyişir. Zərgərlik məmulatlarının dəyərinin qiy­mət­lən­­dirilməsində daha aktual məsələlərdən birini qiymətli və ya­rı­qiymətli daşların diaqnostikasıdır ki, bu da daşın əsilliliyinin, onun rənginin və keyfiyyətinin müəyyən edilməsini, qiymətli me­talın əyarına uyğun olmasının müəyyən edilməsini özündə əks etdirir. Bu amillər zərgərlik məmulatlarının real bazar də­yə­ri­nə təsir edir.

Ekspertizanın əsas məqsədi-məmulat haqqında müstəqil və obyektiv məlumatın təqdim edilməsidir.

Ekspertiza aşağıdakiları özündə əks etdirir:

* Daşların alət diaqnostikası, o cümlədən onların ya­ran­masının (təbii və ya suni) müəyyən edilməsi;
* Bənzər və saxta olmasının müəyyən edilməsi;
* Məmulatda metalın əyarının müəyyən edilməsi;
* Zərgərlik məmulatlarının dəyərinin müəyyən edil­mə­si.

Zərgərlik məmulatı alarkən istər müasir və ya antikvar ol­sun, yeni və ya istifadə olunmuş olsun hər iki tərəf-alıcı və sa­tı­cı alqı-satqı zamanı qiymətin adekvat olmasında əmin ol­ma­lı­dır­lar. Məmulatın seçilməsində dəyərində səhv etməmək üçün həm qoyulmuş (taxma) daşlar haqqında, həm də metal haqqında xü­susi biliyə malik olmaq lazımdır.

Gemmoloq-ekspert zərgərlik məmulatının dəyərli və qiy­mət­li olması aspektində araşdırmalar aparır. Bu ekspertiza müa­sir gemmoloji avadanlıq vasitəsilə instrumental metod tədbiq et­məklə həyata keçirilir. Ekspertizanın nəticələri ekspert rə­yin­də eks etdirilir.

Zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi bir neçə ix­ti­sas­laşmanı özündə əks etdirir:

* Banklarda zərgərlik məmulatlarının girov məqsədilə qiy­mətləndirilməsi;
* Sığorta məqsədilə qiymətləndirilmə;
* Zərgərlik məmularlarının zədələnməsi halları müşahidə edil­dikdə qiymətləndirilməsi;
* Komisyon qiymətləndirmə.

Ekspertiza edilmiş zərgərlik məmulatları barədə bütün mə­lu­matları yəni, onların əsl (təbii) olması, təraşlanmanın nö­vü, ka­rat­la çəkisi, daşların keyfiyyəti və bazar dəyəri barədə də­qiq mə­lu­matları almaq olar. Öz ixtisas səviyyəsinə müvafiq ola­raq apar­dı­ğı qiymətləndirməyə görə ekspert şəxsən məsuliyyət da­şıyır.

**Gemmoloji ekspertizaya aiddir:**

1. daşın eyniləşdirilməsi (bu və ya digər daşlar qrupuna aidiy­yatını təyin etmək üçün onun fiziki xüsusiyyətinin müəy­yən edilməsi);
2. əsas parametlərin öyrənilməsi (rəngi, saflığı, kütləsi, nö­vü, təraşlanmanın edilməsi)
3. daşın parametrlərinin texniki şərtlərə uyğun olması (əgər bu şərtlər varsa)
4. daşın adı göstərilməklə onun təsviri, o cümlədən kom­mer­siya məqsədli olması.

**Əyar ekspertizası** - Əyar damğasının olmasının müəyyən edil­məsi məqsədilə aparılır, onların məxsusluğu, əsilliyi, mə­mu­latın metalında göstərilmiş əyarın faktiki müəyyən edilmiş əya­ra uyğunluğu göstərilir.

**Texniki ekspertiza** - Texniki şərtlərə uyğunluğunu müəy­yən etmək məqsədilə aparılır.

**Bədii ekspertiza** - zərgərlik məmulatı nəinki kommersiya maraq­lı, həm də eksklyuziv və ya antikvar olduqda aparılır.

**Qiymətli metallar və qiymətli daşlardan hazırlanmış zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi və onların əmtəə baxımından ekspertizası**

**Qiymətli metalların qiymətləndirilməsi** – onların zər­gər­lik və digər məişət məmulatlarında olan qızıl, gümüş və pla­ti­nin kütləsinin qiymətləndirilməsi deməkdir.

**Qiymətli daşlar** – işlənilmiş və işlənilməmiş şəkildə olan tə­bii almazlar, zümrüdlər, yaqutlar, sapfirlər, aleksandritlər an­la­yışıdır.

Qiymətli, zərgərlik və xırda məmulatlar hazırlamaq üçün daş­lardan olan zərgərlik məmulatlarının, qiymətli daşları ci­la­la­yan məmulatların qiymətləndirilməsi, eləcə də onların sığorta və girov dəyərinin müəyyən edilməsində zərgərlik mə­mu­lat­la­rı­nın qiymətləndirmə ekspertizasından istifadə olunur.

Qiymətli, zərgərlik və xırda məmulatların keyfiyyətini, is­teh­­lak xassələrini nəzərə almaqla qiymətlərin təyin edilməsi, elə­cə də daha keyfiyyətli məmulatların istehsalının stimul­laş­dı­rıl­ması, qiymətli və xırda məmulatların hazırlanması üçün daş­lar­dan qoymalarla məmulatların və gümüşdən məmulatların qüv­vədə olan pərakəndə qiymətlərinin ümumi səviyyəsinin sax­la­nılmasında zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirmə eks­per­ti­za­sının rolu yüksəkdir. 1991-ci ildən mağazalara satılmaq üçün əha­li tərəfindən təhvil verilən zərgərlik məmulatları sərbəst qiy­mət­lərlə qiymətləndirilir. Müəyyən məsrəflər nəzərə alınmaqla zər­gərlik məmulatlarının sərbəst qiymətlərin kalkulyasiyası hə­ya­ta keçirilir.

Zərgərlik məmulatlarının baza dəyəri kimi qiymətli me­tal­la­rın, qiymətli metallardan və xırda məmulatlar hazırlamaq üçün daşlardan qoymaların və məmulatın istehsalına sərf edil­miş əməyin maddi dəyərinin cəmi kimi çıxış edir.

**Brilyantlı zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi**

1. Məmulatın maya dəyəri qiymətli metalın dəyərinin və mə­mulatın hazırlanmasında və brilyantların bərkidilməsində sərf olunmuş əmək məsrəflərinin cəmi kimi müəyyən edilir.
2. Məmulatda olan qiymətli metalın maya dəyərinin müəy­yən edilməsi 1qr. metalın qiymətinə istinadən qiymətli me­talın buraxılış qiymətinin topdan satış qiymətinə çatdıran əm­sal (1,24) tətbiq olunmaqla məmulatın kütləsinə vurulur və qiy­mətli qaşların kütləsinin azalması ilə həyata keçirilir.
3. İki metaldan hazırlanmış məmulat qiymətləndirilərkən əsas metaldan hazırlanmış məmulat kimi qiymətləndirilir və əla­və metalların detallarının dəyəri üstə gəlir.
4. Brilyantların keyfiyyət göstəricisi TŞ-25.27. 1319-77 preys­kurantı üzrə müəyyən olunur. Brilyantı bu daşların top­dan­satış valyuta preyskurantı üzrə qiymətləndirirlər. «Gemsmar Price Report», «Michelsen Gemsmone İndex» dövrü nəşr­lə­ri­n­də dərc edilən preyskurantlar zərgərlik məmulatlarında istifadə edi­lən xırda məmulatlar hazırlamaq üçün daşların dəyərinin he­sab­lanmasında istifadə olunur.
5. Pərakəndə qiymətləndirmə dəyirmi -17 təraşlı, də­yir­mi -33 təraşlı, dəyirmi – 57 təraşlı A qruplu həndəsi pa­rametr­lə­ri olan brilyantlar üçün nəzərdə tutulmuşdur.
6. Başqa formalı brilyantların qiymətləndirilməsi də­yir­mi-57 təraşlı briliantların qiymətinə istinad edilərək endirimlə qüv­vədə olan preyskurantlara əsasən aparılır.

Dünya briliant istehsalında briliantların kütləsinin, tə­miz­li­y­inin və rənginin qiymətləndirilməsində vahidlik yoxdur. Bir çox ölkələr və ticarət mərkəzləri özlərinin illərlə yaradılmış, qə­bul edilmiş meyarlarını rəhbər tuturlar. Lakin son onillikdə on­la­rın stabilləşməsi meyli müəyyənləşdirilir: brilyantların sə­mə­rə­li formaları və həndəsi mütənasibliyi tapılmışdır, kütləsinin öl­çü vahidi qaydaya salınmışdır, brilyantların saflığı, təraşlığı, rən­gi barədə vahid terminologiya dəqiqləşdirilmişdir.

1. Dişlərində, tikanlarında, çıxıntılarda xırda qopuqları və başqa cüzi zədələri olan brilyantlar 20% endirimlə qiy­mət­lən­dirilir.
2. Qopuqların olması, mütənasiblik və simmetriyanın po­zulması halları olduqda brilyantların yenidən təraşlanması, ça­pıqların aradan qaldırılması tələbi yaranır və bu zaman həmin bril­yantlar 40% endirimlə qiymətləndirilir.
3. Müasir texniki şərtlərə (TŞ) cavab verməyən bril­yant­lar 50% endirimlə qiymətləndirilir.
4. “Roza” təraşlı almazlar, 17 təraşdan az olmayan sa­də­ləş­dirilmiş təraşlı brilyantlar KR-17 (dəyirmi-17) brilyantların qiymətinə 50% endirim tətbiq etməklə qiymətləndirilir.
5. Kütləsi 0,30 karat olan «Oynamayan» fikirlənmiş bril­yant­ların (TŞ üzrə qopmalar ola bilər) 1 karatının qiyməti 120 ABŞ dolları, 0,30 karatdan çox kütlə – 230 ABŞ dollardır.
6. Rəngsiz brilyantlara (1 rəng qrupu) yalnız mavi lü­mi­nes­sensiyası olmayan brilyantları aid etmək olar.

**Zümrüd, yaqut, sapfir qaşlı və təbii mirvarili zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi**

1. Məmulatın maya dəyəri qiymətli metalların dəyərinin və mə­mulatın hazırlanmasında və zümrüdün, yaqutun, sap­fi­rin bərkidilməsində sərf olunmuş əmək məsrəflərinin cə­mi kimi müəyyən edilir.
2. Bril­yant qaşları da olan zərgərlik məmulatlarının maya də­yəri hesablanarkən yuxarıda göstərilənlərə əlvan qaş­la­rın dəyəri əlavə olunur.
3. Məmulatda qiymətli metalın baza dəyəri metalın hər bir qra­mının qiymətinə istinadən əmsal (1,24) tətbiq edil­mək­lə məmulatın kütləsinə vurularaq qiymətli qaşların küt­ləsi qədər azaldılmaqla müəyyən edilir.
4. Xarici deffektləri olan qiymətli qaşlar aşağıdakı faiz en­di­rimləri ilə qiymətləndirilir:

20% - sapfirlərdə ləkələrin olması, hamarlılığın pozul­ma­sı;

30% - çapıqlar, xırda qopuqlar, təraşlığın başa çatmaması, cü­zi sürtülmə, simmetriyadan kənarlaşma;

50%-gözlə görünən qopuqlar və başqa defektlər və s.

1. Yaqutların, göy yaqutların, təbii mirvarinin keyfiyyət gös­təricilərini 1991-ci ilin 111№-li satınalma preys­ku­ran­tının qüsurluluq, rəng qrupunun təsvirinə müvafiq müəy­yən edirlər.
2. Zümrüdlərin keyfiyyət göstəriciləri TŞ – 95.335-88 “Tə­bii, işlənmiş zümrüdlər”ə uyğun müəyyən edirlər.
3. 3-cü xalislik qrupuna uyğun gəlməyən təraşlandırılmış züm­rüdlər, yaqutlar, göy yaqutlar kaboşonların (qaşın for­ması, üzüyün üstündə gümbəz şəkilli forma) 1-ci xa­lis­lik qrupu üzrə qiymətləndirilir.
4. Xarici qüsurları olan qiymətli daşların qiy­mət­lən­di­ril­mə­sində qeyri-hamarlılığa və çaların xalı olduğuna, dix­rioz­mə (göy yaqutlardır) görə 20%, cızıqlara, kiçik qo­part­malara, sonuna kimi təraşlanmadığına, kiçik sür­tük­lə­rinə, simmetriyada sapmasına görə 30%, təchiz edil­mə­miş göz ilə asanlıqla görünən böyük qopartmalar və di­gər qüsurlara görə 50% güzəşt tətbiq olunur.
5. Üzlərinin sürtüklüyünə, eləcə də yarıldığına görə satış key­fiyyəti olmayan qiymətli daşlarin qiymətləndiril­mə­sin­də sonuncu rəng qrupu kaboşonunun 2-ci xalislik qru­pu tətbiq olunur.
6. “Kare”düzbucaqlı, kaboşon istisna olmaqla, başqa şə­kil­li zümrüdlərin qiymətləndirilməsində düzbucaqlı züm­rud­lərin qiymətinə 25% güzəşt, 49-dan artıq sayda üzü olan düzbucaqlı cilalanmiş zümrüdlərin qiymət­lən­di­ril­mə­sində isə düzbucaqlı zümrüdlərin qiyməti ilə 20% ar­tım tətbiq olunur.
7. Aleksandritlərin qiymətləndirilməsində dixroixm də­rə­cə­sini nəzərə almaqla zümrüdlərin əsas keyfiyyət gö­stə­ri­ci­lərindən istifadə olunur.

**Qaşsız zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi**

1. Məmulatın maya dəyərinin müəyyən edilməsi qiymətli me­talın 1qr-nın qiymətinə istinadən buraxılış qiymətinin top­dansatış qiymətinə çatdıran əmsal (1,24) tətbiq edil­mək­lə qiymətli metalın kütləsinə və istehsalçının qiymət ar­tımına vurularaq aparılır (sonuncu tələb olunan iş həc­min­dən asılıdır).
2. İstehsalçının mürəkkəb tökmə formasına malik olan mə­lu­mata qiymət əlavəsi təyin etmək üçün mum modelinin (mə­mulatın mumdan tökülmüş qəlibi) hazırlanmasına və istehsal üçün zəruri olan vaxt hesaba almaqdan ötrü me­talın həqiqi dəyərini 2,25-ə vurmaq lazımdır. Ayrılan bir­ləşmələri olan tökmə məmulatlar (sırğalar, broşlar, as­malar, qolbaqlar) üçün metalın həqiqi dəyərini 2,5-dən az olmayan əmsala vurmaq tövsiyə olunur.
3. Gümüşdən tökmə və ştamplanmış məmulatları qiy­mət­lən­dirən zaman metalın bu əyarının həqiqi dəyərini, aşa­ğı­dakı əmsallar nəzərə alınmaqla məmulatın ümumi küt­lə­sinə vurmaq tövsiyə olunur. Ştamplama məmulatlar üçün–2, əlavə naxışlarla ştamplama məmulatlar üçün–3, qa­ra mina ilə məmulatlar üçün–4.

Əhalidən alqı-satqı zamanı məmulatın satış qiyməti müəy­yən edilərkən tələb və təklifin nəzərə alınması zəruridir.

**Məmulatın tarixiliyinə və bədiiliyinə görə qiymətləndirilməsi**

1. Xüsusi tarixi və bədii əhəmiyyətli olan məmulatların qiy­­mətləndirilməsi komissiya tərəfindən həyata keçirilir. On­la­rın orijinallığı, ifa səviyyəsi, modelin mürəkkəbliyi, texnoloji ye­niliyi, komplektliliyi, nadirliyi və yüksək antikvariat tələbatı nə­zərə alınmalıdır.
2. Ekspert komissiyası kütləvi qiymətləndirmə zamanı qiy­­mət artımını müəyyən edərkən yalnız müstəsna hallarda 100% -ə qədər və ondan yuxarı qoymaq hüququnu əldə edir.
3. Maya dəyərinə tətbiq edilən yüksəldici əmsalların və faiz­lə qiymət artımlarının müəyyən edilməsi zamanı aşa­ğı­da­kı­la­rı nəzərə almaq lazımdır:

* yaradılma tarixini;
* möhür yığımı (şəhər möhürü, əyar vuran ustanın möhü­rü (tarixlər göstərilə və ya göstərilməyə bilər);
* ustanın möhürü;
* firmanın möhürü;
* əfsanəsi (yaradılmasının əfsanəsi);
* tarixinin rəsmi təsdiqlənməsi;
* tipik olması;
* nadirliliyi.

**Məmulatın xarici görünüşünün uçotu prinsipləri**

Zərgərlik məmulatlarının keyfiyyətinə tələbatlar OCT 25-1290-87 “Qiymətli metallardan hazırlanmış zərgərlik mə­mu­lat­la­rı ümumi texniki şərtlər”də göstərilmişdir.

Qiymətli metallardan hazırlanmış zərgərlik mə­mu­lat­la­rı­nın keyfiyyətinə nəzarəti əvvəlcə hər məmulatın üstündə Əyar Nə­zarəti Müfəttişliyinin və istehsalının möhürünün olmasından baş­lamaq lazımdır. Yazılar dəqiq olmalı və məmulatın xarici gö­rünüşünü pozmamalıdır.

Cüt məmulatları (sırğalar, zaponkalar) ölçüləri, forması, tə­raşlandırma görünüşü və qoymaların rəngi üzrə seçib gö­tü­rür­lər. Qoymaların çalarlarından kiçik fərqlər zay əlaməti deyil. Əgər yarımcütlər təpədə assimetrik konstruksiyaya ma­lik­dir­lər­sə, o zaman onları cüt güzgü əksi prinsipi üzrə seçib götürürlər. Mə­mulatların cilalanmış və kraslanmış səthləri (hamarlanmış səth) bərabər, pardaxlanmış səthləri-parıldamalı, tutqun səht­lə­ri-şəkli üzrə bərabər tutqun və məxməri olmalıdır.

Məmulatın üzərində çatlara, boşluqlara, qırıntılara yol ve­ril­məməlidir. Qeyri-üzbəüz səthlərində əhəmiyyətsiz mə­sa­mə­li­lik, dalğalılıq, alət izləri ola bilər. Məmulatların mina örtükləri ha­mar, parıltılı, qopuqsuz, çatsız, arasız, zolaqsız, zalsız və şəf­faf olmalı, mina altında metalın görünən qüsurları olmamalıdır. Mə­mulatların mina örtüklərində (süfrə açma əməliyyatlarında və interyeri bəzəməkdən başqa) cızıqlar, qovuqlar, əlavələr, boş­luqlar, kantlarda və arakəsmələrdə yığıntılar istisna olunur. Be­lə örtüklərdə mina qatının əhəmiyyət kəsb etməyən dal­ğa­lı­lı­ğı­na, eləcə də minanın arakəsmələrlə və kantlarla birləşən yer­lə­rində tükşəkilli əlamətlərinə (sap şəkilli qızıl tellər) yol verilir.

Qalvanik örtüklərdə örtük qatını pozmamaq və məmulatın xa­rici görünşünü pisləşdirməmək şərtilə cərəyankeçirən kon­takt­lar yerində əhəmiyyətsiz izlər ola bilər. Süfrə açma və in­ter­ye­rin bəzədilmə əşyalarının savatlanmış örtüklərində beşdən ar­tıq səpələnmiş boşluqlar olmamalıdır. Məmulatlarda qay­naq­lan­mış və lehimlənmiş bənd yerləri –kip, hamar, yandırmalar ol­madan, məmulatın üzbəüz tərəfində bəndlər olmadan-ha­zır­lan­dığı ərintinin rənginə yaxın çalarda olmalıdır.

Məmulatın üzərində ştamplanmış, zərb olunmuş, zər­gər­lik, kəsmə filiqran (qızıl, gümüş və başqa metal tellərindən in­cə, çox dəqiq zəhmət tələb edən bəzək tellərdən hörülmüş bə­zək­lər) və həkk edilmiş şəkilli olmalıdır. Qoymalar – sağanaqda hə­rəkətsiz bərkidilməlidir. Bu halda qoymanın düşməsi istisna olun­malıdır. Müvafiq bərkitmələrin konstruksiya elementləri (kra­panları və kornerləri) quraşdırılmalı, onların sonucları siə qoy­maların üzərinə kip sıxılmalıdır. Kastaların bütöv bər­ki­dil­mə­lərində (tə­bə­qələrin bütöv bərkidilmələri) qoymaları rundista üz­rə ara ver­mə­dən kip sıxırlar. Qrizantla (konstruksiya ele­men­ti) bəzədilən qri­zant şəkli aydın və qırılmalarsız olmalıdır. Mir­va­ridən, mər­can­dan, kəhrəbadan, balıqqulağından, xırda mə­mu­lat­lar ha­zır­la­maq üçün daşlardan qoymaları bütöv bərkitmə ilə bir­gə ya­pış­qan­­la və ştiftlə (başsız mıx) möhkəmləndirməyə yol ve­rilir. Mə­mu­latlardakı qıfıllar özbaşına açılmanı istisna et­mə­li­dir. Sırğa və broş­ların bərkitmə detallarının konstruksiyalarını is­tismar za­ma­nı məmulatların düzgün vəziyyətini təmin et­mə­li­dir­lər.

Zərgərlik məmulatlarının ekspertizası orqanoleptik və la­bo­ratoriya üsulları ilə aparılır. Fiziki xassənin, kimyəvi tərkibin və ekoloji təhlükəsizliyin təyini zərgərlik məmulatlarının key­fiy­yətini müəyyən edir.

Zərgərlik məmulatlarının keyfiyyətinə verilən tələblər QOST “Zərgərlik məmulatları. Ümumi texniki şərtlər və ona 1 və 2 saylı əlavədə (1982)” göstərilmişdir.

**Əyarlanma**

**Qiymətli metallardan hazırlanmış məhsulların, o cüm­lədən zərgərlik və digər məişət məmulatlarının əyar­lan­ma­sı və damğalanması, əyar damğalarının növləri və qu­ru­lu­şu haqqında anlayış.**

**Əyar** – məmulatlar hazırlanan ərintinin dəyərini müəyyən edən və min çəki vahidində qiymətli metalın miqdarını təs­diq­lə­yən dövlət standartıdır.

**Əyarlanma** - qiymətli metallardan hazırlanmış bütün mə­mu­latlarda qəbul olunmuş nümunə üzrə dövlət damğası ol­ma­lı­dır. Bu damğanın olması zərgərlik məhsulu istehlakçısının hü­qu­qunu və istehsalçını qeyri-sağlam rəqabətdən müdafiə edir. Döv­lət əyar damğası məmulatda qiymətli metalın əyar dam­ğa­sın­da göstərilən əyara uyğun olmasına zəmanət verir. Əyar­la­n­ma və damğalanma əməliyyatları əyar nəzarəti xidməti tə­rə­fin­dən həyata keçirilir.

Əyar nəzarəti Rusiyada rəsmi olaraq I Pyotr tərəfindən 13 fev­ral 1700-cü ildə təsis olunmuşdur. Rusiyanın damğaları bi­zim dövrə qədər beş dəfə dəyişilmişdir. Nəhayət 1994-cü ildə axı­rıncı dövlət damğası qəbul olunub. Məmulatın dəyəri ən ön­cə ərintidə qiymətli metalın tutumundan, yəni əyardan, mə­mu­la­tın kütləsindən, ərinti növündən, məmulatın mü­rək­kəb­li­yin­dən və s. başqa xarakteristikalardan asılıdır. Dövlət əyarları və dam­ğaları ad­ları üzrə ərintinin əyarını, qiymətli metalın nö­vü­nü, dam­ğa­lan­ma ilini, istehsalçı müəssisəni və usta-zərgəri, hət­ta damğa vur­muş regional dövlət müfəttişliyini müəyyən etmək olar.

Azərbaycan Respublikasında istehsal olunmuş, habelə öl­kə ərazisinə xaricdən satış məqsədi ilə gətirilmiş qiymətli me­tal­lardan hazırlanmış bütün zərgərlik və digər məişət mə­mu­lat­la­rının əyarlanması və damğalanması Azərbaycan Res­pub­li­ka­sı­nın Maliyyə Nazirliyi yanında Dövlət Əyar Palatası tərəfindən hə­yata keçirilir. Əyarlanma fəaliyyətinin tarixi 200 ilə yaxındır. SSRİ məkanında fəaliyyət göstərən müfəttişliklər Ləl-cavahirat Fond­ları tərkibində olaraq SSRİ Maliyyə Nazirliyinə tabe idi­lər. 1992-ci ildə bu fondlar ləğv olundu və bu sahədə demək olar ki, bir müddətdə boşluq yarandı. Yalnız 1998-ci ildə Hey­dər Əliyevin təşəbbüsü ilə Azərbaycan Respublikasının Ma­liy­yə Nazirliyi yanında Dövlət Əyar Palatası yaradıldı və bu qu­rum müstəqil fəaliyyət göstərməyə başladı.

Azərbaycan Respublikasında qiymətli metallardan ha­zır­lan­mış məhsullar, o cümlədən zərgərlik və digər məişət mə­mu­lat­ları əyarlanmaq və damğalanmaq üçün onların istehsalçıları tə­rəfindən, xaricdən satış üçün ölkə ərazisinə gətirilən mə­mu­lat­lar isə onları gətirən sahibkarlıq fəaliyyəti subyektləri tə­rə­fin­dən təqdim olunmalıdır. Bu məqsədlə həmin şəxslər Əyar Pa­la­ta­sına ərizə ilə müraciət etməlidirlər (ərizə forması əlavə olu­nur).

Əyar Palatası müraciətə bir ay ərzində baxır. Əyar Pa­la­ta­sı­nın strukturu aşağıdakı kimidir:

1. Rəhbərlik – Palatanın sədri, sədr müavinləri;
2. Əyarlanma və damğalanma sektoru **–** sektor mü­di­ri;
3. Əyar nəzarəti sektoru **–** sektor müdiri,
4. Bölmələr:
5. Əyarlanma üçün ərizələrin qəbulu (qiymətli me­tal­la­rın qəbulu);
6. Əyarlanma;
7. Damğalanma.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (təqdim edən sahibkarın (fiziki şəxsin) soyadı, adı, atasının adı )

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ünvanı)

Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyi yanında

Dövlət Əyar Palatasına

ƏRİZƏ

Xahiş edirəm aşağıda göstərilən zərgərlik və digər məişət mə­mulatlarını, əyarlanması və damğalanması üçün, qəbul edə­si­niz.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| S/N | Metalın növü | Məmula­tın adı | Miqdarı | | Ərizəçinin göstərdiyi əyar | Qeyd |
| sayı  (ədədlə) | çəkisi  (qramla) |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | CƏMİ: |  |  |  |  |  |

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008-ci il

Sahibkarın imzası\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Əyarlanmaq və damğalanmaq üçün ərizə ilə qəbul edil­miş, Azərbaycanda istehsal olunmuş və ya satış məqsədi ilə xa­ric­dən gətirilmiş qiymətli metallardan hazırlanmış məmulatlar, o cümlədən zərgərlik və digər məişət məmulatları əyarlanma böl­məsinə verilir və burada əyar müəyyən edilir. Məmulat əyar da­şında (qara daşda) əyarlanır, yəni qara daşa sürtülür, sonra onun yanlarına əyar etalonları – iynələri sürtülür. Həmin sürt­mə­lərin üzərindən lazım olan reaktivlər keçirilir və 20-25 sa­ni­yə gözlənilir. Sonra həmin reaktivlər salfetka ilə hopdurulur. Əgər o sürtmələrin üzərindəki çalarlar eynidirsə, deməli mə­mu­la­tın əyarı ərizədə göstərilən əyara müvafiqdir. Əgər sürtülmüş sürt­mələrin üzərində çalarların rəngi fərqli (qara) olarsa, deməli mə­mulatın əyarı ərizədə göstəriləndən aşağıdır. Əyarlanma pro­se­si qurtardıqdan sonra əyarçılar tərəfindən qəbul qəbzinin arxa his­səsində məmulatların müəyyən olunmuş əyarları qeyd edilir və məmulatlar damğalanmaq üçün damğalanma bölməsinə dam­ğa vuranlara verilir. Damğa vuranlar müəyyən olunmuş əya­ra uyğun olaraq ya lazer qurğusunda və ya da mexaniki dam­ğa vuran qurğusu ilə damğa vurur. Sifarişçi tərəfindən təq­dim edilmiş ərizədə göstərilmiş məmulatların əyarları əyar­lan­ma zamanı müəyyən edilmiş əyarlardan fərqləndikdə həmin mə­mulatlar (xarici ölkədən gətirilmiş məmulatın üzərində olan əyar damğası və yaxud həkk olunmuş rəqəmlər silinməklə) Azər­baycan Respublikasının müvafiq qanunu ilə müəyyən edil­miş əyara uyğun əyarla damğalanır. Vətəndaşlar tərəfindən belə mə­mulatlar təqdim edildikdə, həmin məmulatların üzərindəki da­m­ğa izləri təmizlənməklə, qanunla müəyyən edilmiş əyara uy­ğun əyar damğa ilə damğalanır. Damğalanma prosesindən son­ra məmulatlar əyarçılara təhvil verilir. Proseslər başa çat­dıq­dan sonra sifarişçilər tərəfindən qanunla qəbul edilmiş dövlət rü­sumu ödənilir. Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 09 iyul 2008-ci il tarixli 153 saylı qərarı ilə “Qiymətli me­tal­lar­dan hazırlanmış məhsulların, o cümlədən zərgərlik və digər məi­şət məmulatlarının əyarlanması və damğalanması qay­da­la­rı” təsdiq edilmişdir.

Əyar Palatasının fəaliyyət strukturundan biri də Dövlət Əyar Nəzarətidir. Dövlət Əyar Nəzarəti qiymətli metallardan və qiy­mətli daşlardan hazırlanmış zərgərlik və digər məişət mə­mu­lat­ları istehsalçılarının və istehlakçılarının hüquqlarının haqsız rə­qabətdən qorunması, habelə dövlət maraqlarının müdafiəsi ilə hə­yata keçirilir.

Azərbaycan Respublikasında qiymətli metallardan və qiy­mətli daşlardan hazırlanmış zərgərlik və digər məişət mə­mu­lat­larının hazırlanması üçün “Qiymətli metallar və qiymətli daş­lar haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu ilə əyarlar müəy­yən edilmişdir. (Maddə 11.4; 10 iyun 2005-ci il, №924-IIQ). Hal-hazırda Əyar Palatası tərəfindən qiymətli daşların əyar­lanması və onların diaqnostikası aparılmır. Lakin yaxın gə­lə­cəkdə bu məsələyə baxılacaqdır.

Məmulatın baza dəyəri qiymətli metalların material də­yə­ri­nin, qiymətli qoyma və taxma qaşların, xırda qaşların də­yə­ri­nin və məmulatın hazırlanmasına sərf olunmuş əmək mə­s­rəf­lə­ri­nin cəmi kimi müəyyən edilir.

Qiymətli metalların dəyəri dünya qiymətlərinə müvafiq müəy­yən edilir. (qiymətləndirmə anına 1 qr. əyara görə. Burada he­sablamanın əsasını müvafiq qiymətli metalın troya un­si­ya­sı­nın dəyəri təşkil edir (31,1 qr, 29,86). Troya unsiyası qədim Yu­nan şəhəri troyada qəbul edilmiş çəki vahididir. 31,1 qr qızıl sa­tışı zamanı istifadə olunur, 29,86 qr isə apteklərdə çəki ölçüsü ki­mi istifadə olunur. 1 unsiya qızıl adətən 995 əyyarlı qızılın öl­çü vahidi kimi beynəlxalq qızıl bazarında qəbul olunmuşdur. Ənə­nəvi olaraq qızılın saflığı Britaniya karatı ilə ölçülür. I Bri­ta­niya karatı ərinti kütləsinin 1/24 hissəsinə bərabərdir. 24 ka­rat­lı qızıl (24 k) ən təmiz qızıldır və onun heç bir qarışığı yox­dur. Müəyyən məqsədlər üçün qızılın keyfiyyət xa­rakteris­ti­ka­sı­nı dəyişmək məqsədilə (məsələn onun bərkliyini artırmaq) müx­təlif qarışıqlı əritmələr hazırlanır. Məsələn, 18 karatlı qızıl (18kar) dedikdə onun tərkibini 18 hissə qızıl və 6 hissə qarışıq təş­kil edir. Beləliklə, 18 karatlı qızıl 750 əyara müvafiqdir. 995 əyar­dan olan qızıl ümumiyyətlə “təmiz qızıl” sayılır və zər­gər­lik məmulatlarının hazırlanmasında istifadə olunur. Ən yüksək əya­rın alınması çox baha başa gəlir və bu kimya sahəsində is­ti­fa­də olunur. Digər ölkələrdə olduğu kimi Azərbaycanda da qı­zı­lın təmizliyi əyarla müəyyən olunur. Əyar 0-dan 1000 -ə qə­dər dövr edir və 1000 dəqiqliklə qızıl tutumunu göstərir. Son il­lər­də Azərbaycanın qızıl ehtiyatı 102 ton olmuşdur və bu eh­ti­yat ilbəil artırılır.

Qiymətli (nəcib) metalın baza dəyəri ilkin əmək məs­rəf­lə­ri və əvəzsiz itkilər nəzərə alınmaqla aşağıdakı düsturla müəy­yən edilir:

Db=Qqr\*P\*Pdqrd \*Kts (5.5)

Qiymətli metalın qramının miqdarı x onun probu x həmin prob­dan metalın 1qr dəyəri x qiymətli metalın buraxılış qiy­mə­ti­nin topdan satış qiymətinə çatdırılması əmsalı orta hesabla bu əm­sal 1,24-ə bərabərdir.

Brilyantın qiymətləndirilməsi qüvvədə olan brilyantların top­dan satış valyuta preyskurantları üzrə həyata keçirilir.

Xırda qaşların dəyərinin müəyyən edilməsi dövrü nəş­riy­yat­larda verilən qiymət məlumatlarına uyğun həyata keçirilir. Mə­mulatın hazırlanmasına sərf olunan əmək məsrəflərinin də­yəri hazırlanma metodunun diaqnostikasının nəticələrinə görə müəy­yən edilir.

Kateqoriyadan kənar məmulatlara əsərin tarixi-mədəni əhə­miyyətini nəzərə alan artırma əmsallarını tətbiq etmək töv­siyə olunur.

Hər bir ekspert özünün ixtisasına və ixtisas dərəcəsinə mü­vafiq olaraq apardığı qiymətləndirməyə görə şəxsən ca­vab­deh­lik daşıyır. Onun tərtib etdiyi sənədlərdə bu öz əksini tap­ma­lıdır. Adətən zərgərlik məmulatlarının qiymətləndirilməsi ABŞ dolları ilə həyata keçirilir.

Zərgərlik məmulatlarının keyfiyyətinə tələbatlar OCT 25-1290-87 “Qiymətli metallardan hazırlanmış zərgərlik mə­mu­lat­la­rı üzrə ümumi texniki şərtlər”də göstərilmişdir.

**Zərgərlik məmulatlarının bazar dəyərinin qiymətləndirilməsində tətbiq olunan yanaşmalar**

Bazar dəyərinin müəyyən edilməsi dəyərin hesablanmış həcm­lərinin müqayisəsi nəticələrinə görə həyata keçirilir. On­ların alınması üçün qiymətləndirmədə üç standart yanaşmadan is­tifadə olunur:

1. xərc;
2. müqayisəli;
3. gəlir.

Dəyərin qiymətləndirilməsi üçün kifayət qədər məlumat ol­duqda hər üç yanaşmadan istifadə etmək lazımdır. Bu ya­naş­ma­ların birindən istifadə etmək mümkün olmadıqda və ya is­ti­fa­də zamanı məhdudiyyət olduqda qiymətləndirmə haqqında he­sabatda bunlar əsaslandırılmalıdır.

**Xərc yanaşması**

Bərpa dəyərini və əvəzetmə dəyərini fərqləndirirlər.

Əvəzetmə dəyərini tətbiq etmək üçün alternativ metod tək­lif olunmalıdır. Onun əsasını məmulatın hazırlanması üçün tə­ləb olunan vəsaitlərin müəyyən edilməsi təşkil edir.

Bərpa dəyərinin hesablanması üçün məsrəfləri бирбаша və do­layı xərclərə ayırmaq olar.

I. Birbaşa xərclərə aiddir:

1. İş qüvvəsinin dəyəri;
2. Materialın dəyəri;
3. Avadanlığın dəyəri;
4. Müəssisənin mənfəəti və əlavə xərclər;
5. Müqavilənin yerinə yetirilməsinə podratçının zə­ma­nəti

II. Dolayı xərclər məmulatın hazırlanmasına tələb olunan bü­tün xərcləri təmsil edir və birbaşa xərclərə aid edilmir.

1. Peşəkar xidmət (mühəndis, dizayner, qiymət­lən­di­ri­ci və s.);
2. İstehsala icazə və lisenziyanın alınması;
3. Vergilər;
4. Satış üzrə xərclər (üstəlik ticarət, reklam);
5. Məmulatın istehsalından satışına qədər cari xərc­lər.

Zərgərlik məmulatının bərpa dəyərinin hesablanması iki me­tod ilə həyata keçirilir.

1. Normativ-parametrik metod. Bu metodun çox çeşidli və çeşidlərin tez-tez yeniləşdirilməsi sahələrində tətbiqi daha sər­fəlidir.
2. Kəmiyyət metodu. Bu metod zərgərlik məmulatının la­yihələndirilməsinə və hazırlanmasına çəkilən bütün xərclərin cəm­lənməsini nəzərdə tutur.

**Normativ-parametrik metod**

Bu metod qiymətin əmələ gəlməsində həm normativliyi həm də parametrliyi təmsil edir.

Normativ metod qiymət səviyyəsinin və qiymət mü­tə­na­sib­liyinin istehsal şəraitinə muvafiq əsaslandırılmasına imkan ve­rir.

Parametrik metod isə diymətin əsas istehlak xüsusiy­yət­lə­rini nəzərə almaqla eynicinsli məmulata nisbətini müəyyən edir.

Qiymətləndirməni əsaslandırarkən qiymətli metaldan ha­zır­lanmış zərgərlik məmulatlarının aşağıdakı əsas parametlərini nə­zərə almaq lazımdır:

* Qiymətli metalın əyarı
* Məmulatda qiymətli metalın kütləsi
* Zərgərlik daşının növü (kütləsi, ölçüsü, təraşların növü, tinlərin sayı)
* Məmulatın hazırlanma mürəkkəbliyi
* Xüsusi işlənmə səthinin sahəsi (qaraltma, naxış açma və s.)
* Xüsusi üzlənmələrin sahəsi (minalanma)
* Məmulatın estetik səviyyəsi

**Kəmiyyət metodu**

Bu metod zərgərlik məmulatının bütün elementlərinin de­tal­lar üzrə inventarlaşdırılmasını tələb edir. Bu halda hər ele­men­tin yığılmasına tələb olunan saat üzrə əmək məsrəfi və cari ödə­niş dərəcələri nəzərə alınır. Material və iş qüvvəsinin də­yə­ri­nin üstünə həm dolayı xərclər, həm əlavə xərclər, həm də gəlir gə­lərək toplanır.

**Müqayisəli yanaşma**

Müqayisəli yanaşma (bazar satışının müqayisəsi) metodu ilə qiymətləndirmə aparılarkən, analoji obyeklə ödənilmiş qiy­mət qiymətləndirmə obyektinin hesablanması üçün ilkin mə­lu­mat kimi xidmət edir.

Qiymətləndirmə obyektinin qiymətləndirilməsi üçün ki­fa­yət qədər alqı-satqı sövdələşmələri barədə dəqiq məlumatlar və ya qiymətlər barədə təkliflər olduqda, bir qayda olaraq mü­qa­yi­sə­li yanaşma metodundan istifadə olunur. Muqayisəli yanaşma me­todları aşağıdakılardır:

1. Bazar satışlarının birbaşa müqayisəsi. Bu qiymət­lən­di­rilən obyektin satışa qoyulan eyni obyektlə müqayisəsinə əsas­lanır, hansılarla ki, yaxın keçmişdə sövdələşmələr olub və qiy­mətləndirilən obyektlə analoq-obyekt arasındakı fərqlər üzrə və satış şərtlərinə görə fərqlər üzrə düzəlişlər edilib.
2. Satışların analoji müqayisəsi metodu. Analoji ob­yekt­lə­rin (eyni olmayan) şatışlarının təhlilinə əsaslanaraq obyektin də­yərinin müəyyən edilməsini ehtimal edir və qiymətləndirilən ob­yektin müqayisələndirilən elementləri üzrə bütün fərqlərə gö­rə analoqun dəyərinə düzəlişlər edir.

Satışların müqayisəsi metodunun tətbiqi işin ardıcıllıqla ye­rinə yetirilməsindən ibarətdir:

* Müqayisə obyektlərinin faydalılığına aidiyyatı olan bü­tün amillər haqqında dəqiq məlumatların alınması məqsədi ilə bazarın tam tədqiqi.
* Müqayisə vahidinin müəyyən edilməsi və hər vahid üz­rə müqayisə təhlilinin aparılması;
* Satış qiymətlərinə düzəliş məqsədi ilə tədqiq olunan ob­yektlə müqayisə üçün seçilmiş obyektlərin müqayisəsi;
* Qiymətləndirilən obyektin xarakteri, ondan istifadə şərtl­əri, qiymətlər barədə dolğun məlumat bazası və analoji nü­mu­nələrin parametrləri ilə metodun seçilməsi müəyyən olunur;

**Analoq-obyektlərin seçilməsi**

Analoq-obyektlərin seçilməsi qiymətləndirmə zamanı xərc yanaşma metodundan (əvəzetmə metodu) və müqayisəli ya­naşma metodundan istifadə edərkən zəruridir.

**Gəlir yanaşması** - qiymətli qaşların dəyərinin, qiymətli me­talların və onlardan hazırlanmış məmulatların qiy­mət­lən­di­ril­məsi üçün gəlir yanaşması tətbiq olunmur.

Gəlir yanaşması əsasında qiymətləndirilmənin aparılması pro­sesi aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

1. Qiymətləndirilmənin aparılmasını həyata keçirmək üçün müqavilənin bağlanması;
2. Qiymətləndirilməni aparmaq məqsədi ilə mə­lu­mat­la­rın toplanması;
3. Qiymətləndirilməyə tətbiq olunan yanaşmalar, me­tod­la­rın seçilməsi və zəruri hesablamaların aparılması;
4. Qiymətləndirilmədə tətbiq olunan yanaşmaların nə­ti­cə­lərinin razılaşdırılması və qiymətləndirmə obyektinin yekun qiy­mətinin müəyyən edilməsi;
5. Qiymətləndirmə barədə hesabatın tərtibi;

**Qiymətləndirmənin nəticələrinin razılaşdırılması**

Müxtəlif metodlarla alınmış bazar dəyəri yekun mər­hə­lə­də razılaşdırılma prosesini keçməli və bunun nəticəsində ob­yek­tin xarakteristikalarının təhlili və cari bazar məqamı alınmış hər dəyərin əhəmiyyətliyini müəyyən edir. Bundan sonra bazar də­yərinin yekun qiyməti müəyyən olunur.

Bunlardan başqa zərgərlik məmulatlarının bazar dəyəri müəy­yən edilərkən mütləq tələb və təklif, hansı növ zərgərlik mə­mulatlarının dəbdə olması, hansı qiymətli metaldan ha­zır­lan­ma­sı nəzərə alınmalıdır. Bu zaman bir neçə yanaşmalardan is­ti­fa­də edilir.

1. Lombarda qiymətli zərgərlik məmulatı qoyularkən lom­­bard onu lom kimi qiymətləndirir və müəyyən müddətə 50 % ödə­mək­lə məmulatı qəbul edir. Müddət qurtardıqdan sonra əgər alı­nan məbləğ vaxtında qaytarılırsa, həmin məmulat öz yiyəsinə qay­tarılır.
2. Bankdan borc götürmək məqsədi ilə girov qoyan za­man bank da məmulatı lom kimi qəbul edib qiymətləndirir, la­kin üstünə müəyyən faiz gəlməklə orta qiymət qoyur. Borc qay­tarılmayanda onu satışa çıxarır.
3. Mağazalar zərgərlik məmulatlarını sırf lom kimi qiy­mət­ləndirir. Həmin məmulatın xarici görünüşü zədələnməyibsə o zaman qiymətin üstünə üstəlik xərclər əlavə olunur və yeni­dən qiymətləndirilərək satışa qoyulur.
4. Əhali arasında bir - birinə zərgərlik məmulatı sa­tı­lar­kən tərəflərin razılığı ilə tələb və təklif, dəb nəzərə alınaraq qiy­mət­ləndirilir.

Xarici ölkələrin zərgərlik məmulatlarını qiy­mət­lən­di­rər­kən qiymətləndirici öncə onların üstündəki əyara, məmulatın is­teh­salat nömrəsinə baxıb istehsalçı ilə əlaqə saxlayaraq, mə­mu­lat haqqında bütün məlumatları bildirir və istehsalat nömrəsini de­dikdən sonra həmin məmulatın topdansatış qiymətini öyrənir, pə­rakəndəsatış qiymət artımını müəyyən edir və məmulatı qiy­mət­ləndirir.

Qiyməti 1000 dollardan aşağı olan məmulat qiy­mət­lən­di­ri­lərkən və bu nüfuzlu firma tərəfindən hazırlanıbsa o zaman onun adi pərakəndə qiymətinə 20- 30% artım etmək tövsiyə edi­lir.

Platin kimi qiymətli metaldan zərgərlik məmulatı ha­zır­la­nıb­sa o metalın işlənməsinin yüksək dəyərini (qızıldan yüksək) nə­zərə almaq lazımdır və iş qüvvəsinin dəyəri iki dəfə artır­ıl­ma­lıdır.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Standartlaşdırma*

*Sertifikatlaşdırma*

*İntellektual mülkiyyət obyekti*

*İnventarlaşdırma*

*Qeyri-maddi aktivlər*

*Qiymətli kağızlar*

*Ofis*

*Renta ödənişləri*

*Royalti*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. “Azərbaycan Respublikasında əsas vəsaitlərin (fond­la­rın) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında” Azərbaycan Res­pub­likası Nazirlər Kabinetinin Qərarı (2 avqust 1996-cı il, N 99 ).*

*2. Денисов А.Ю. Соломович В.Г. Переоценка основных фондов. Составители; Москва, ИЦК «ДИС». 1997.*

*3. Новая переоценка oсновных фондов. Москва, 1997.*

*4. В.В.Григорьев. Оценка cобственности. «Оценка и пе­реоценка основных фондов», практические пособия. Мос­ква-Инфра-Москва, 1997.*

*5. Е.А.Русакова. О переоценке основных фондов в 1997 г. Москва, «Бухгалтерский учет». 1997.*

*6. Оценка рыночной стоимости машин и обо­ру­до­ва­ние. Авторский коллектив: Н.Д.Дронова, Ю.Я. Еленева, А.Н.Им­щеншкий, А.П.Ковалев, А.А.Корнценко, Общая ре­дак­ция:, О.С.Назаров и Э.А.Гретьяков Т. д. Москва. «Дело». 1998.*

*7. Оценка стоимости машин, оборудования и транс­пор­тных средств. Институт Профессиональной оценки. На­цио­нальный Фонд Подготовки Кадров. Интерреклама . Москва, 2003.*

*8.Оценка рыночной стоимости машин и обо­ру­до­ва­ния. Международная академия оценки и консалтинга. Мос­ква, 2003.*

*9. «Оценка объектов интеллектуальной собс­Твен­нос­ти» СТО РОО 26-01-95. Стандарт РОО. Москва. 1995*

*10. Оценка интеллектуальной собственности. Фи­нан­сы и статистика Москва. 2003*

*11. А.И.Попеско, Ю.Г.Кабалдин, А.В.Ступин и др. Стои­мостная оценка и управление интеллектуальной собс­твенностью: Учеб пособие. Москва. 2004*

*12. Ю.Б. Леонтьев. Техника профессиональной оценки ин­теллектуальной собственности и нематериальных ак­ти­вов. "Октопус" Москва. 2005*

*13. Н.Д. Дронова. Оценка рыночной стоимости юве­лир­ного сырья. МАОК Выпуск 1. Москва. 2003.*

*14. Оценка рыночной стоимости ювелирного сырья. Меж­­дународная академия оценки и консалтинга. Москва. 2003*

*15. Н.Д. Дронова, Р.Х. Аккалаева. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий. МАОК. Москва 2004*

*Özünüyoxlama sualları*

*1. Daşınmaz əmlak obyektlərinin müxtəlif əlamətlərə görə təs­nifləşdirilməsini izah edin.*

*2. Ticarət obyektlərinin (mağazaların) qiymətləndirilməsi xü­siyyətləri hansılardır?*

*3. Mağazanın qiymətinə təsir göstərən amilləri şərh edin.*

*4. Ofislərin dəyərinə təsir göstərən amilləri şərh edin.*

*5. Fabrik və anbarların qiymətləndilməsi alqoritmini şərh edin.*

*6. Mehmanxanaların qiymətləndirilməsinin spesifik xü­su­siy­yətləri nədən ibarətdir?*

*7. Mehmanxanaların gəlirlilik yanaşması üzrə qiy­mət­lən­di­rilməsi metodikasını şərh edin.*

*8. Qiymətləndirimə obyekti kimi sənaye avadanlığının spe­sifik xüsusiyyətləri hansılardır?*

*9. Maşın və avadanlıqların qitymətləndirilməsi məqsədilə stan­­dartlaşdırma və sertifikatlaşdırılmasının aparılmasının mər­­hələ və səviyyələrini şərh edin.*

*10. Qiymətli kağızların qiyməıtləndirilməsi zərurilərini do­­ğuran əməliyyatlar hansılardır?*

*11. İntellektual mülkiyyət obyektlərinin (İMO) qiy­mət­lən­di­rilməsini zəruri edən amillər və yaxud İMO-nun özü­nə­məx­sus xüsusiyyətləri nədən ibarətdir.*

*12. Royalti nədir?*

*13. Beynəlxalq standartlara görə İMO hansı metodla qiy­mətləndirilir?*

*14. Qiymətli daş-qaşların qiymətinə təsir edən amillər hansılardır?*

*15. Birlyantlı zərgərlik məmulatlarının qiymət­lən­di­ril­mə­si­nin zəruri səbəblərini və alqoritmini şərh edin.*

*16. Əsas vəsaitlərin qiymətləndirilməsinin və yenidən qiy­mət­ləndirilməsinin zəruri səbəbləri hansılardır?*

*17. Əsas fondların tam bərpa dəyərinin hesablanması qay­dalarını şərh edin.*

**VI FƏSİL**

**TƏBİİ SƏRVƏTLƏRİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN METODOLOJİ PRİNSİPLƏRİ VƏ XÜSUSİYYƏTLƏRİ**

**6.1. Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsinin zəruriliyi**

Ətraf mühit və onun malik olduğu saysız-hesabsız ne­mət­lər bəşər cəmiyyətinin bütün inkişaf mərhələlərində insanların hə­yatı və taleyi ilə bağlı olan ictimai istehsal sahələrinin real tə­rəq­qi mənbəyini yaradır. Maddi həyat bu real bazis əsasında for­malaşaraq inkişaf edir. Müasir dövrdə elə bir istehsal sahəsi ta­pılmaz ki, o, təbii töhfələrə əsaslanmadan meydana gəlib in­ki­şaf edə bilsin. Lakin bu da bir faktdır ki, təbii nemətlər onlara olan tələbatın artım sürəti ilə müqayisədə məhdud xarakter da­şı­yır. Ona görə də təbii sərvətlərin qorunub saxlanması və onun is­tehsal potensialının getdikcə artırılması işi bəşəriyyət qar­şı­sın­da duran ən ümdə və qlobal problemlərdən biridir. Təbii sər­vət­lərin qorunub saxlanmasının başlıca məqsədi ictimai istehsal döv­riyyəsinə cəlb edilmiş təbii nemətlərdən qənaətlə istifadə olun­masının bütün mümkün yollarının aşkar edilərək real­laş­dı­rıl­ması və təbiətin özünübərpa imkanına şərait yaradılmasından iba­rətdir. Bu isə təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi məsələsini ak­tuallaşdırır.

Ölkəmizdə yanacaq-energetika və mineral xammal kom­pleks­lərinin səmərəli fəaliyyəti ilk növbədə təbii ehtiyatların mə­nimsənilməsi prosesinin müxtəlif mərhələlərində həmin eh­ti­yat­lardan optimal istifadə strategiyasının düzgün seçilməsindən ası­lıdır. Belə bir strategiyanın əsaslandırılması resursların iq­ti­sa­di qiymətləndirilməsinin məzmununu təşkil edir. Resursların iq­tisadi cəhətdən qiymətləndirilməsi metodologiyasının for­ma­laş­ması milli iqtisadiyyatın və məhsuldar qüvvələrin müxtəlif in­kişaf mərhələlərində meydana çıxan elmi və praktik mə­sə­lə­lə­rin nəticələri əsasında müəyyən edilir. Qeyd etmək yerinə düşər ki, Azərbaycanda uzun müddət resursların iqtisadi qiy­mət­lən­di­ril­məsi problemi müzakirəyə çıxarılmamış, bu sərvətlərə, bir qay­da olaraq, təbiətin bəxşişi, tükənməzlik mənbəyi kimi ba­xıl­mış­dır. Odur ki, təbii sərvətlərimiz zaman-zaman dağıntılara, it­ki­lərə və baxımsızlığa məruz qalmışdır.

İnkişaf etmiş ölkələrdə təbii ehtiyatların qiy­mətlən­di­ril­mə­sinin tarixi inkişaf ənənələri mövcuddur. Bu ölkələrdə təbii eh­tiyatların qiymətləndirilməsi onların mənimsənilməsindən göz­lənilən mənfəətin kəmiyyətinə əsaslanır. İqtisadi qiy­mət­lən­dir­mə obyektləri kimi, sərvətlərdən proqnozlaşdırılan gəlirlərin sə­viyyəsi həmin sahələrə sərmayə qoyuluşu üçün bilavasitə mad­di maraq yaradır və bu obyektlərdən ictimai istehsal sa­hə­lə­rin­də istifadə edilməsinə imkan verir. Belə ki, aşkara çıxarılmış fay­dalı qazıntı yataqları üzrə aparılan səhih qiymətləndirmənin nə­ticələri geoloji kəşfiyyat işlərinin davam etdirilib-et­di­ril­mə­mə­sinə təminat verir.

Təbii ehtiyatların qiymətləndirilməsi hər bir ölkənin malik ol­duğu təbii sərvətlərin uçotunun aparılması və onların hə­rə­kə­ti­nə nəzarət edilməsinə zəmin yaradır. Ona görə də təbii eh­ti­yat­ların qiymətləndirilməsində təkcə kommersiya tərəfdaşları de­yil, bütövlükdə cəmiyyət maraqlı olur.

Təbii sərvətlərin təyinatı, yararlılığı, onun sosial-iqtisadi və siyasi əhəmiyyətinin müəyyən edilməsi insanları həmişə dü­şün­dürmüşdür.

Dünya təcrübəsində təbii ehtiyatların qiy­mətlən­di­ril­mə­si­nin geniş yayılmış metod və prinsiplərinin mahiyyətini düzgün dərk etmək üçün, ilk növbədə, təbii sərvət obyektlərinin qiy­mət­ləndirilməsinin predmetinin açıqlanmasına böyük ehtiyac ya­ranır.

Təbii ehtiyatların dəyərinin qiymətləndirilməsinin pred­me­tini - cari və perspektiv dövrlərdə iqtisadi cəhətdən təkrar is­teh­sal texnologiyası, mövcud və həm də təkmilləşdirilməsi müm­kün olan təbii ehtiyat yataqları, istehsal-təsərrüfat döv­riy­yə­sinə cəlb edilmiş təbii faydalı qazıntı yataqları, o cüm­lə­dən, döv­lət və ya xüsusi mülkiyyət obyekti olan təbii ehtiyatlar təş­kil edirlər.

Hüquqi nöqteyi-nəzərdən təbii ehtiyatlar bu və ya digər şəx­sə (fiziki və ya hüquqi) mülkiyyət və ya digər əşya hüququ for­masında (icarə, ömürlük, vərəsəlik hüququ, uzun müddətli is­tifadə və s.) məxsus olan daşınar və daşınmaz maddi aktivlərə aid edilə bilər: Daşınmaz təbii ehtiyatlara (sərvətlərə) torpaq sa­hə­ləri, torpağın təkində olan faydalı qazıntılar, xüsusi təyinatlı su sahələri, bilavasitə torpaqla bağlı olan təbii sərvətlər, o cüm­lə­dən, meşə massivləri, çoxillik əkmələr və s. daxildir. Təbii eh­tiyatlar mülkiyyət və ya digər əşya hüququnun obyektini təş­kil edir. Təbii ehtiyatların dəyəri onların istifadəsindən əldə edi­lən pul gəlirlərindən (renta) ibarətdir.

Təbii sərvətlər şərti olaraq su, torpaq, meşə, mineral, bio­lo­ji, iqlim və rekreasiya ehtiyatlarına bölünürlər.

Təbii sərvətlərin və bioloji müxtəlifliyin iqtisadi qiy­mət­lən­dirilməsi ətraf mühitin saglamlaşdırılması, təbii sərvətlərin is­tifadəsi, təbiətə vurulan zərərlərin real qiymətləndirilməsi, gə­lir və xərclərin müqayisə edilməsi zamanı əhəmiyyət daşıyır.

İqtisadi dəyərləndirmə həmçinin biomüxtəlifliyin qo­run­ma­sı istiqamətindəki investisiyaların səmərəliliyinin təyin edil­mə­sində də mühüm rol oynayır. Belə ki, layihələrin təhlili, məh­dud maddi resursların səmərəli paylanması, xüsusi mü­ha­fi­zə olunan təbiət ərazilərinə (Milli parklar, qoruqlar, yasaqlıqlar, tə­biət abidələri və s.) investisiya qoyuluşu zamanı bu he­sab­la­ma­lar çox əhəmiyyətlidir.

İqtisadiyyatın bioloji proseslərə geniş tətbiqi və bunun mən­tiqi nəticələrindən biri kimi təbii sərvətlərin iqtisadi də­yə­ri­nin hesablanması nəinki ətraf mühitin qorunub saxlanılmasında, el­ə­cə də təbii resursların səmərəli istifadə olunmasında, təbiət töh­fələrinin həqiqi dəyərinin adekvat qiymətləndirilməsində və bu istiqamətdə düzgün iqtisadi addımların atılmasında, təbii re­sur­s­lardan istifadə zamanı vergi və rüsumların hesablan­ma­sın­da, təbii sərvətlərin Milli sərvətin strukturunda real yerinin müəy­yənləşdirilməsində mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Çünki tə­bii obyektlərin iqtisadi dəyəri reallığa daha da yaxınlaşdıqca, atıl­mış iqtisadi addımların ekoloji balanslaşdırılması (ekoloji­ləş­­dirilmiş), ətraf mühitin mühafizəsi və təbii sərvətlərin sə­mə­rə­li və davamlı istifadəsi tədbirləri daha faydalı olar.

Göstərilə bilər ki, Ermənistan tərəfindən işğal olunmuş Azər­baycan ərazilərinin böyük bir hissəsi qoruq və yasaqlıq əra­ziləridir ki, onlara vurulmuş zərərin adi qaydada he­sab­lan­ma­sı mümkün deyil. Bu baxımdan da təbii sərvətlərin real iq­ti­sa­di dəyərinin adekvat qiymətləndirilməsi daha önəmlidir.

**6.2. Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsinin məqsədləri**

Təbii ehtiyatlar aşağıdakı məqsədlər üçün qiymətlən­di­ri­lir:

* girov qoyularkən;
* təbii ehtiyatların təsərrüfat dövriyyəsinə cəlb edilməsi üçün sərmayə qoyuluşu layihələrinin işlənib hazırlan­ma­sı;
* təbii ehtiyatlara birgə investisiya qoyuluşu hallarında hə­min obyektin kommersiya faydalılığının əsaslandırılması;
* faydalı qazıntı yataqları obyektlərinin məhsullarının birgə in­vestisiya qoyuluşu zamanı əldə edilmiş razılaşmalar əsa­sında bölüşdürülməsi;
* təbii ehtiyatların (torpağın) kadastrının hazırlanması;
* daşınmaz əmlak obyekti olaraq təbii ehtiyatlardan əldə edil­miş gəlirlərə (rentaya) görə vergilərin hesablanması;
* su və qaz təchizatı üzrə zona tariflərinin əsaslandırılması;
* təbiəti mühafizə məqsədləri üçün tədbirlər zamanı ərazi proq­ramlarınıN əsaslandırılması;
* təbii ehtiyatların özəlləşdirilməsi;
* təbii ehtiyatların nizamnamə fonduna keçirilməsi;
* vurulmuş maddi ziyanın kompensasiya olunması;
* təbii ehtiyatlar satışa çıxarılan zaman onların start qiy­mə­ti­nin müəyyən edilməsi və s.

Sivil ölkələrin qiymətləndirmə təcrübəsinə görə təbii eh­ti­yatların qiymətləndirilməsində əsasən iki metoddan istifadə olu­nur: a) gəlirin (rentanın) və satışların müqayisə edilməsi me­to­du; b) bazar metodu və satışların müqayisə edilməsi metodu. Ak­tivlərin başqa növlərinin qiymətləndirilməsində geniş is­ti­fa­də olunan xərclər metodu təbii ehtiyatların qiymətləndirilməsi işin­də nisbətən məhdud miqyasda tətbiq edilir. Bu, bir tərəfdən da­şınmaz əmlak obyekti olan təbii ehtiyatların hərəkətsizliyi, di­gər tərəfdən isə bu növ obyektlərin səmərəlilik səviyyəsinin fər­di olaraq müəyyən edilməsinin çətinliyi ilə əlaqədardır. Xərc­lər metodunun tətbiqi bir çox hallarda mövcud me­to­do­lo­gi­yaya zidd olan nəticələr doğura bilər. Bununla belə xərclər me­todundan ayrı-ayrı torpaq sahələrinin və meşə massivlərinin tə­sərrüfat dövriyyəsinə qaytarılması məqsədi ilə qiy­mət­lən­di­ril­mə­si işində istifadə edilə bilər.

Gəlirlərin kapitallaşdırılması və müqayisə metodları ilə apa­rılan qiymətləndirmələrin reallığını təmin etmək üçün ayrı-ay­rı hallarda xərclər metodundan da istifadə edilməsi zərurəti ya­rana bilər.

Təbii ehtiyatların qiymətləndirilməsi işində geniş istifadə olu­nan mənfəətin, gəlirin (rentanın) və ya maliyyə axınının ka­pi­tallaşdırılması metodu investorun (icarədarın, sahibkarın və s.) həmin obyektdən gözlədiyi gəlirin qiymətləndirilməsinə əsas­lanır. Bu metodun tətbiqi əldə edilən maliyyə vəsaitinin axın kütləsinə, habelə diskontlaşdırma və ya kapitallaşdırma də­rəcəsinə və obyektin iqtisadi xidmət müddəti parametrlərinə (gös­təricilərinə) əsaslanır.

Təbii ehtiyat obyektlərinin istismar dəyəri (əhəmiyyəti) bir qayda olaraq, əldə edilmiş məhsulun dəyər (pul) ifadəsi üzrə məh­sul vahidinə düşən xərclərin fərqi ilə müəyyən edilir. Bu fərq, adətən, bazar konyunkturası (tələb və təklif) və ob­yekt­lə­rin perspektiv istifadə üstünlükləri ilə şərtlənir.

Bərabər kəmiyyətli bazar qiymətləri proqnozlaşdırılarkən bu və ya digər formada ona təsir edə biləcək bütün amillər (geo­loji kəşfiyyat işləri ilə bağlı xərclər, torpaqların meliorasiya xərc­ləri, meşə təsərrüfatçılıq xərcləri və s.) nəzərə alınmalı və mak­simum xərc tutumu müəyyən edilərkən həmin amillərdən is­tifadə edilməlidir. Meşə təsərrüfatının hərtərəfli və səmərəli in­kişafı torpağın qorunmasına, su hövzələrinin tən­zim­lən­mə­si­nə və digər əlverişli təbii şəraitin yaradılmasına imkan verir.

Respublikamız üçün çox böyük əhəmiyyət kəsb edən bir mə­sələni də qeyd etmək yerinə düşərdi. Respublikamızda məh­dud xarakter daşıyan dag-mədən sənayesinin inkişaf etdirilməsi ye­ni faydalı qazıntı yataqlarının aşkar edilib ictimai istehsal döv­riyyəsinə cəlb edilməsi ilə yanaşı, hazırda bu sahədə möv­cud olan obyektlərin qorunmasına və onlara nəzarətin təmin edil­məsi məqsədilə onların obyektiv qiymətləndirilməsinə, həm­çinin çoxsaylı sövdələşmələrin aparılmasına (in­ves­ti­si­ya­la­rın, kreditlərin cəlb edilməsi, vergiyə cəlb etmə məsələləri, sı­ğor­ta olunma və s.) xidmət edir.

Yerin təkində olan təbii xammal ehtiyatlarının qiy­mət­lən­di­rilməsi dedikdə, hasil olunan xammaldan əldə edilə bilən po­ten­sial səmərənin pul ifadəsində müəyyən edilməsi nəzərdə tu­tu­lur. İqtisadi qiymətləndirmə zamanı faydalı qazıntı ya­taq­la­rı­nın dəyəri bir çox amillər, o cümlədən, yataqların təkində möv­cud olan ayrı-ayrı xammal növlərinə təsir edən spesifik amil­lə­rin təsir dərəcəsi nəzərə alınmaqla formalaşır.

Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına görə ictimai is­teh­sal dövriyyəsinə cəlb olunmuş təbii ehtiyatlar məhsuldar və qey­ri-məhsuldar kateqoriyalara bölünürlər. Məhsuldar eh­ti­yat­lar dedikdə, faktiki qiymətləndirmə tarixinə aşkar edilmiş və fəa­liyyət göstərən mənbələrdən çıxarılmış mineral resurslar, qey­ri-məhsuldar ehtiyatlar dedikdə isə istismarı müvəqqəti ola­raq dayandırılmış mineral yataqlar nəzərdə tutulur. Bu eh­ti­yat­lar uçotda olan ehtiyatlara aid edilirsə, onda qiymətləndirmə za­ma­nı onların potensial imkanlarından perspektiv dövrlərdə, ye­ni texnoloji amillərin tətbiqi nəticəsində istifadə olunmasının müm­künlüyü üstünlükləri nəzərə alınmalıdır.

İşlənməmiş ehtiyatlar dedikdə, əsasən yataqlardan çı­xa­rıl­ma­sı nəzərdə tutulan ehtiyatlar başa düşülür. Bunlara sahəsində hə­ləlik qazma işləri aparılmamış yeni yataqları, mövcud ob­yekt­lərin yeni lay hüdudlarına qədər dərinləşdirilməsi nəzərdə tu­tulan yataqları və nisbətən böyük investisiya tələb edən sa­hə­lər­də qazma işlərinin nəzərdə tutulduğu yataqları aid etmək olar.

Təbii sərvətlərin forma və xarakterindən, habelə onların ic­timai istehsal dövriyyəsində istifadəsi xüsusiyyətlərindən asılı ol­mayaraq hər bir obyektin və onlardan hasil edilən xammal və ma­terialların iqtisadi cəhətdən qiymətləndirilməsi əsasında real ba­zar qiymətlərinin müəyyən edilməsi böyük əhəmiyyət kəsb edir. Belə bir obyektiv qiymətləndirmə əməliyyatının apa­rıl­ma­sı nəinki həmin obyektlərlə baglı kommersiya fəaliyyətinin düz­gün həllinə, həmçinin bu obyektlərə və onlardan hasil edilən tə­bii xammal və materialların hərəkətinə nəzarətin təşkilinə im­kan yaradır. Təbii resurslar mahiyyətinə, fiziki əşya tərkibinə, ha­belə yararlılığı və əhəmiyyətinə görə bir neçə hissəyə bö­lü­nür. Bunlardan biri də faydalı qazıntı yataqlarıdır ki, o da öz növ­bəsində hasiledici sənaye sahələrinə (mədən-filiz, daş kö­mür, neft, qaz, torf və sair) və tikinti məhsulları (meşə ma­te­rial­la­rı, daş, qum, gil və sair) qruplarına ayrılır.

Faydalı qazıntı yataqlarının dəyəri istifadəçinin (sa­hib­ka­rın) müəyyən vaxt ərzində mövcud ehtiyat mənbələrindən əldə et­diyi faydanın (rentanın) pulla ifadəsidir.

Faydalı qazıntı yataqlarının qiyməti qiymətləndirmənin məq­səd və təyinatından asılı olaraq (investisiya dəyəri, icarə hü­ququ dəyəri, vergiyə cəlb edilməsi məqsədilə dəyəri) müəy­yən olunur. Məsələn, faydalı qazıntı yataqlarının dəyərinin qiy­mət­ləndirilməsindən müxtəlif növ müqavilələrin bağlanması, kre­ditlərin götürülməsi, vergiyə cəlb olunma, qazla tə­min­edil­mə üzrə tariflərin müəyyən edilməsi, hasiledici şirkətin inkişaf is­tiqamətlərinin işlənib hazırlanması zamanı istifadə olunur. Fay­dalı qazıntı yataqlarının qiymətləndirilməsi hasilat və emal sa­həsində təkmilləşdirilmiş texniki nailiyyətlərə istinadən və son məhsul üzrə beynəlxalq bazarın, milli və regional tələbatın in­kişaf dinamikasını nəzərə alaraq həyata keçirilməlidir. Bu hal­da qiymətləndirilmə hasil olunan faydalı qazıntının bütün əsas və əlavə komponentlərinin, habelə faydalı qazıntılarla bir­lik­də çixarılan ehtiyatların dəyərini əhatə etməlidir.

Aparılan tədqiqatlar və təcrübə göstərir ki, təbii sər­vət­lə­rin hasilatına investisiya axınının həvəsləndirilməsinə əhə­miy­yət­li təsir edən amillərdən biri və ən başlıcasi hər bir yataqda möv­cud olan təbii sərvətin həcmi sayılır. Elə ona görə də fay­da­lı qazıntı yataqlarının dəyəri qiymətləndirilərkən əsasən yerin tə­kindəki ehtiyatların həcminə istinad edilir. Ehtiyatların miq­da­rı müəyyən edilərkən müxtəlif çəki (ölçü) vahidlərindən is­ti­fa­də olunur. Məsələn, kömür, neft, filiz və sair - tonla; platin, qı­zıl, gümüş - kiloqramla; almaz və digər qiymətli daşlar – ka­rat­la (qramla) ölçülür. Əlbəttə, hər bir prosesin səhihliyini və do­ğruluğunu müəyyən etmək üçün heç də kəmiyyət gös­tə­ri­ci­si­nə istinad etmək düzgün olmazdı. Yalnız digər mühüm amil­lə­rin - kəmiyyət və keyfiyyət göstəricilərinin, hasil olunan faydalı qa­zıntının emalı prosesinin hansı texnologiyaya uyğun gəlməsi ki­mi prinsipial məsələlərin əsas götürülməsi şəraitində əldə olu­nan nəticələr reallığa daha çox uyğun gələ bilər.

Yataqların dəyərinin qiymətləndirilməsi geoloji-kəşfiyyat iş­lərinin və yerin təkindəki ehtiyatların hesablanması üçün mi­ne­ral xammalların kondisiya layihəsi rolunu oynayır. Bey­nəl­xalq iqtisadi qloballaşma şəraitində gəlirlərin ka­pi­tal­laş­dı­rıl­ma­sı metodunun tətbiqi zamanı dünya bazar qiymətlərinin nəzərə alın­maması (xüsusilə enerji daşıyıcılarının hasilatı və emalı ilə məş­ğul olan sahələrdə) qeyri-mümkündür.

**6.3. Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsinin əsas xüsusiyyətləri**

Təbii sərvət kimi xüsusi mühafizə olunan təbii əraziləri qiy­mətləndirilərkən ekosistem kateqoriyaları (iqlim, atmosfer tər­kibi və su resurslarının nizamlayıcı, torpaq və humusyaradıcı xü­susiyyətləri, tullantıların emalı, genetik resurs, estetik, rek­rea­siya və s.) nəzərə alınmalıdır. Bu hesablamalar ilk dəfə 17 ka­teqoriya üzrə tətbiq edilmiş və hesablamalar nəticəsində bu funk­siyaların yekun dəyərinin 35 trilyon (35x1012) dollar ol­du­ğu müəyyənləşdirilmişdir.

İnkişaf etmiş ölkələrdə xüsusi mühafizə olunan təbiət əra­zi­lərində gəlir-xərclər nisbətinin 100:1 kimi oldugu göstərilir.

Hesablamalar planetin aşağıdakı ekosistem kateqoriyaları üz­rə aparılmışdır:

1) Açıq okean (33 200 mln.ha) üzrə funksiyalar: qaz tən­zim­ləməsi, azot birləşmələrinin dövriyyəsi, bioloji tən­zim­lən­mə, ərzaq istehsalı üçün xammal mənbəyi, mədəni əhəmiyyət funk­siyaları (cəmi 252 dollar/ha).

2) Estuarilər (180 mln.ha) üzrə funksiyalar: təhlükə tən­zim­ləyici, azot birləşmələrinin dövriyyəsi, biolojı nəzarət, ya­şa­yış, ərzaq istehsalı, xammal mənbəyi, reaksiya, mədəni funk­si­ya­lar (22 832 dollar/ha).

3) Dəniz bitki örtüyü (200 mln. ha) üzrə funksiyalar: üzvi mad­dələr dövriyyəsi, xammal mənbəyi funksiyaları (19 002 dol­lar/ha)

4) Mərcan rifləri (62 mln. ha) ilə baglı funksiyalar: təh­lü­kə tənzimləyici, tullantıların emalı, bioloji nəzarət, yaşayış, ər­zaq istehsalı, xammal, rekreasiya, mədəni funksiya (6075 dol­lar/ha).

5) Kontinental şelf (2660 mln. ha) üzrə funksiyalar: azot bir­ləşmələrinin dövriyyəsi, bioloji nəzarət, ərzaq istehsalı, xam­mal, mədəni funksiyaları (1610 dollar/ha).

6) Tropik meşələr (1900 mln. ha) üzrə funksiyalar: iqlim tən­zimləyici, təhlükə tənzimləyici, su tənzimləyici, su təminatı, er­roziyaya nəzarət, torpaq əmələgətirici, azot birləşmələrinin döv­riyyəsi, tullantıların emalı, ərzaq, xammal, genetik resurs, rek­reasiya funksiyaları (2007 dollar/ha).

7) Mülayim qurşaq meşələri (2955 mln. ha) üzrə funk­si­ya­lar: iqlim tənzimləyici, su tənzimləyici, torpaq əmələ gətirici, tul­lantıların emalı, bioloji nəzarət, ərzaq istehsalı, xammal, rek­rea­siya, mədəni funksiyalar (302 dollar/ha).

8) Bozqır sahələr və otlaqlar (3898 mln. ha) üzrə funk­si­ya­lar: qaz tənzimləyici (JO2, NOx, JH4), iqlim tənzimləyici, su tən­zimləyici, erroziyaya nəzarət, torpaq əmələgətirici, tul­lan­tı­la­rın emalı, tozlanma, biolojı nəzarət, ərzaq istehsalı, genetik re­surs, rekreasiya (piyada turizm, ekoturizm, ov, yabanı təbiəti seyr) funksiyaları (232 dollar/ha).

9) Qabarma- cəkilmə əraziləri (165 mln. ha) uzrə funk­si­ya­lar: təbii fəlakətlərdən müdafiə, tullantıların emalı, yaşayış, ər­zaq istehsalı, xammal, rekreasiya funksiyaları (11 029 dol­lar/ha)

10) Bataqlıqlar (165 mln. ha) üzrə funksiyalar: qaz tən­zim­ləyici, təbii fəlakətlərdən müdafiə, su tənzimləyici, tul­lan­tı­la­rın emalı, mədəni funksiyalar (22 697 dollar/ha).

11) Göllər və çaylar (200 mln. ha) üzrə funksiyalar: su tən­zimləyici, su təminatı, tullantıların emalı, ərzaq istehsalı, rek­reasiya funksiyaları (8498 dollar/ha).

Bu qiymətləri Azərbaycan ərazilərinin bioloji müx­tə­lif­li­yi­nə uyğunlaşdırmaqla, onların meşəlik, bozqır və su hövzələri sa­hələri vasitəsi ilə ilkin cəhddə milli Xüsusi Mühafizə Olunan Tə­biət Ərazilərinin (XMOTƏ) iqtisadi dəyərini hesablamaq müm­kündür. Məsələn, Qızılağac Dövlət Qoruğunun ilkin təqribi dəyəri bozqır və körfəz sahələri nisbətlərinə (42660:45700) əsa­sən (çay və bataqlıq ərazilər nəzərə alınmamaq şərti ilə) ən azı 100 000 000 dollar ətrafında alınır. XMOTƏ üçün dəyərin he­sab­lanması zamanı ən adekvat qiyməti ümumi iqtisadi dəyər kon­sepsiyası vasitəsi ilə əldə etmək olar. Artıq ölkəmizdə bu kon­sepsiyanın tətbiqinə ilk dəfə olaraq başlanılmış və apa­rıl­maq­dadır. Konsepsiyaya əsasən ümumi iqtisadi dəyər bilavasitə is­tehlak dəyəri, dolayı istehlak dəyəri, potensial dəyər, varlıq də­yəri və irsi dəyər kimi beş həddin cəmi şəklində hesablanır.

Təbiət abidələrinin qiymətləndirilməsi isə nisbətən mü­rək­kəbdir. Burada üstünlük varlıq dəyərinin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si­nə ve­ril­məlidir. Bu isə sosioloqların köməkliyi ilə, başqa söz­lə, sorğu əsa­sında müəyyənləşdirilə bilər. Məsələn, respublika əha­lisi Göy-göl rayonundakı 1530 yaşlı şərq çinarının (“Dül­dü­lü çinar”) mü­ha­fizəsi üçün öz şəxsi vəsaitlərindən nə qədər pul ödə­məyə ha­zır­dır. Bu göstərici vasitəsi ilə orta məbləği əhalinin ümu­mi sayına vur­maqla və orta bank faizinin dərəcəsi əsasında tə­biət abid­ə­lə­ri­nin ilkin yanaşmadakı dəyərini qiymətləndirmək müm­kündür.

Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi ondan istifadə edənin (sa­hibinin) vaxt amili hesabı ilə bu ehtiyat mənbələrdən əldə et­di­yi faydanın (rentanın) pul ifadəsi ilə müəyyən edilməsidir. Tə­biətin iqtisadi qiymətləndirilməsində əsas metodlar bazar qiymət­ləndirilməsi, renta, xərc yanaşması, dolayı qiymət­lən­dir­mə, alternativ dəyər və ümumi iqtisadi dəyər metodlarıdır. Dağ-mə­dən sənayesinin, filiz və qeyri-filiz faydalı qazıntı ya­taq­la­rı­nın dəyərinin müəyyən edilməsi bir sıra çətinliklərin olmasına bax­mayaraq dəqiqliklə hesablana bilirsə, biomüxtəlifliyin və xü­susi mühafizə olunan təbiət ərazilərinin dəyərinin he­sab­lan­ma­sı barədə bunu demək mümkün deyildir. Təmiz dag havası, na­dir bir çiçək, nadir bir quş, təkrarolunmaz mənzərəyə malik bir landşaft, nadir geoloji formaya malik palçıq vulkanı, mil­yon­larla il ərzində formalaşmış stratiqrafik kəsiklər və qırışlar, pa­leontoloji ərazinin tələb-təklifə əsaslanan standart bazarı yox­dur.

Bu sahədə müasir metodlar içərisində ən perspektivlisi Ümu­mi İqtisadi Dəyər (qiymət) - *Total Economic Value* – kon­sep­siyasıdır. Keçən əsrin 90-cı illərində yaranan bu metod təbiə­ti qiymətləndirərkən onun birbaşa resurs funksiyaları ilə bə­rabər, assimilyasiya funksiyalarını və təbiətin xidmətlərini qiy­mətləndirməyə imkan verir. Hal-hazırda biomüxtəlifliyin və xü­susi mühafizə olunan təbiət ərazilərinin iqtisadi qiymət­lən­di­ril­məsində həmin metoddan çox geniş tətbiq olunur. Qeyd et­mək olar ki, Rusiya Federasiyasında bu nəzəriyyənin tətbiqi uğurl­u nəticələr vermişdir. Ümumi İqtisadi Dəyərin mütləq qiy­mə­ti iki həddin: istifadə olunan dəyərin (istehlak dəyəri) *use value* və istifadə olunmayan dəyərin (qeyri-istehlak dəyəri) *non use value* cəmi ilə müəyyən olunur.

TEV = UV+NUV (6.1.)

Qeyd edək ki, ekosistemdə istehlak dəyəri bilavasitə (hər han­sı təbiət əmtəəsinin əldə edilməsi, hər hansı bir yerə sə­ya­hət) və dolayı (hər hansı bir obyektin faydasi) ola bilər. Ola bi­lər ki, hər hansı bir təbii obyektdə bunlardan biri olmasın. Be­lə­lik­lə, istehlak dəyəri (*use value*) öz növbəsində, bilavasitə is­teh­lak dəyəri (*direct use value*), dolayı istehlak dəyəri (*indirect use value*) və alternativ ehtiyat (potensial) dəyər (*option value*) ki­mi üç həddin cəminə bərabərdir. Bunu aşağıda qeyd olunan düs­turla səciyyələndirmək olar:

UV = DUV+IUV+OV (6.2.)

Bilavasitə istehlak dəyəri resurs və xidmətlərin davamlı is­tismarı və istifadəsi dəyərinin qiymətlərinin cəminə bə­ra­bər­dir.

Ən sadə ekoloji mənfəət növü istifadəçilərin, yəni uyğun ne­mətlərdən bilavasitə istifadə edən və onu istehlak edən in­sa­n­la­rın mənfəətidir. Məsələn, kənd təsərrüfatı bitkilərinin məh­sul­la­rı, meşələr, rekreasiya və turizm. Başqa bir dəyər torpağın er­ro­ziyadan qorunması, iqlim tənzimlənməsi, fotosintez, trafik zən­cir, produsent-konsument-redusent dövriyyəsinin təminatı, tul­lantıların mənimsənilməsi (məhv olmuş üzvi qalıqların mi­ne­ral­laşaraq yenidən qeyri-üzvi maddələrə parçalanması) kimi eko­loji funksiyaların dəyəridir. Bunlar dolayı istehlak dəyəridir. De­yilənləri ümumiləşdirsək, hər hansı bir ekosistemin bi­la­va­si­tə istehlak dəyəri aşağıdakı komponentlərdən ibarət olar:

* Oduncağın (sanitar qırmalar) qiyməti;
* Əlavə ərzaq və qeyri-ərzaq məhsullarının (meyvə, gi­lə­mey­və, göbələk, yabanı otlar, tərəvəzlər, müxtəlif rənglər, yağ­lar, qətranlar, təbii üzvi maddələr və s.) qiyməti;
* Dərman bitkilərinin və bitki elementlərinin (çiçək, kök, qa­bıq, budaq, tozcuq və s.) qiyməti;
* Mal-qara yemi otlarının qiyməti;
* Ovçuluq və balıqçılıqdan gəlir;
* Foto-ov (müxtəlif heyvanların, quşların və təbiət mən­zə­rə­lə­rinin fotoşəklinin çəkilməsi);
* Rekreasiya fəaliyyəti;
* Turizm, alpinizm, speleologiya (mağara səyahətləri və təd­qi­qatları).
* Ekosistemin dolayı istehlak dəyərinə aşağıdakı funksiyaları gös­tərmək olar:
* Karbon dioksidin fiksasiyası (tutulması);
* Su tənzimləyici funksiyalar (su saxlayıcılıq, su ni­zam­la­yı­cı­lıq, su durulduculuq, bulaqların il boyu su ilə tənzim edil­mə­si, sellərin, subasmaların qarşısının alınması və s.);
* İqlim tənzimləyicilik (küləklərin, qasırğaların qarşısının alın­ması, iqlimin mülayimləşdirilməsi);
* Bitkilərin bal vermə funksiyası;
* Humusyaratma funksiyası (torpaq münbitləşdirən təbii güb­rələr sistemi, paxlalı bitkilər tərəfindən torpağın azotla zənginləşdirilməsi);
* Ekoloji-valeoloji funksiya (toz və səs-küy tutuculuq, əha­li­nin sağlamlığının qorunması və s.)
* Torpaq erroziyalarının, səhralaşmanın qarşısının alınması funk­siyası.

Alternativ ehtiyat dəyəri (potensial dəyər) biolojı resursun kon­servasiya olunaraq gələcəkdə istifadə olunma mümkünlüyü ilə bağlıdır. Bu dəyər davamlı inkişaf konsepsiyası ilə sıx bağ­lı­dır. Buraya gələcəkdə əldə ediləcək informasiyalar (bilavasitə və dolayı) daxildir. İnsanlar bu gün həmin nemətlərdən mənfəət gö­türməsələr də onlar gələcəkdə mənfəət götürmək imkanını öz­lərində saxlaya bilərlər. Burada söhbət artıq kənara qoyulmuş al­ternativ dəyərdən gedir. Bu əvvəllər istifadə olunmayan ot­lar­dan hazırlanacaq gələcək dərmanlar, bitki genləri, biotex­no­lo­gi­ya­lar, müxtəlif seleksiyalar, tükənən resursların əvəzediciləri ola bilər. Məsələn, böyük ehtiyatların olmasına baxmayaraq bu gün Azərbaycan Respublikasında yanar şistlərdən istifadə edil­mir. Bunun əsas səbəbləri digər enerji mənbələrinin möv­cud­lu­ğu və yanar şistlərin istifadəsi üçün əlavə mürəkkəb qurğuların tə­ləb olunmasıdır. Çox zəngin mineral ehtiyatlara malik Fi­liz­çay kol­çe­dan-polimetal yatağının istismarı bu gün ekoloji ba­xım­dan sər­fə­li deyildir. Dənizdə neftçıxarma işləri zamanı mü­şa­yiətedici qa­zı (bu gün o yandırılır) da alternativ dəyər hesab et­mək olar. Bu gün yararsız sayılan hər hansı bir ot gələcəkdə çox mühüm müa­licəvi dərman əhəmiyyətli xammal hesab oluna bi­lər.

İstifadə olunmayan dəyər (Qeyri-İstehlak Dəyəri) iki həd­din cəminə bərabərdir: irsi dəyər (*bequest value*) və aralıq də­yə­ri (*existense value*).

NUV = EV+BV (6.3)

Qeyri-istehlak dəyəri təbiətin cəmiyyətdə vacibliyinin so­sial cəhətlərini əks etdirir. Varlıq dəyərinin bazarı ol­ma­dı­ğın­dan təbiətin özü, onun insan üçün estetik dəyərli olması, onu gə­ləcək nəsillər üçün qorumaq borcu kimi estetik amillər bi­la­va­sitə qiymətləndirilə bilməz. Burada əsasən üç metod tətbiq olu­nur:

* subyektiv qiymətləndirmə metodu;
* hedonist qiymətləndirmə metodu;
* nəqliyyat-yol xərcləri metodu (yaşadığımız əra­zi­də və ya ona yaxın yerlərdə istirahət edə bildiyimiz halda nəq­liyyat xərcləri sərf edərək daha uzaqlarda yerləşən mən­zə­rə­li yerlərdə (Qəçrəş bulaqları, Qarabulaq, Pirqulu və s.) is­ti­ra­hət etməyə üstünlük veririk).

Yuxarıdakı (6.2.) və (6.3.) düsturlarını nəzərə alsaq Ümu­mi İqtisadi Dəyər (TEV) beş həddin cəminə bərabər olur:

TEV = DUV+IUV+OV+EV+BV (6.4.)

burada, DUV- bilavasitə istehlak dəyərini, IUV - dolaylı isteh­lak dəyərini, OV - potensial dəyəri, EV - varlıq dəyərini, BV isə irsi dəyəri ifadə edir.

Ümumi İqtisadi Dəyərin (6.4.) düsturu ilə ifadə olunan həd­lərinin təxmini təhlili cədvəli.

**Cədvəl 6.1**

**Xüsusi Mühafizə Olunan Təbiət Ərazilərinin Ümumi İqtisadi Dəyərinin komponentləri**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| İstehlak dəyəri | | | Qeyri - istehlak dəyəri | |
| Rekreasiya | Ekosistem funksiyaları | Gələcək in­formasiyalar | Irsi var­lı­ğın və is­tifa­də­nin də­yəri | Biomüx­təliflik |
| Davamlı yığım | Mülayim iqlim | Gələcək istifadələr |  | Mənəvi dəyərlər |
| Ərzaq | Su tənzim­lə­yici |  |  | Mədəniyyət |
| Oduncaq | Yeraltı su­la­rın müha­fi­zəsi |  |  | Birlik dəyəri |
| Otlaq | Karbon qa­zı­­nın fik­sa­si­yası (tu­tul­ması) |  |  | Landşaftlar |
| Kənd təsərrüfatı | Təbii həyat mühiti |  |  |  |
| Genetik resurs 1 | Azotun fiksa­siyası (tutulması) |  |  |  |
| Təlim | Təbii fəlakətlərin qarşısının alınması |  |  |  |

**6.4. Faydalı qazıntı yataqlarının və yerin təki sahələrinin qiymətləndirilməsi**

Fay­dalı qazıntı yataqları və yerin təki sahələrinin qiy­mət­lən­dirilməsi zamanı bir sıra aktual məsələlər ortaya çıxır. Hə­min məsələləri aydınlaşdırmaqla yataqların və yerin təki sa­hə­lə­ri­nin qiy­mətləndirilməsinin səmərəli sistemini yaratmaq müm­kün­dür. Əv­vəlki fəsillərdə qiymətləndirmə obyekti barədə ümu­mi mə­lu­mat verilmişdir. Lakin bu da aydındır ki, hər bir qiy­mət­ləndirmə ob­yekti fiziki əşya elementinə görə biri-birindən fərq­lənir.

Yuxarıda verilən bu izahat qiymətləndirmənin təyinatının, pro­sedurunun, məzmununun, qiymətləndirməyə yanaşmaların və onun metodlarının müəyyənləşdirilməsi üçün ilkin əsas kimi qə­bul olunur. Lakin təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi zamanı is­tər-istəməz beynəlxalq standartların tələblərinə uyğun olaraq ye­rin təkindəki faydalı qazıntı ehtiyatlarından və resurslarından iba­rət olan mineral əmlak yatağının ona aid olan binalar, qur­ğu­lar və digər infrastruktur ilə birlikdə vəhdət halında götürülərək qiy­mətləndirilməsi tövsiyə olunur. Bu zaman dəyərin hansı nö­vü­nün müəyyən edilməsi də mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Qeyd edək ki, mövcud qanunvericiliyə görə faydalı qazıntı yataqları və yerin təki sahələri dövriyyədən çıxarılmış obyektlər ol­du­ğun­dan bu cür obyektlərin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi müm­kün deyildir. Çünki bazar dəyərinin müəyyən edilməsi za­ma­nı istifadə olunan əsas ehtimallardan biri qiymətləndirmə ob­yek­tinin açıq bazarda özgəninkiləşdirilməsinin mümkünlüyü eh­timalına üstünlük verilməsidir.

Dövriyyədən çıxarılmış obyektlərin qiymətləndirilməsinin nə­ticəsi məhdud bazarlı qiymətləndirmə obyektinin dəyəridir, yə­ni satışı mümkün olmayan qiymətləndirmə obyektinin də­yə­ri­dir. Bu zaman məhdud bazarlı qiymətləndirmə obyektinin də­yə­rinin müəyyən edilməsi metodologiyası bazar dəyərinin müəy­yən edilməsi zamanı istifadə olunan ehtimallara əsaslanır, am­ma qiymətləndirmə obyektinin açıq bazarda öz­gə­nin­ki­ləş­di­ril­məsinin mümkünlüyü ehtimalı istisna edilir.

Faydalı qazıntı yataqlarının qiymətləndirilməsində mü­hüm şərtlərdən biri də tətbiq olunan prinsiplərin düzgün se­çil­mə­sidir. Qeyd edək ki, faydalı qazıntı yataqlarının və yerin təki sa­hələrinin qiymətləndirilməsi zamanı əsasən aşağıdakı me­to­dik prinsiplərin rəhbər tutulması məqsədəuyğun sayılır:

* qiymətləndirmə obyektinin dəyəri karbohidrogen xam­ma­lı resursları bazarında tələb və təklifdən, habelə sa­tı­cı­ların və alıcıların rəqabətinin xarakterindən asılıdır (tə­ləb və təklif prinsipi);
* qiymətləndirmə obyektinin dəyəri karbohidrogen eh­ti­yat­larının həcmindən və strukturundan, kollektorun xas­sə­lərindən, məhsuldar layların xarakteristikasından, ha­sil olunan xammalın kimyəvi-texnoloji xassələrindən və qiy­mətləndirmə obyektinin müəyyən dövr ərzində is­ti­fa­də­çisinin (potensial istifadəçinin) tələbatını ödəmək qa­bi­liyyətini müəyyənləşdirən digər geoloji-mədən xa­rak­te­ristikalarından asılıdır (faydalılıq prinsipi);
* qiy­mətləndirmə obyektinin dəyəri kapitalın alternativ qay­dada analoji qoyuluşu zamanı onun daha çox eh­ti­mal edilən dəyərindən yüksək ola bilməz (əvəzləmə prin­sipi);
* qiymətləndirmə obyektlərinin dəyəri zaman keçdikcə də­yi­şir və konkret tarix üçün müəyyən edilir (dəyişmə prin­sipi);
* qiymətləndirmə obyektinin dəyəri təbii rentanın göz­lə­ni­lən miqdarından, müddətindən və ehtimalından ası­lı­dır (gözləmə prinsipi);
* qiymətləndirmə obyektinin dəyəri yerin təkindən is­ti­fa­də­nin qanunlarla, digər hüquqi aktlarla, habelə mü­qa­vi­lə­lərlə müəyyən edilmiş şərtlərindən asılıdır (hüquqi pri­nsip);
* qiymətləndirmə obyektinin dəyəri onun ən səmərəli is­ti­fa­dəsi əsas götürülməklə müəyyən edilir (ən səmərəli is­­tifadə prinsipi). Obyektin ən səmərəli istifadəsi onun ca­ri istifadəsi ilə üst-üstə düşməyə bilər;
* qiymətləndirmə obyektinin dəyəri onun yerləşdiyi əra­zi­nin iqtisadi-coğrafi xüsusiyyətindən və kənar amillərin tə­sirindən asılıdır (kənar təsir prinsipi).

Faydalı qazıntı yataqlarının və yerin təki sahələrinin qiy­mət­ləndirilməsində digər əmlak növlərində olduğu kimi, ya­naş­ma­lar düzgün seçilməli və onların tətbiqi qaydalarına əməl olun­malıdır. Ona görə də hər bir yanaşmanın tətbiq edilməsi ilə əla­qədar səbəb və arqumentlərin nəzərdən keçirilməsi məq­sədə­uy­ğundur.

Məsrəf yanaşması

Yatağın (yerin təki sahəsinin) qiyməti onda olan faydalı qa­zıntıların (nəzərdən keçirilən halda karbohidrogen xam­ma­lı­nın) qiyməti ilə müəyyən edildiyindən yerin təkindən istifadə hü­ququnun dəyərini müəyyənləşdirmək üçün məsrəf ya­naş­ma­sın­dan (yatağın ehtiyatlarının bərpasına çəkilən məsrəflərin məb­ləğinin hesablanması) istifadə etməyin mənası yoxdur. Ona gö­rə də bu sahədə məsrəf yanaşmasından istifadə etməklə qiy­mət­ləndirməyə yol verilmir. Eyni zamanda, göstərilən yanaşma yar­dımçı üsul kimi, faydalı qazıntıların geoloji öyrənilməsi, is­ti­fadəyə verilməsi, hasilatı və emalı üçün istifadə edilən bi­na­la­rın, qurğuların, infrastruktur obyektlərinin əvəzetmə dəyərini he­sablamaq məqsədilə tətbiq edilə bilər.

Müqayisə yanaşması

Müqayisəli yanaşma analoji obyektlərin məlum dəyərinə, o cümlədən, onlarla bağlı əqdlər nəticəsində əldə edilən dəyərə əsas­lanır. Qeyd edilməlidir ki, Azərbaycan Respublikasında ya­taq­lar (yerin təki sahələri) ilə əlaqədar əqdlər qanunvericilik qay­dasında qadağan olunmuşdur. Yerin təkindən istifadə ob­yekt­lərinin hərraclarda bölüşdürülməsi isə heç də həmişə qeyri-rep­­rezentativ xarakter daşımır. Hərraclarda bir neçə iddiaçı iş­ti­rak edir ki, bu da səmərəli bazardan daha çox oliqopoliya şəraiti ya­radır. Ona görə də Azərbaycan qanunvericiliyi ilə yaradılmış şərt­lər müqayisəli yanaşmadan istifadəyə yol vermir.

Eyni zamanda, həmin yanaşmadan yardımçı üsul kimi və ya sorğu məqsədilə, məsələn, faydalı qazıntıları hasil etmək hü­qu­quna malik olan şirkətlərin səhmləri ilə əqdlərin həyata ke­çi­ril­məsi zamanı gəlir yanaşmasından istifadə olunmaqla, əldə edil­miş nəticənin bir ton neft ehtiyatının (1 min kub metr qaz eh­tiyatının) qiymət səviyyəsinə uyğunluq dərəcəsini göstərmək üçün tətbiq edilə bilər. Adətən, neftin, qazın, torfun, daş kö­mü­rün, eləcə də digər faydalı qazıntıların qiymətinin müəyyən edil­məsində çərti əmsalla hesablama texnikasınadan istifadə edi­lir.

Gəlir yanaşması

İstifadə zamanı yataqlar, bərabər dövrlər ərzində bərabər ol­mayan pul axınları gətirən qiymətləndirmə obyektləri ol­du­ğun­dan, gəlir dövrü çərçivəsində onların qiymətləndirilməsi üçün pul axınının diskontlaşdırılması metodu tətbiq edilir.

Pul axınının diskontlaşdırılması metodu ilə dəyərin müəy­yən edilməsinə aşağıdakı əsas prosedurlar daxildir:

* qiymətləndirmənin aparıldığı tarix üçün mövcud olan ob­yektlərin (məsələn, terminal qurğularının, hid­ro­tex­ni­ki qur­ğuların, abadlaşdırma və infrastruktur ob­yekt­lə­ri­nin) bərpa və ya əvəzolunma dəyərinin müəy­yən­ləş­di­ril­mə­si;
* qiymətləndirmə obyektinin daha səmərəli istifadəsi üçün zəruri olan əlavə obyektlərin yaradılması məs­rəf­lə­ri­nin məbləğinin müəyyən edilməsi;
* qiymətləndirmə obyektinin daha səmərəli istifadəsi üçün zəruri olan obyektlərin yaradılması məsrəflərinin za­man üzrə tələb olunma strukturunun müəyyən edil­mə­si;
* karbohidrogen ehtiyatlarının və resurslarının real­laş­dı­rıl­masından əldə olunan satış pulunun miqdarının müəy­yən edilməsi;
* karbohidrogen ehtiyatlarının və resurslarının hasilatı və real­laşdırılması üçün zəruri olan geoloji-kəşfiyyat və is­tis­mar xərclərinin miqdarının müəyyən edilməsi;
* karbohidrogen ehtiyatlarının və resurslarının hasilatı və real­laşdırılması sahəsində fəaliyyətlə məşğul olan sa­hib­ka­rın normal mənfəətinin miqdarının müəyyən edilməsi;
* karbohidrogen ehtiyatlarının və resurslarının real­laş­dı­rıl­ma­sından götürülən satış pulunun miqdarı ilə sa­hib­ka­rın nor­mal mənfəəti qədər artırılmış istismar xərclərinin miq­da­rı arasında fərq kimi təbii renta miqdarının he­sab­lan­ma­sı;
* diskontlaşdırılmanın müvafiq dərəcəsinin müəyyən edil­məsi;
* qiymətləndirmə obyektinin istifadəsi ilə bağlı bütün gə­lə­cək xərclərin və gəlirlərin diskontlaşdırılması və dis­kont­laşdırma nəticəsində əmələ gələn kəmiyyətdən möv­cud obyektlərin bərpa və ya əvəzolunma dəyərinin çı­xılması yolu ilə qiymətləndirmə obyektlərinin də­yə­ri­nin hesablanması.

Yuxarıda qeyd olunan prosedurlara dəqiq əməl etməklə fay­dalı qazıntı yataqlarının və yerin təki sahələrinin qiy­mət­lən­di­rilməsi istiqamətində pul axınının diskontlaşdırılması metodu ilə bir sıra göstəricilərin dəqiqliklə hesablanmasına nail olmaq müm­kündür. Bu göstəriciləri aşağıdakı kimi müəyyən etmək olar:

1) karbohidrogen ehtiyatlarının və resurslarının real­laş­dı­rıl­masından alınan satış pulunun miqdarı ilə sahibkarın normal mən­fəəti qədər artırılmış istismar xərclərinin miqdarı arasındakı fər­qi diskontlaşdırmaqla, yerin təkindəki karbohidrogen eh­ti­yat­larının və resurslarının yataqdakı binaların, qurğuların və in­fras­truktur ilə vəhdət halında dəyəri müəyyənləşdirilir;

2) yerin təkindəki karbohidrogen ehtiyatlarının və re­surs­la­rının yataqdakı binalar, qurğular və infrastruktur ilə vəhdət ha­lında dəyərindən mövcud binaların və qurğuların bərpa və ya əvəz­olunma dəyəri çıxılaraq, yatağın və ya yerin təki sahəsinin də­yəri hesablanır;

3) karbohidrogen ehtiyatlarının və resurslarının real­laş­dı­rıl­masından alınan satış pulunun miqdarı ilə istismar xərclərinin miq­darı arasındakı fərq diskontlaşdırılaraq, biznes-vahidin də­yə­ri müəyyən olunur;

Yuxarıda qeyd olunanlardan belə bir nəticəyə gəlmək olar ki, yerin təki haqqında qanunvericiliklə müəyyən edilmiş an­lamda yalnız faydalı qazıntı yatağı və yerin təki sahəsi qiy­mət­ləndirmə obyekti ola bilər. Eyni zamanda faydalı qazıntı ya­ta­ğının və yerin təki sahələrinin qiymətləndirilməsinin nəticəsi məh­dud bazarlı qiymətləndirmə obyektinin dəyəri kimi qəbul edil­məlidir. Başqa sözlə desək, bu dəyər açıq bazarda satışı müm­kün olmayan qiymətləndirmə obyektinin dəyəridir. Bu da bir gerçəklikdir ki, faydalı qazıntı yataqlarının və yerin təki sa­hələrinin qiymətləndirilməsinin prinsipləri bazar dəyərinin qiy­mət­ləndirilməsi prinsiplərinə oxşardır. Ona görə də bu ox­şar­lı­ğın müəyyən edilməsi və fərqləndirilməsi qiymətləndiricidən bö­yük peşəkarlıq və dəqiqlik tələb edir.

Qiymətləndirici faydalı qazıntı yataqlarının və yerin təki sa­hələrinin dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün məsrəf ya­naş­ma­sı­nın tətbiqinin prinsipcə mümkün olmadığını nəzəri və praktiki cə­hətdən bilməli, əməli işində onu nəzərə almalıdır. Müqayisəli ya­naşmaya gəldikdə isə, Azərbaycanın müasir qa­nun­ve­ri­ci­li­yi­nə görə yataqlar (yerin təki sahələri) ilə əqdlər aparılması qa­da­ğan edildiyindən bu yanaşmanın tətbiqi mümkün hesab edilmir. Elə ona görə də iqtisadi ədəbiyyatda faydalı qazıntı yataqlarının və yerin təki sahələrinin dəyərinin qiymətləndirilməsi məq­səd­lə­ri üçün yalnız gəlir yanaşmasının tətbiqi tövsiyə olunur.

Gəlir yanaşması çərçivəsində təbii rentanın – qiy­mət­lən­di­ril­mə obyektinin istifadəyə verilməsi və ya istismarı zamanı hə­ya­ta keçirilən sahibkarlıq fəaliyyəti üçün istifadə edilən digər is­tehsalat amillərindən götürülən gəlir nəzərə alınmadan, fay­da­lı qazıntı yataqlarından və yerin təki sahələrindən ən səmərəli is­tifadə zamanı əldə olunan gəlirin diskontlaşdırılmasına əsas­la­nan pul axınının diskontlaşdırılması metodu tətbiq edilir. Qiy­mət­ləndirmə məqsədlərindən ötrü rentanı differensial və mütləq ren­taya bölmək zəruri deyildir, çünki yerin təkinin mül­kiy­yət­çi­si rentanı bütünlüklə mənimsəyir.

Gəlir yanaşması çərçivəsində yatağın və ya yerin təki sa­hə­sinin istismarı üçün zəruri olan obyektlərin aşınmasının he­sab­lanmasına xüsusi diqqət yetirilməlidir. Aşınmanın he­sab­lan­ma­sı həmin obyektlərin normativ xidmət müddəti deyil, yatağın qa­lan istismar müddəti əsas götürülməklə həyata keçirilməlidir.

Beləliklə, qoyulan suallara elmi cəhətdən əsaslandırılmış və beynəlxalq təcrübəyə əsaslanan cavablar verməklə ya­taq­la­rın və yerin təki sahələrinin qiymətləndirilməsinin səmərəli sis­te­mini yaratmaq mümkündür.

**6.5. Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının qiymətləndirilməsi**

Qeyri-filiz faydalı qazıntı sahəsi ağır sənayenin ha­sil­edi­ci sahələrinin tərkib hissələrindən biridir. Şübhəsiz ki, ağır sə­na­yenin emaledici sahələrində (kimya, neft-kimya, metaləritmə, ma­şınqayırma və s.) rentabellik səviyyəsinin hasilat sənayesi (neft, qaz, daş kömür, mədən-filiz, torf hasilatı, su elektrik stan­si­yaları və s.) sahələrinin məhsullarının qiymətindən daha çox ası­lı olduğunu izah etməyə ehtiyac yoxdur. Bu cəhətin eyni za­man­da qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının hasilatına xas ol­du­ğunu da nəzərə almaq lazımdır.

Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının dəyərinin qiy­mət­lən­dirilməsinin ümumi məqsədi kommersiya qiymətliliyinin müəy­yən edilməsindən və faydalı qazıntıların təsərrüfat döv­riy­yə­sinə cəlb edilməsini daha yüksək, uzunmüddətli sə­mə­rə­li­li­yi­ni təmin edən parametrlərin seçilməsindən ibarətdir. Qeyri-filiz fay­dalı qazıntı yataqlarının dəyərinin qiymətləndirilməsində kon­kret məsələlərin həll edilməsindən asılı olaraq qiy­mət­­lən­dir­mə­nin müvafiq dəyər növlərindən (investisiya dəyəri, icarə hü­qu­qu dəyəri, vergiyə cəlbetmə məqsədi üçün dəyər və s.) is­ti­fa­də olunur.

Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının dəyərinin qiy­mət­lən­dirilməsi dedikdə, müəyyən vaxt ərzində həmin ehtiyatların is­tifadəsindən əldə olunan səmərənin (rentanın) pul ilə ifa­də­si­nin müəyyən edilməsi başa düşülür.

Müxtəlif növ sövdələşmələrin reallaşdırılması üçün qeyri-fi­liz faydalı qazıntı yataqları qiymətləndirilir. Qiymətləndirmə re­surs hasil edən şirkətlərin səmərəli idarə olunması üçün də çox vacibdir.

Kəşf edilmiş yataqlar üçün qiymətləndirmə aşağıdakı hal­lar­da aparılır:

* Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqları və onların növləri üzrə geoloji-kəşfiyyat işlərinin planlaşdırılması;
* Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının geoloji-kəşfiyyat iş­lərinin aparılmasının iqtisadi cəhətdən məq­sə­də­uy­ğun­lu­ğunun əsaslandırılması və sonrakı kəşflərin aparılması üçün məqsədəuyğun sayılmayan qeyri-filiz faydalı qa­zın­tıların qeyri-sərfəli məhsul kimi sayılması;
* Yerin təkindəki mineral xammal ehtiyatlarının he­sab­lan­ması üçün həmin xammala müvəqqəti kondisiya üzrə tex­niki-iqtisadi əsaslandırmaların hazırlanması və ya­taq­ların işlənməsinin optimal texnologiyasının se­çil­mə­si;
* Qeyri-filiz faydalı qazıntıların hasilatı və yenidən emalı pro­sesində itkilərin nəticələrinin, həmin itkilərin həc­mi­nin texniki-iqtisadi normalaşdırılması, habelə faydalı kom­ponentlərin çıxarılmasının optimal tutumluğunun və keyfiyyətinin stimullaşdırılması üzrə zəruri he­sab­la­ma­ların aparılması;
* Resurs hasil edən şirkətlərin inkişafı üzrə uzunmüddətli proq­ramın hazırlanması prosesində yataqların və onun his­sələrinin mənimsənilməsinin növbəliliyinin və müd­də­tinin dəqiqləşdirilməsi;
* Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının dəyərinin qiy­mət­lən­dirilməsi son məhsul bazarının (dünya, milli və re­gional) inkişaf dinamikası nəzərə alınmaqla həmin fay­da­lı qazıntıların hasilatı və yenidən emalı sahəsində tət­biq edilmək üçün layihələşdirilmiş ən mükəmməl tex­ni­ki nailiyyətlərlə təchiz olunmalıdır. Qeyri-filiz faydalı qa­zıntı yataqlarının dəyərinin qiymətləndirilməsi geo­lo­ji-kəşfiyyat işlərinin dəyərinin, yerin təkində mineral xam­mal ehtiyatlarının həcminin hesablanması üçün hə­min mineral ehtiyat layihələrinin texniki-iqtisadi əsas­lan­dırılmasının tərkib hissəsidir. O, işləmələrin iqtisadi sə­m­ərəliliyini, qiymətləndirilən yataqların əsas və aralıq fay­dalı komponentlərinin, eləcə də təbiəti mühafizə qa­nun­vericiliyinə riayət edilməsi şərti ilə onunla birgə fay­da­lı qazıntıların daha tam və kompleks şəkildə çı­xa­rıl­ma­sını təmin etməlidir.

Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının qiymətləndirilməsi pro­sesində yataqların mənimsənilməsinin və emalının geoloji sə­ciyyəsi texniki-iqtisadi göstəriciləri ehtimal olunan amillər sa­yılırlar. Beləliklə, konkret qeyri-filiz faydalı qazıntı ya­taq­la­rı­nın qiymətləndirilməsi zamanı qiymətləndirməni müəyyən edən əsas hesabların ehtimal xarakterinin nəzərə alınması üzrə töv­si­yə­ləri nəzərə almaq lazım gəlir. Elə ona görə də ümumi şəkildə qey­ri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının dəyərinin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si zamanı daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində olduğu kimi, iki metodun tətbiqi daha əlverişlidir: bazar metodu və mən­fəətin (rentanın) və ya maliyyə axınının kapitallaşdırılması me­todu. Qiymətləndirmənin bazar metodu daşınmaz əmlak ba­za­rının müvafiq seqmentinin qurulması və inkişafı prinsipi ilə, həm də aşkar edilmiş və kompakt yataqlar (tikinti materialları kar­xanası, ayrı-ayrı quyular və şaxtalar və s.) üçün tətbiq olu­nur.

Gəlirlərin (rentanın) kapitallaşdırılması metodu bu sahə üçün daha məqbuldur. Həm də qeyri-filiz faydalı qazıntı ya­taq­la­rının dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün geniş şəkildə tətbiq edi­lən bu göstərici müəyyən növ mineral xammaldan əldə olu­nan son məhsulun dəyəri ilə onun alınmasına çəkilən xərclər ara­sındakı fərq kimi dəyər ifadəsində müəyyən olunur.

Son məhsulun nomenklaturası onun həm daxili, həm də dün­ya bazarında reallaşdırılması və istifadəsində konkret şərt­lə­rin nəzərə alınması ilə müəyyən olunur. Yataqların qiy­mət­lən­di­rilməsi zamanı son məhsulun dəyəri onun uyğun bazar qiy­mət­ləri əsasında hesablanır.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Faydalı qazıntı ehtiyatları*

*Biomüxtəliflik*

*Təbii sərvətlər*

*Ümumi iqtisadi dəyər*

*Rekreasiya*

*Faydalılıq prinsipi*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. “İcbari ekoloji sığorta haqqında” Azərbaycan Res­pub­li­kasının Qanunu (12 mart 2002-ci il, N 271 – II Q )*

*2. «Оценка минерального сырья» Стандарт Рос­сийс­ко­го Общества Оценщиков. СТО РОО 23-01-96. Москва, 1996.*

*3. Е.П.Ушаков, С.Е.Охрименко, Е.В.Охрименко. Оцен­ка стоимости важнейших видов природных ресурсов. Мос­ква, РОО. 1999*

*4. Т.А. Хоружая. Оценка экологической опастности. Мос­ква, 2002*

*5. С.А. Васильев, С.А. Фомин. Экологическая eкс­пер­ти­за и оценка воздействия на окружающию среду. МНЭПУ. Москва, 2003*

*6. Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi və təbiətdən is­ti­fa­də" mövzusunda elmi-praktiki konfransın tezisləri. Ekologiya və Təbii Sərvətlər Nazirliyi. Bakı – 2003*

*Özünüyoxlama sualları*

*1. Təbii ehtiyatlar hansı məqsədlər üçün qiymətləndirilir?*

*2. Təbii ehtiyatların qiymətləndirilməsində hansı metod­lar­dan istifadə olunur?*

*3. Ümumi İqtisadi Dəyərin (ÜİD) hesablanması qaydasını şərh edin.*

*4. Faydalı qazıntı yataqlarının qiymətləndirilməsi prin­sip­lə­ri hansılardır?*

*5. Qeyri-filiz faydalı qazıntı yataqlarının qiy­mət­lən­di­ril­mə­si dedikdə nə başa düşülür?*

*6. Kəşf edilmiş yataqların qiymətləndirilməsi hansı məq­səd­lərə xidmət edir?*

## **VII FƏSİL**

**DƏVLƏT ƏMLAKININ ÖZƏLLƏŞDİRİLMƏSİ VƏ QİYMƏTLƏNDİRMƏ FƏALİYYƏTİ**

**7.1. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi və qiymətləndirmə fəaliyyəti**

Dünya təcrübəsi göstərir ki, özəlləşdirmə iqtisadiyyatın döv­lət mülkiyyətində olan müəyyən hissələrinin daha məh­sul­dar, çevik və innovasiya yönümlü xüsusi sahibkarlara ve­ril­mə­si­dir. Bu halda əsas məqsəd dövlətin bilavasitə təsərrüfatçılıq qay­ğısını azaltmaqla yanaşı, iqtisadi ehtiyatlardan istifadənin sə­mərəliliyinin, dövlətin və özəlləşdirilən sahənin dövriyyə im­kan­larının artırılması kimi nəticələr əldə olunmasıdır. Dövlətin mo­nomülkiyyətçi olduğu plan iqtisadiyyatına malik post­so­sia­list ölkələrində özəlləşdirmənin ən vacib vəzifələrindən biri iq­ti­sadiyyatda rəqabət mühitinin yaradılması, mülkiyyət çox­növ­lü­lüyünün formalaşdırılmasıdır. Belə ölkələrdə özəlləşdirmə döv­lətsizləşdirmənin bir vasitəsi kimi keçmiş ümumxalq mül­kiy­yətində payı olan vətəndaşlara müəyyən pay verməklə, həm qis­mən ədaləti bərpa etmək, həm də sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məş­ğul olmaq üçün onlarda ilkin kapital yaratmaq məq­səd­lə­ri­nə xidmət edir.

Özəlləşdirmənin məhz bu formada aparılması özəl­ləş­di­ri­lə­cək dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi problemini ak­tua­l­laş­dırır. Özəlləşdiriləcək dövlət mülkiyyətinin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si məsələsi özəlləşdirmə aparılan bütün ölkələrdə obyektiv çə­tinliklər yaratmışdır.

Özəlləşdirmə prosesində əmlakın qiymətləndirilməsi ən azı iki istiqamətli olmalıdır.

a) dövlət mülkiyyətinin əvəzsiz özəlləşdirilməsi zamanı əm­lakın qiymətləndirilməsi. Əvəzsiz özəlləşdirmə özü iki for­ma­da aparılır: restitutisiya (pozulmuş mülki hüquqların bərpası və zərərlərin ödənilməsi) və çeklə özəlləşdirmə. Birinci halda əm­laka hər hansı bir qiymət qoyulmasının praktiki əhəmiyyəti yox­dur. Çeklə özəlləşdirmə zamanı isə nəzərə alınmalı ən mü­hüm amil özəlləşdirilən əmlakın dəyəri ilə əhalinin potensial alı­cılıq qabiliyyəti arasındakı nisbətdir. Bu baxımdan keçmiş so­sialist ölkələrinin, xüsusilə Rusiya və Çexiyanın təcrübəsini nə­zərə alaraq, Azərbaycanda tətbiq olunan nominal dəyərsiz çek­lər üsulunu mütərəqqi üsul kimi qiymətləndirmək lazımdır.

b) haqqı ödənilməklə özəlləşdirmədə əmlakın qiy­mət­lən­di­rilməsi adi satış qaydaları ilə aparılır. Satış qeydə alınan və ya rə­qabət qiyməti ilə aparılır. Haqqı ödənilməklə satış fond ba­za­rı­nın tutumu ilə səciyyələnir. Özəlləşdiriləcək əmlakdan mak­si­mum gəlir əldə etmək üçün hökumət fond bazarının quruluşunu iz­ləməli və bazara çıxarılan əmlakın həcmini potensial tələblə uz­laşdırmalıdır. Müəssisənin fond bazarında qiyməti onun in­diki və gələcək gəlirliliyi, satış qiymətlərinin aktivlərin real də­yər­lərinə nisbəti və s. kimi amillərdən asılıdır.

Müəssisənin qiymətləndirilməsinin postsosialist öl­kə­lə­rin­də­ki təcrübəsi ilə tanışlıq göstərir ki, problemə unifikasiya edil­miş şəkildə yanaşılmasa da, bu ölkələr ictimai mülkiyyət döv­rün­dəki göstəriciləri əsas götürmüşlər. Məsələn, Bolqarıstan, Ma­carıstan, Çexiya, Polşa və Rusiyada qiymətləndirmə üçün əsas əmlakın qalıq dəyəri olmuşdur. Doğrudur, tələb və təklif amil­ləri hərraclarda gözlənilmişdir. Lakin ilkin qiymət mü­tə­xəs­sislərin müəyyənləşdirdiyi qalıq dəyəri olmuşdur. Al­ma­ni­ya­da və Rumıniyada isə bazar dəyəri əsas götürülmüşdür. Belə öl­kələr sırasında Belarus Respublikasında tətbiq edilən üsul da­ha məqbuldur. Belarusda əmlak üç üsulla – müəssisənin göz­lə­nilən gəlirliliyinin bazar qiyməti (gəlirin kapitallaşdırılması üsu­lu); maddi və qeyri-maddi aktivlərin qiyməti (əmlak üsulu) və bu iki üsulun kombinasiyası vasitəsi ilə qiy­mət­lən­di­ril­miş­dir.

Bu ölkələrin təcrübəsinin Azərbaycan üçün önəmli ol­du­ğu­nu qeyd edərək nəzərə almaq lazımdır ki, əmlakın qiy­mət­lən­di­rilməsinin obyektivliyi və reallığı bütövlükdə pullu (dəyərinin ödə­nilməsi qaydasında) özəlləşdirmənin müvəffəqiyyətinin əsas amillərindəndir. Xüsusilə, əmlakın texnoloji köhnəlməsi ami­lini nəzərə alarkən qiymətləndirmənin daha optimal yo­lu­nun müəssisənin yerləşdiyi sahə və regional bazarın qiy­mət­lən­di­rilməsi olduğu aşkar edilir.

Azərbaycanda özəlləşdirilən əmlakın qiymətləndirilməsi za­manı xarici ölkələrdə tətbiq olunan bir sıra metodlardan və üsul­lardan, o cümlədən açıq bazar üsulu, ekspert üsulu, balans üsulu və s. istifadə olunması daha səmərəli ola bilər.

Qiymətləndirilən müəssisənin fəaliyyət göstərdiyi bazar və sahənin qiymətləndirilməsi müəssisənin gələcək likvidlilik im­kanlarının və xalis kapitalının, yəni əsas aktivlərinin və öh­də­liklərinin qiymətləndirilməsi kimi nəzərdə tutulur. Müəs­si­sə­nin qudvill qiyməti və ya “müqayisə edilən” qiyməti də belə qiy­mətləndirmə nümunəsidir.

Nəzərə almaq lazımdır ki, özəlləşdirilən əmlakın qiyməti iq­tisadi kateqoriya kimi, qiymətin digər funksiyaları ilə yanaşı in­formasiya, (indikator) funksiyasını da yerinə yetirir. Op­ti­mal­laş­dırma məsələsi qoyularkən o müxtəlif əmtəələrin dəyərlilik də­rəcəsini müəyyənləşdirən ehtiyatların bölgüsü və iqtisadi sis­te­min müxtəlif kontragentlərinin stimullaşdırılması vasitəsi funk­siyasını da yerinə yetirir.

Əmlakın qiymətləndirilməsinin obyektivliyi və reallığı özəl­ləşdirmə prosesinin “lakmus” kağızı rolunu oynayır. Məhz bu­na görə əmlakın qiymətləndirilməsinə peşəkar və müstəqil qiy­mətləndiricilərin cəlb edilməsi son dərəcə zəruridir.

Hazırda dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi ekspert və ba­lans metodlarının uzlaşdırılması yolu ilə aparılır. Müəs­si­sə­nin əmlakının balans qiymətləri müəyyən edilərək müvafiq əm­sal­lar sistemi tətbiq olunur. Buna bəzən start qiymətləri də de­yi­lir.

## **7.2. Azərbaycanda dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi mexanizmi**

Respublikamızda özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiy­mət­lən­dirilməsinin hüquqi əsasları “Dövlət əmlakının özəl­ləş­di­ril­mə­si haqqında” Azərbaycan Respublikasının 16 may 2000-ci il ta­rixli 878-IQ saylı qanunu və Azərbaycan Respublikası Pre­zi­den­tinin 2000-ci il 10 avqust tarixli 383 saylı fərmanı ilə təsdiq edil­miş “Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəl­ləş­di­rilməsinin II Dövlət Proqramı” ilə müəyyən edilir. Dövlət əm­lakının özəlləşdirilməsi haqqında” qanunda qiymətləndirmə ilə bağlı ayrıca maddə (24-cü maddə) nəzərdə tutulmuşdur. Ora­da göstərilir: “Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiy­mət­lən­di­ril­məsi müvafiq normativ hüquqi aktlara uyğun olaraq həyata ke­çirilir. Özəlləşdirmə prosesində qiymətləndirmənin bey­nəl­xalq təcrübədə qəbul olunmuş üsullarından da istifadə edilə bi­lər”. Qeyd edilən Dövlət proqramında özəlləşdirilən dövlət müəs­sisə və obyektlərinin, onların altında yerləşən torpaq sa­hə­lə­rinin, habelə fiziki və qeyri-dövlət hüquqi şəxslərin vəsaiti he­sa­bına inşa edilən obyektlərin yerləşdiyi torpaqların qiy­mət­lən­di­rilməsini təmin etmək üçün müvafiq normativ hüquqi aktların qə­bul edilməsinin zəruriliyi göstərilmişdir.

Həm qanunun, həm də Dövlət proqramının tələblərinə uy­ğun olaraq özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsini tə­min etmək məqsədi ilə Azərbaycan Prezidentinin fərmanı ilə 23 dekabr 2000-ci il tarixdə “Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiy­mətləndirilməsi haqqında Əsasnamə” təsdiq edildi. Hazırda öl­kədə özəlləşdirilən əmlakın qiymətləndirilməsini tənzimləyən baş­lıca sənəd həmin Əsasnamədir.

Adı çəkilən Əsasnamə ölkədə aparılan özəlləşdirmənin bi­rin­ci mərhələsində qiymətləndirmə ilə bağlı qeyri-real ya­naş­ma­ları aradan qaldırmaq, qiymətləndirməni beynəlxalq stan­dart­lara müvafiq qaydada aparmaq, əmlakın balans dəyərini real bazar dəyərinə uyğunlaşdırmaq, dövlət əmlakının özəl­ləş­di­rilməsinin ikinci mərhələsində müəssisələrin start (satış) qiy­mə­tini və yaradılan səhmdar cəmiyyətlərinin nizamnamə ka­pi­ta­lını hesablamaq kimi vəzifələri qarşıya qoymaqla peşəkar qiy­mət­ləndiricilərin fəaliyyəti üçün geniş meydan açdı.

Dövlət müəssisələrinin özəlləşdirilməsi zamanı özəl­ləş­di­ri­lən əmlakın real qiymətləndirilməsini həyata keçirmək məq­sə­di ilə maliyyə məsləhətçiləri cəlb edildiyi hallarda qiy­mət­lən­dir­mənin beynəlxalq metod və üsullarından istifadə edilir.

Əsasnamə həm özəlləşdirmənin birinci proqramı çər­çi­və­sin­də əldə olunmuş təcrübə, həm də beynəlxalq təcrübə nəzərə alın­maqla dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi prosesində müəs­si­sə­lərin start qiymətini və dövlət müəssislərinin əsasında ya­ra­dı­lan səhmdar cəmiyyətlərinin nizamnamə kapitalını hesablamaq məq­sədi ilə onların əmlakının qiymətləndirilməsi qaydalarını müəy­yən edir.

Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi özəl­ləş­dirmə prosesində mühüm mərhələ olmaqla həm də özəl­ləş­dir­mənin keyfiyyətli və sürətli aparılmasına da təsir göstərir.

Respublikamızda özəlləşdirilən müəssisələrin əmlakının qiy­mətləndirilməsinə subyektiv amillər də öz təsirini gös­tər­miş­dir. Belə ki, bəzi müəssisələrin özəlləşdirilməsində maraqlı şəxs­lər olduğundan həmin müəssisələrin dəyəri bazar də­yə­rin­dən aşağı yaxud yuxarı müəyyən edilmişdir.

Özəlləşdirmə zamanı dövlətlə şəxslər arasında dövlət əm­la­kının alqı-satqısı prosesi gedir. Başqa sözlə, dövlət öz əm­la­kı­nı fiziki və hüquqi şəxslərə satır. Bu zaman əmlakın qiymətinin müəy­yənləşdirilməsinin dövlətin inhisarında olması sivil dünya təc­rübəsində müsbət qarşılanmır. Buna öz malını pul ilə alan və­təndaşların hüquqlarına dövlətin müdaxiləsi kimi baxılır. Ona gö­rə də əmlakın qiymətini nə alıcı kimi vətəndaş, nə də satıcı ki­mi dövlət orqanı deyil, müstəqil qiymətləndirici ekspertlər müəy­yən edirlər. Qiymətləndirmənin müstəqil qiymətləndirici tə­rəfindən aparılması iqtisadi demokratiyanı təmin edir, pro­se­sin ədalətliliyinə şərait yaradır, tərəflərin (xüsusilə alıcının) bir-bi­rindən asılılığı amilinin təsirini aradan qaldırır. Qiy­mət­lən­di­ri­ci isə qanunvericiliyə, bağlanmış müqaviləyə uyğun olaraq, ödə­niş haqqına görə bütün mərhələlərdə əmlakın qiymətinin düz­gün müəyyən edilməsi üzrə məsuliyyəti üzərinə götürür.

Özəlləşdirilən əmlakın qiymətinin müəyyən olunması mə­sələləri yuxarıda qeyd olunan sənədlərdə dəqiq əksini tapıb. Be­lə ki, özəlləşdirilən müəssisənin start qiyməti və ya dövlət müəs­sisələrinin əsasında yaradılan səhmdar cəmiyyətinin ni­zam­namə kapitalı, onun qiymətləndirilən balans aktivinin də­yə­rin­dən balansın uyğun passiv maddələrinin dəyəri çıxılaraq alın­mış ilkin qiymətə müəyyən edilmiş əmsallar tətbiq edil­mək­lə hesablanır. Bu qayda ilə dəyərin hesablanmasının bir sıra üs­tün və çatışmayan cəhətləri vardır. Onun üstünlüyü ondadır ki, bu­rada dəyərin hesablanması üçün vahid mexanizm vardır. Yə­ni əmlakın aktivlərinin dəyərindən onun passivlərinin dəyəri çı­xı­lır. Bu isə heç bir intellektual əmək sərfi ilə, ciddi riyazi he­sab­lamalarla müşayiət olunmur. Lakin Əsasnamə müəyyən əm­sal­lara istinad olunmasını nəzərdə tutsa da bu real dəyərin tam or­taya çıxarılmasına imkan vermir.

Hazırda müəssisənin start qiyməti və ya səhmdar cə­miy­yə­tinin nizamnamə kapitalı son hesabat tarixində təsdiq edilmiş ba­lans məlumatları əsasında aşağıdakı qaydada müəyyən edilir:

Sq = (A - R) \* Ma \* Zə \* Xə \* Gə (7.1)

burada, Sq - müəssisənin start qiyməti;

A - müəssisənin balans aktivlərinin ümumi dəyəri;

R - müəssisənin balans öhdəlikləri (passivləri);

Ma - müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı;

Zə - müəssisənin yerləşdiyi zona əmsalı;

Xə - müəssisənin yerli xammalla təchiz olunma əmsalı;

Gə - müəssisənin gəlirlilik əmsalıdır.

Dövlət müəssisəsinin hüquqi şəxs olmayan struktur böl­mə­si (filial, istehsal sahəsi, sex və digər struktur bölmə) ayrıca özəl­ləşdirildikdə, qiymətləndirmə özəlləşdirmə anına olan öh­də­liklərə uyğun tərtib olunmuş və baş müəssisə tərəfindən təs­diq edilmiş bölüşdürücü aktın (balansın) məlumatları əsasında apa­rılır.

##### **7.3. Özəlləşdirilən dövlət əmlakının tərkibi və qiymətləndirilməsi qaydası**

Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsinin (obyektin) qiymət­lən­di­rilən əmlakının tərkibinə əsas vəsaitlər və sair döv­riy­yə­dən­kə­nar aktivlər, ehtiyat və məsrəflər, pul və sair maliyyə vəsaitləri, di­gər maddi və qeyri-maddi aktivlər və s. daxildir.

1. Əsas vəsaitlər və sair dövriyyədənkənar aktivlərə aşa­ğı­da­kılar daxildir:

* binalar, qurğular, maşın və avadanlıqlar, ölçü-tən­zim­lə­yici cihazlar (qurğular), hesablama texnikası, nəqliyyat va­sitələri, alətlər, istehsalat-təsərrüfat inventarları (lə­va­zi­matları), işçi-məhsuldar heyvanlar, çoxillik əkmələr, tor­paqların yaxşılaşdırılmasına (meliorasiya, qu­ru­dul­ma, irriqasiya və s. işlər), habelə başqa işlərə qoyulan ka­pital qoyuluşları və digər əmək vasitələri;
* torpaq, su və təbii ehtiyatlardan (sərvətlərdən) istifadə hü­quqları, əmlak hüquqları, patentlər, lisenziyalar, “nou-hau”, proqram məhsulları, inhisar və imtiyaz (üs­tün­lük) hüquqları (xüsusi fəaliyyət növünə verilən li­sen­zi­yalar da daxil olmaqla), təşkilati xərclər, ticarət mar­ka­ları, əmtəə nişanları və balansda əks olunan digər qey­ri-maddi aktivlər;
* müəssisənin quraşdırılmış avadanlıqları və başa çat­dı­rıl­ma­mış əsaslı tikintilər;
* müəssisənin uzunmüddətli maliyyə qoyuluşları, o cüm­lə­­dən, digər müəssisənin qiymətli kağızlarına (səhm, is­tiq­raz və sair), dövlət və yerli borclar üzrə faizli is­tiq­raz­la­ra, ölkə ərazisində yaradılmış digər müəssisələrin ni­zam­namə fondlarına, müəssisənin xaricdəki kapitalına ma­liyyə qoyuluşları;
* müəssisə balansının aktivindəki “Əsas vəsaitlər və sair döv­riyyədənkənar aktivlər” bölməsinin digər maddələri.

1. Ehtiyatlarvə məsrəflər istehsal ehtiyatları (xammal, ya­na­caq, ehtiyat hissələri, yarımfabrikat və komp­lekt­ləş­di­ri­ci məmulatlar, əsas və köməkçi materiallar, taralar və ma­terial ehtiyatları), azqiymətli və tezköhnələn əşyalar, bit­məmiş istehsal, gələcək dövrün xərcləri, hazır məh­sul, mallar və müəssisə balansının aktivindəki “Eh­ti­yat­lar və məsrəflər” bölməsinin digər maddələrindən ibarətdir.
2. Pul və sair maliyyə vəsaitləri dedikdə, müəssisənin bank­lardakı hesablarında və kassasında olan pul və­saitləri, yüklənmiş malların dəyəri, debitorlarla he­sa­b­laş­maları, qısamüddətli maliyyə qoyuluşları (bir ildən çox olmayan) və balansın aktivindəki “Pul vəsaitləri, he­sablaşmalar və sair aktivlər” bölməsində əks etdirilən döv­riyyə aktivləri nəzərdə tutulur.

Qiymətləndirilən əmlakın tərkibinə müəssisənin mü­ha­si­bat uçotunda müxtəlif səbəblərdən əks etdirilməyən əmlak, mü­vəq­qəti olaraq təmirdə və ehtiyatda olan əmlak, icarədə və müd­dətli istifadədə olan əmlak da daxil edilir.

Qeyd etmək lazımdır ki, özəlləşdirilən dövlət müəs­si­sə­si­nin (obyektinin) yerləşdiyi torpaq sahəsi qiymətləndirilən əm­la­kın tərkibinə daxil edilmir və ayrıca özəlləşdirilir. Özəl­ləş­di­ri­lən torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi başqa normativ hüquqi akt­larla tənzimlənir.

Müəssisənin balans öhdəliklərinə borc vəsaitləri və kre­dit­lər, kreditorlarla hesablaşmalar, alıcı və sifarişçilərdən alın­mış avanslar və sair cəlb edilmiş vəsaitlər daxildir.

Əmlakın tərkibindən çıxarılan balans passivlərinə qar­şı­da­kı xərc­lər və ödəmələr üzrə ehtiyatlar, gələcək dövrün gəlirləri, şüb­həli borclar üzrə ehtiyatlar və s. qısamüddətli passivlər də aid­dir.

Özəlləşdirmə prosesində dövlət müəssisələrinin əmlakının qiy­mətləndirilməsi müəssisə rəhbərliyinin iştirakı ilə özəl­ləş­dir­mə komissiyası tərəfindən aparılır. Özəlləşdirmə ko­mis­si­ya­sı­nın tərkibi və fəaliyyət qaydası ayrıca sənədlə tənzimlənir. Bu məq­sədlə komissiya özəlləşdiriləcək müəssisənin əmlakının in­ven­tarlaşdırılmasını həyata keçirməlidir.

Əsas vəsaitlər iki üsulla – qalıq dəyəri və ya bazar dəyəri ilə qiymətləndirilir. Əsas vəsaitin qalıq dəyəri onun balans də­yə­rindən (yenidən qiymətləndirmə nəzərə alınmaqla) əsas və­sait­lərin amortizasiya normaları əsasında qiymətləndirmə döv­rü­nə hesablanmış köhnəlmə məbləği çıxılmaqla müəyyən edilir. Bu qayda ilə hesablanmış qalıq dəyəri özəlləşdirmə komissiyası tə­rəfindən qiymətləndirmə dövründə eyni və ya analoji əsas və­sait­lərin bazar qiymətləri ilə müqayisə edilir. Əsas vəsaitlərin mü­hasibat uçotu məlumatları əsasında müəyyən edilmiş qalıq də­yəri bazar qiymətlərinə uyğun gəlmədikdə (aşağı və ya yu­xa­rı olduqda), müəssisənin özəlləşdirmə komissiyası təkrar qiy­mət­ləndirmə aparır və əsas vəsaitin bazar dəyərini müəyyən edir.

Əsas vəsaitin bazar dəyərini müəyyən etmək məqsədi ilə aparılan təkrar qiymətləndirmə müəssisə rəhbərinin və ya özəl­ləşdirmə komissiyasının təşəbbüsü ilə qiymətləndiricilər tə­rə­findən həyata keçirilə bilər. Bu məqsədilə müəssisə ilə qiy­mət­ləndirici arasında “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azər­byacan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq müqavilə bağ­lanılır.

Qiymətləndiricilər dövlət müəssisəsinin əmlakının düz­gün qiymətləndirilməsinə görə Azərbyacan Respublikasının qa­nun­vericiliyinə müvafiq olaraq məsuliyyət daşıyırlar.

Əsas vəsaitlərin bazar dəyəri ilə qiymətləndirilməsinə dair tər­tib edilmiş aktlar qiymətləndiricilərin xüsusi rəyi (hesabatı) əla­və edilməklə, özəlləşdirmə komissiyası tərəfindən İqtisadi İn­kişaf Nazirliyinə təqdim edilir.

Qiymətləndirmə aktları təsdiq edildikdən sonra qiy­mət­lən­dirmənin nəticələrindən müəssisənin mühasibat uçotu və sta­tis­tika hesabatlarında düzəlişlər etmək üçün istifadə olunur.

Əsas vəsaitlərin balans dəyəri inventarlaşdırmanın nə­ti­cə­lə­ri nəzərə alınmaqla, mühasibat uçotu məlumatları (uçot ki­tab­la­rı, inventar kartları və s.) əsasında müəyyən edilir.

Inventarlaşdırma nəticəsində qalıq kimi aşkar edilmiş, la­kin mühasibat uçotunda əks etdirilməyən əsas vəsaitlərin balans də­yəri onların hazırlanmasına, quraşdırılmasına və əldə edil­mə­si­nə çəkilən xərclər əsasında müəyyən edilir. Bu zaman qüv­və­də olan tikinti-smeta normativləri, tikinti materiallarının bazar qiy­mətləri, müvafiq xidmətlərin tarifləri və həmin xərclərin ba­zar dəyərinin müəyyən edilməsinə imkan verən qiymət, tarif və di­gər amillər nəzərə alınır.

Müəssisənin balansında əks etdirilməyən bina, qurğu, ma­şın, avadanlıq və digər növ əsas vəsaitlərin hazırlanmasına və əl­də edilməsinə çəkilən xərclər haqqında mühasibat uçotunda mü­vafiq məlumatlar olmadıqda, onların dəyəri özəlləşdirmə ko­mis­siyası tərəfindən qiymətləndirmə dövrünə olan bazar qiy­mət­ləri ilə müəyyən edilir.

Normativ istismar müddəti bitmiş, istifadəyə yararlı olan əsas vəsaitlərin və ya onların ayrı-ayrı hissələrinin (detallarının, qov­şaqlarının və s.) gələcəkdə istifadə olunmaq dərəcəsi nəzərə alın­maqla qalıq bərpa dəyəri müəyyən edilir. Istifadəyə yararlı olan əsas vəsaitlərin qalıq bərpa dəyəri fiziki aşınma dərəcəsi nə­zərə alınmaqla qiymətləndirilir.

Özəlləşdirilməsi nəzərdə tutulan, tikintisi başa çat­dı­rıl­ma­mış perspektivsiz obyektlər özəlləşdirmə komissiyası və ya qiy­mət­ləndirici tərəfindən onların tikintisinə sərf olunmuş yararlı ti­kinti materiallarının (konstruksiyalarının) bazar dəyəri nəzərə alın­­maqla qiymətləndirilir. Bu zaman obyektin perspektivsizlik gö­s­təricilərinin müəyyən edilməsi Azərbaycan Respublikası Na­zirlər Kabineti tərəfindən təsdiq edilmiş qaydalara uyğun apa­rılır.

Azqiymətli və tez köhnələn əşyaların dəyəri onların ba­lans dəyərindən hesablanmış köhnəlmə çıxılmaqla müəyyən edi­lir.

Uzunmüddətli maliyyə qoyuluşları balans dəyəri üzrə qiy­mət­ləndirilir.

Qeyri-maddi aktivlər onların balans dəyərindən köhnəlmə məb­ləği çıxılmaqla qiymətləndirilir.

Ehtiyatlar və məsrəflər, pul vəsaitləri, hesablaşmalar və s. döv­riyyə aktivləri mövcud vəziyyətə olan balans dəyəri ilə qiy­mət­ləndirilir.

Müəssisənin valyuta hesablarında olan pul vəsaitləri, val­yu­ta ilə ödənilməsi nəzərdə tutulan debitor borcları qiy­mət­lən­dir­mə tarixinə manatın Azərbaycan Respublikası Milli Ban­kı­nın müəyyən etidyi məzənnəsi əsasında qiymətləndirilir.

Bina və tikililərin bir hissəsində yerləşən dövlət müəssisə və obyektlərinin start (satış) qiyməti və ya səhmdar cəm­iyy­ə­ti­nin nizamnamə kapitalı müəyyən edilərkən onlara aid olan sa­hə­lərin (qeyri-yaşayış, istehsal və digər təyinatlı sahələrin) he­sab­lanmış qalıq dəyəri qiymətləndirilən əsas vəsaitlərin ümumi də­­yərinə daxil edilir.

Müəssisənin özəlləşdirmə komissiyası tərəfindən əsas və­sait­lərin, mal-material qiymətlilərinin, başa çatdırılmamış ti­ki­li­lə­rin, quraşdırılmamış avadanlıqların, uzunmüddətli maliyyə qo­yuluşlarının, qeyri-maddi aktivlərin, ehtiyat və məsrəflərin, xa­rici valyutada pul vəsaitlərinin (debitor borclarının) qiy­mət­lən­dirilməsi aktları tərtib olunur. Özəlləşdiriləcək dövlət mül­kiy­yətinin qiymətləndirilməsinin rəsmiləşdirilməsi çox mühüm hü­quqi əhəmiyyət kəsb edir. Ona görə də həmin sənədlərin tər­ti­bi və məzmunu ilə bağlı məsələlərə xüsusi diqqət ye­ti­ril­mə­li­dir.

Özəlləşdirilən dövlət müəssisəsinin özəlləşdirmə ko­mis­si­ya­sı tərəfindən təqdim olunmuş əmlakın inventarlaşdırılması və qiy­mət­ləndirilməsi aktları müəyyən edilmiş qaydada ekspertiza edil­dik­dən sonra İqtisadi İnkişaf Nazirliyi tərəfindən təsdiq olunur.

Dövlət müəssisəsinin rəhbəri, baş mühasibi və özəl­ləş­dir­mə komissiyasının üzvləri İqtisadi İnkişaf Nazirliyinə təqdim edi­lən əmlakın inventarlaşdırılması və qiymətləndirilməsi akt­la­rı­nın, habelə digər özəlləşdirmə sənədlərinin dürüstlüyünə görə Azər­baycan Respublikasının qanunvericiliyinə uyğun mə­su­liy­yət daşıyırlar.

Müəssisənin özəlləşdirilməsi sənədlərinə (özəlləşdirmə pla­­nına) qanunvericiliklə özəlləşdirilməsi qadağan olunmuş ob­yekt­lərin, müəssisənin balansında olan və özəlləşdirmədən son­ra dövlət mülkiyyətində saxlanılan, habelə yerli özü­nü­ida­rəet­mə (bələdiyyə) orqanlarının və müvafiq təşkilatların balansına ve­rilən sosial-mədəni və məişət-kommunal təyinatlı ob­yekt­lə­rin, habelə müəssisənin əmlak kompleksinin tərkibindən çı­xa­rıl­maqla ayrıca özəlləşdirilən obyektlərin siyahısı əlavə edilir.

Dövlət müəssisəsinin (obyektinin) əmlakının qiy­mət­lən­di­ril­məsi aktları təsdiq edildiyi gündən onun özəlləşdirilməsi ba­rə­də alqı-satqı müqaviləsi bağlananadək və ya səhmlərin nə­za­rət zə­r­fi satılanadək əsas vəsaitlərin silinməsi və özgə­nin­ki­ləş­di­ril­mə­si yalnız mövcud qanunvericiliyə uyğun həyata keçirilə bilər.

Müəssisə rəhbərliyi əmlakın (səhmlərin və hissələrin) sa­tı­şa çıxarıldığı tarixə müəssisənin start qiyməti və ya səhmdar cə­miyyətinin nizamnamə kapitalı hesablanarkən qiy­mət­lən­dir­mə aktlarında göstərilmiş əmlakın tərkibində (dəyərində) baş ver­miş dəyişikliklər barədə zəruri məlumatları İqtisadi İnkişaf Na­zirliyinə təqdim etməlidir.

Qeyd olunanlarla yanaşı özəlləşdirilən dövlət əmlakı qiy­mət­ləndirilərkən əsas fondların real vəziyyətini və müəs­si­sə­lə­rin təsərrüfat fəaliyyətini xarakterizə edən göstəricilərdən də is­ti­fadə olunması məqsədəuyğun hesab edilir.

##### **7.4. Özəlləşdirilən obyektlərin ilkin qiymətinə tətbiq olunan əmsallar**

Müəssisənin hesablanmış ilkin qiymətinə, habelə bina və ti­kilinin bir hissəsində yerləşən sahənin start qiymətinə tətbiq edi­lən əmsallar (bazar konyunkturası nəzərə alınmaqla) Azər­bay­can Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən müəyyən edilir.

Belə ki, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 24 yanvar tarixli 23 nömrəli qərarı ilə təsdiq edilmiş “Özəl­ləşdirilmiş dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) ilkin qiy­mətinə tətbiq edilən əmsallar”a əsasən özəlləşdirilən müəs­si­sə və obyektlərin start qiyməti və ya nizamnamə kapitalı on­la­rın ilkin qiymətinə müvafiq əmsallar tətbiq edilməklə müəy­yən­ləş­dirilir. Müəssisənin ilkin qiymətinə tətbiq edilən əmsallara aşa­ğıdakıları aid etmək olar:

1. müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı (Ma) - Özəl­ləş­dir­mə anına müəssisənin balansında olan kreditor borc­la­rın onun qiymətləndirilən aktivlərinin dəyərinə olan nis­bəti əsasında müəyyən edilir.

Müəssisənin maliyyə asılılığı əmsalı yuxarıda göstərilən nis­bətin faizlə ifadəsinə uyğun olaraq aşağıdakı qaydada tətbiq edilir:

10%-dən aşağı olduqda - 1,0;

10%-30% olduqda - 0,8;

30-50% olduqda - 0,7;

70 faizdən yuxarı olduqda - 0,5.

1. müəssisənin yerləşdiyi zona əmsalı (Zə) - Müəssisənin yer­ləşdiyi əraziyə görə şərti müəyyən olunmuş əm­sa­l­dır.

Bakı şəhərində yerləşən müəssisələr üzrə:

1-3-cü zonalarda yerləşən müəssisələr üçün - 1,2;

4-6-cı zonalarda yerləşən müəssisələr üçün - 1,1;

7-ci və digər zonalarda (şəhərətrafı və şəhərkənarı qəsəbə­lər aid edilməklə) yerləşən müəssisələr üçün -1,0;

Sumqayıt və Gəncə şəhərlərində yerləşən müəssisələr üçün - 0,8;

Respublika tabeli digər şəhər və rayonlarda yerləşən müəs­sisələr üçün - 0,7.

1. müəssisənin yerli xammalla təchiz olunma əmsalı (Xə):

Müəssisənin yerli xammalla təchiz olunma əmsalı onun yer­li xammaldan (və ya idxal olunan xammaldan) asılılığını sə­ciy­yə­lən­dirir və istifadə olunan yerli xammal növlərinin (xam­mal, ya­rım­fabrikat, komplektləşdirici məmulat və s.) ümu­mi­lik­də istifadə olunan xammal növlərinə olan nisbəti kimi müəyyən edilir:

müəssisə 100% yerli xammalla təchiz olunma imkanına ma­lik olduqda - 1,0;

50 -100% yerli xammalla təchiz olunma imkanına malik ol­duqda - 0,9;

50%-ə qədər yerli xammalla təchiz olunma imkanına ma­lik olduqda - 0,7.

Bu əmsal müstəsna olaraq sənaye sahələrinə daxil olan müəs­sisələrdə tətbiq edilir.

1. müəssisənin gəlirlilik əmsalı (Gə)

Müəssisənin gəlirlilik əmsalı onun nəzərdə tutulan ren­ta­bel­lik səviyyəsidir və proqnozlaşdırılan xalis gəlirin (mən­fəə­tin) istehsal xərclərinə (və ya maya dəyərinə) olan nisbəti kimi müəy­yən edilir.

Müəssisənin gəlirlilik əmsalı yuxarıda göstərilən nisbətin faiz­lə ifadəsinə uyğun olaraq aşağıdakı qaydada tətbiq edilir:

son üç ildə müəssisənin orta rentabellik səviyyəsi 20%-dən yuxarı olduqda -1,1;

son üç ildə müəssisənin orta rentabellik səviyyəsi 20%-ə qə­dər olduqda - 1,0;

müəssisə son hesabat ilində fəaliyyət göstərməmiş və ya zə­rərlə işləmişdirsə - 0,9;

müəssisə son iki hesabat ilində fəaliyyət göstərməmiş və ya zərərlə işləmişdirsə - 0,8;

müəssisə son üç hesabat ilində fəaliyyət göstərməmiş və ya zərərlə işləmişdirsə - 0,7.

Özəlləşdirilən müəssisələr (obyektlər) bina və tikililərin bir hissəsində yerləşdikdə və mühasibat uçotunda həmin sa­hə­lə­rin balans dəyəri haqqında məlumatlar olmadıqda, onlara aid edi­lən sahələr (qeyri-yaşayış, istehsal və digər təyinatlı sahələr) aşa­ğıdakı qaydada qiymətləndirilir:

Bq = Qd \* Yə (7.2)

burada, Bq – bina və tikilinin bir hissəsində yerləşən sa­hə­nin start (satış) qiyməti;

Qd - bina və tikilinin bir hissəsində yerləşən sahənin qalıq də­yəridir;

Yə - bina və tikilinin bir hissəsində olan müəssisənin (ob­yek­tin) yerləşmə əmsalıdır.

Yaşayış binalarında və inzibati təyinatlı binalarda yer­lə­şən qeyri-yaşayış sahəsinin qalıq dəyəri (Qd) isə aşağıdakı düs­tur­la müəyyən edilir:

Qd  = K\*Sü\*Bə\*Hə\*Mə\*Aə (7.3)

K – özəlləşdirmə 1m2 zamanı sahənin qəbul edilən nor­ma­tiv dəyəridir və 4000 manat məbləğində müəyyən edilir.

Sü – müəssisə və obyektin yerləşdiyi ümumi sahədir və ob­yektin müəyyən olunmuş qaydada tərtib edilmiş texniki pas­por­tunun göstəriciləri əsasında müəyyən olunur.

Bə - bina əmsaldır:

* daş, dəmir beton-blok və panellərdən tikilmiş bina və tikili üçün -1,0;
* yüngül metal konstruksiyalardan və digər materiallardan ti­­kilmiş bina və tikililər üçün isə 0,7-yə bərabər qəbul edilir.

Hə - hündürlük əmsalıdır:

* mərtəbənin hündürlüyü 4,0 metrədək olduğu halda -1,0;
* mərtəbənin hündürlüyü 4,0 metrdən yüksək olduğu hal­da isə 1,2-yə bərabər qəbul edilir.

Mə - mərtəbəlilik əmsalıdır:

* birinci və yuxarı mərtəbələr üçün - 1;
* yarımzirzəmilər üçün - 0,7;
* zirzəmilər üçün - 0,5-ə bərabər əmsal tətbiq olunur.

Aə - bina və tikilinin köhnəlmə əmsalıdır:

* 10 ilədək istismarda olan binalar üçün – 1,0;
* 10 ildən 25 ilədək dövrdə istismarda olan binalar üçün - 0,8;
* 25 ildən 50 ilədək dövrdə istismar olunan bina və tikililər üçün – 0,6;
* 50 ildən çox dövrdə istismar olunan binalar üçün – 0,5 -ə bərabər qəbul edilir.

Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi bina və ti­kililərdə son on ildə əsaslı təmir və yenidənqurma işləri apa­rı­lıb­sa, onda bina və tikiliyə tətbiq edilən bu əmsallar 20% artırılır.

Yə - müəssisənin (obyektin) yerləşmə əmsalı aşağıdakı ki­mi müəyyən edilir:

Bakı şəhəri üzrə:

1-ci və 2-ci zona - 1,8

3-cü zona - 1,7

4-cü zona - 1,6

5-ci zona - 1,5

6-cı zona - 1,4

7-ci zona - 1,3

8-ci zona - 1,2

9-cu zona - 1,1

10-cu zona və digər zonalar (şəhərətrafı və şəhərkənarı qə­səbələr aid edilməklə) - 1,0

Sumqayıt və Gəncə şəhərləri üzrə:

1-ci zona - 1,1

2-ci zona - 1,0

3-cü zona - 0,9

4-cü zona - 0,8

5-ci zona - 0,7

6-cı zona - 0,6

digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.) - 0,5

Əli Bayramlı, Mingəçevir, Naxçıvan, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri üzrə:

1-ci zona - 0,9

2-ci zona - 0,8

3-cü zona - 0,7

4-cü zona və digər zonalar - 0,6

Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay rayonları üzrə:

1-ci zona - 0,8

2-ci zona - 0,7

3-cü zona - 0,6

digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.) - 0,5

Respublika tabeli digər rayonlar üzrə:

1-ci zona - 0,7

2-ci zona - 0,6

digər zonalar (kənd, qəsəbə və s.) - 0,5

Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi prosesində əmlakın qiy­mətləndirilməsi zamanı müəyyən edilmiş əmsalların düzgün tət­biq esilməsinə riayət edilməsi məcburidir və həmin tələblərin po­zulması əmlakın qiymətləndirilməsinin etibarsız sayılması üçün əsasdır.

**7.5. Müəssisənin əmlakının qiymətləndirilməsi və bərpa dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üsulları**

Respublikamızda 2000-ci ilin avqust ayında “Azərbaycan Res­publikasında dövlət əmlakının özəlləşdirilməsinin II Dövlət Proq­ramı” qəbul edildikdən sonra iri müəssisələrin özəl­ləş­di­ril­mə­sinə başlanılmışdır. İri müəssisələrin özəlləşdirilməsi mü­rək­kəb proses olmaqla, hər bir müəssisəyə onun fəaliyyət nö­vün­dən, rəqabət qabiliyyətli məhsul istehsal etməsi imkanlarından və s. asılı olaraq fərdi yanaşmanı tələb edir. İri müəssisələrin qiy­mətləndirilməsi zamanı qeyd olunan amillərin nəzərə alın­ma­ması kiçik və orta müəssisələrin özəlləşdirilməsi zamanı yol ve­rilən bir sıra neqativ halların təkrarlanmasına gətirib çıxara bi­lər. Hazırda özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiy­mət­lən­di­ril­mə­si prosesi əvvəldə qeyd olunduğu kimi, Azərbaycan Res­pub­li­ka­sı Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr 432 saylı fərmanı ilə təs­diq edilmiş “Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiy­mət­lən­di­ril­mə­si haqqında Əsasnamə” ilə tənzimlənir. Adı çəkilən Əsas­na­mə dövlət əmlakının qiymətləndirilməsinin dünya təcrübəsini nə­zərdə tutsa da, hər bir obyektin özünəməxsus cəhətlərinə də diq­qət yetirmək lazımdır. Belə ki, istehsal binalarını qiy­mət­lən­di­rərkən ona təsir göstərən bir sıra amillər - obyektin yerləşdiyi əra­zi, onun texniki vəziyyəti, arxitektura xüsusiyyəti, kom­mu­ni­kasiya və mühəndis strukturlarının vəziyyəti, ekoloji amillər və s nəzərə alınmalıdır.

Həmin obyektləri qiymətləndirərkən aşağıda qeyd olunan mər­hələlərə də riayət etmək lazımdır.

1. Binanın yerləşdiyi torpaq sahəsinin bazar dəyəri müəy­yən­ləşdirilir;

2. Bərpa dəyəri hesablanır;

3. Bütün aşınma formaları müəyyən edilir;

4. Binanın bərpa xərclərindən ümumi aşınmanın həcmi çı­xı­lır;

5. Binanın dəyəri bərpa xərclərini toplamaqla və bazar qiy­məti nəzərə alınmaqla hesablanır.

İstehsal binalarının bərpa dəyərinin müəyyən olun­ma­sın­da əsasən 4 metoddan - müqayisəli ölçü vahidi metodu, ele­men­t­li metod, smeta metodu və indeks metodundan istifadə olu­nur. Həmin metodların mahiyyətini açıqlamadan bir faktı qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirilən obyektin xü­su­siy­yət­lə­rindən asılı olaraq bu metodlar biri digərinə nisbətdə müsbət və mənfi cəhətlərə malikdir. Bu baxımdan həmin metodların ey­ni obyektə münasibətdə birgə tətbiqi daha məqsədəuyğun olar­dı.

İstehsal obyektlərinin qiymətləndirilməsində mühüm mər­hə­lələrdən biri də aşınmanın miqdarının müəyyən edilməsidir. Fi­ziki aşınmanın (təbii amillərin təsiri ilə aşınma), funksional aşın­manın (elmi texniki tərəqqinin təsiri ilə aşınma), zahiri aşın­manın (ekoloji amillər və s.) həcminin düzgün he­sab­lan­ma­sı binanın real (bazar) dəyərini müəyyənləşdirməyə imkan ve­rər. Belə mürəkkəb prosesi qiymətləndirmə sahəsində zəruri bi­li­yə malik şəxslərin yerinə yetirəcəyi təqdirdə dövlət əmlakının düz­gün qiymətləndirilməsinə təminat vermək mümkündür.

Ölkədə dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi prosesi və tor­paq­ların mükəmməl qanunvericilik bazası əsasında xüsusi və bə­lədiyyə mülkiyyətlərinə verilməsi əmlak bazarının inkişafı üçün möhkəm zəmin yaratmışdır.

Mənzillərin, bağ evlərinin özəlləşdirilməsi «Mənzil fon­du­nun özəlləşdirilməsi haqqında» qanuna əsasən əvəzsiz apa­rı­lır. Ti­ca­rət, məişət xidməti, iaşə müəssisələrinin özəl­ləş­di­ril­mə­si qeyri-ya­şayış fondu bazarının əsasını qoydu. Eyni zamanda da­şınmaz əmlak bazarının mühüm sektoru olan icarə də geniş ya­yıldı.

Daşınmaz əmlak bazarının vacib amillərindən biri də ica­rə­yə verilən dövlət obyektlərinin icarə haqqı tarifləri ilə bağ­lı­dır. Qeyd etmək lazımdır ki, uzunmüddətli icarə müqavilələri bağ­lanarkən inflyasiyanın yüksək olması dövlət büdcəsi üçün bö­yük maliyyə itkilərinə gətirib çıxarır. Ona görə də icarə haqqı ta­riflərinə vaxtaşırı baxılmalıdır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı balans də­yə­rinin və ya bazar dəyərinin seçilməsi də mühüm mə­sə­lə­lər­dən­dir. Onlardan hər hansı birinin seçilməsinin mənfi və müs­bət cəhətləri vardır. Əgər problemə özəlləşdirmənin sürətlə apa­rıl­ması baxımından yanaşılarsa, onda balans dəyərinin se­çil­mə­si­nə üstünlük verilməlidir. Lakin bu dəyər əmlakın tam də­yə­ri­nin kölgədə qalmasına səbəb olar. Əgər bazar dəyərini seçsək, on­da alıcıların alıcılıq qabiliyyəti ilə tərs mütənasib bir mənzərə ya­ranar ki, bu özəlləşdirmənin ləngiməsinə səbəb olar. Ona gö­rə də özəlləşdirmə zamanı obyektlərin qiymətləndirilməsinin ba­lans və bazar dəyərindən çıxış edərək tənzimləyici əm­sal­lar­dan (o cümlədən obyektin yerləşməsini nəzərə alan düzəliş əm­sal­larından) istifadə olunması daha məqsədəuyğundur. Şəhərin mər­kəzində yerləşən nüfuzlu obyektlər bəzən köhnə ol­du­ğun­dan qalıq balans dəyəri çox aşağı olur və nəticədə aşağı qiy­mə­tə satılır. Əksinə, mikrorayonlarda yerləşən obyektlər yeni ol­du­ğundan onların qiyməti yüksək olur.

Hazırda qüvvədə olan qiymətləndirmə metodikasında fəa­liy­yət növündən asılı olaraq obyektin gəlirliliyi, insan axınının gur olduğu yerdə yerləşməsi, obyektin və kommunikasiyaların real fiziki vəziyyəti, yolların rahatlığı, anbarların və yardımçı otaq­ların mövcudluğu kimi qiymətə təsir göstərən amillər müəy­yən qaydada nəzərə alınır. Bu da aparılan qiy­mət­lən­dir­mə­nin bazar qiymətlərinə uyğunluğunu təmin edir.

Daşınmaz əmlak bazarının yaradılmasının mühüm şərt­lə­rin­dən biri də xarici sərmayənin özəlləşdirməyə cəlb edilməsi və daşınmaz əmlak bazarında iştirakına şərait yaradılmasıdır. Ona görə də daşınmaz əmlak bazarında və özəlləşdirmədə xa­ri­ci sərmayənin iştirakı konturlarının dəqiq müəyyən edilməsi xü­­susi əhəmiyyət kəsb edir. Bu hədlər xarici sərmayə üçün cəlb­edici şərait yaratmağa mane olmamalı, həmçinin üs­tün­lü­yün xaricilərin əlinə keçməsinin də qarşısını almalıdır. İn­kişaf et­miş bazar ölkələrinin təcrübəsi göstərir ki, bu məsələdə müs­tə­qil qiymətləndiricilər institutunun fəaliyyəti çox vacibdir. Be­lə ki, hər hansı bir yanlışlığın aradan qaldırılmasında peşəkar qiy­mətləndiricilərin rolu və rəyi daha dolğun və dəqiq ola bilər. Ona görə də klassik bazar ölkələrinin təcrübəsindən və bey­nəl­xalq qiymətləndirmə standartlarından faydalanmaq qiy­mət­lən­dir­mə işinin keyfiyyətini artırar.

Özəlləşdirmə prosesinin sürəti, ədalətli və şəffaf apa­rıl­ma­sı qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə bilavasitə əlaqədardır. Bu da pe­şəkar qiymətləndiricilərə böyük ehtiyacın olduğunu bir daha təs­diq edir.

Düzgün qiymətləndirmədə dövlətin marağı daha çoxdur. Çün­ki hər bir əmlak və hər bir biznesin düzgün qiy­mət­lən­dir­il­mə­si zamanı alınan qiymət müqabilində dövlətə müəyyən vergi ödə­­nilir.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Özəlləşdirmə*

*Dövlətsizləşdirmə*

*Qiymətləndirmə əmsalı*

*Dövlət [ictimai] bölməsinin aktivi*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında Azərbaycan Respublikasının Qanunu. Bakı 2001*

*2. Özəlləşdirilən müəssisə və obyektlərin yerləşdiyi torpaq sa­hələrinin satılması qaydaları haqqında Əsasnamə (Azərbay­can Respublikası Prezidentinin 1997-ci il 19 dekabr tarixli 659 say­lı Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir).*

*3. Azərbaycan Respublikasında dövlət əmlakının özəl­ləş­di­rilməsinin II Dövlət Proqramı (Azərbaycan Respublikası Pre­zi­dentinin 2000-ci il 10 avqust tarixli, 383 saylı Fərmanı ilə təs­diq edilmişdir).*

*4. Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi haq­qın­da Əsasnamə (Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli, 432 saylı Fərmanı ilə təsdiq edilmişdir).*

*5. Özəlləşdirilən dövlət müəssisələrinin (obyektlərinin) il­kin qiymətinə tətbiq edilən əmsallar (Azərbaycan Respublikası Na­zirlər Kabinetinin 2001-ci il 24 yanvar tarixli 23 saylı qə­rarı ilə təsdiq edilmişdir).*

*Özünüyoxlama sualları*

*1 .Özəlləşdirilən əmlakın qiymətləndirilməsi istiqamətləri hansılardır?*

*2. Respublikada özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymət­lən­dirilməsinin hüquqi əsasları nədən ibarətdir?*

*3. Müəssisənin start qiyməti necə müəyyən edilir?*

*4. Müəssisənin yaxud sahənin start qiymətinə tətbiq edilən əm­salları sadalayın və onların hesablanması qaydalarını izah edin.*

*5. Yaşayış binalarında və inzibati təyinatlı binalarda yer­lə­şən qeyri-yaşayış sahəsinin qalıq dəyəri necə hesablanır?*

*6. Özəlləşdirilən istehsal obyektlərinin qiymətləndirilməsi mər­hələləri hansılardır?*

# **VIII fəsil**

# **Əmlakın növlərinin məqsədli qiymətləndirilməsi**

**8.1. Əmlak vergisi və qiymətləndirmə fəaliyyəti**

Klassik bazar iqtisadiyyatı ölkələrinin təcrübəsi göstərir ki, sivil əmlak bazarının formalaşması və inkişafı qiy­mət­lən­dir­mə­də peşəkarlığın yüksəldilməsi və mövcud vergi sisteminin tək­milliyindən asılı olur. Ölkəmizdə mülkiyyət mü­na­si­bət­lə­ri­nin və sahibkarlığın inkişafını təmin etmək məqsədi ilə 2000-ci il­dən başlayaraq vergi qanunvericiliyinin təkmilləşdirilməsi sa­hə­sində ciddi addımlar atıldı. Xüsusilə Vergi Məcəlləsinin qə­bul edilməsi respublikamızda sivil vergi sisteminin for­ma­laş­ma­sına möhkəm zəmin yaratdı. Bununla yanaşı, mövcud vergi qa­nunvericiliyi iqtisadi münasibətlərin inkişafından asılı olaraq dai­mi təkmilləşmənin aparılmasını da tələb edir. Aparılan tək­mil­ləşmələr büdcə gəlirlərinin artırılması məqsədi ilə ver­gi­tut­ma bazasının genişləndirilməsi və düzgün müəyyənləşdirilməsi ki­mi problemlərin də həllini nəzərdə tutur.

Azərbaycan Respublikasının vergi sisteminə daxil olan ver­gi növlərindən biri əmlak vergisidir. Onun vergi sistemində özü­nəməxsus yeri və payı vardır. Ona görə də vergitutma ob­yek­tinin bu məqsədlə qiymətləndirilməsi mövcud normativ hü­qu­qi aktlara istinad edərək vergi bazasının müəyyən edilməsi tə­ləblərindən irəli gəlir. Bazar münasibətləri şəraitində vergi ba­zasını dəqiq müəyyən etmək üçün əmlak vergisi ob­yekt­lə­ri­nin dəyərinin hesablanması zərurəti yaranır.

Əmlak vergisinə cəlbetmənin məqsədi aşağıdakılardan iba­rətdir:

1) büdcə xərclərini maliyyələşdirmək üçün sabit gəlir mən­bəyini təmin etmək;

2) müəssisələrin balansında olan artıq əmlakın satışına ma­raq yaratmaq və ya onun istehsal proseslərinə cəlb edil­mə­sini təmin etmək.

Vergi Məcəlləsi ilə hüquqi şəxslərin əmlak vergisi dövlət ver­gilərinə (6.1.5-ci maddə), fiziki şəxslərin əmlak vergisi yerli (bələdiyyə) vergilərə (8.1.2-ci maddə) aid edilmişdir.

Hazırda Vergi Məcəlləsinə əsasən əmlak vergisi ən müx­tə­lif bazalardan (inventar dəyəri, qalıq dəyəri, bazar dəyəri və s.) he­sablanır. Bu müxtəlifliyin özü iqtisadi və sosial yönümlü prob­lemlərdən biri kimi, büdcənin mənafeyi baxımından heç də məq­sədəuyğun olmayaraq daxilolmaların azalmasına gətirib çı­xa­rır. Əmlak vergisinin hesablanması və ödənilməsi qaydası müəy­yənləşdirilərkən əmlakın dəyəri ilə bağlı bir sıra mə­qam­la­ra diqqət yetirilməlidir.

Məcəllənin 198.1.1-ci və 200.1-ci maddəsində göstərilir ki, fiziki şəxslərin xüsusi mülkiyyətində olan binalar üzrə əm­lak vergisi həmin obyektlərin inventar dəyərinə əsasən he­sab­la­nır. Fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan binaların inventar də­yə­ri hesablanarkən Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1999-cu il 28 iyun tarixli 110 saylı qərarı ilə təsdiq edilmiş qay­da­lara istinad edilir. Azərbaycan hökumətinin həmin qərarında gös­tərilir ki, binaların inventar dəyəri qiymətləndirmə anında möv­cud olan fiziki köhnəlmə dəyəri çıxılmaqla, onların həqiqi də­yəri üzrə müəyyən edilir. Eyni zamanda qərarda binaların in­ven­tar dəyərinin onların həqiqi dəyərinə uyğunlaşdırılması üçün əmsallar da müəyyən edilmişdir.

Müəssisələr üzrə əmlak vergisi isə başqa bir üsulla, yəni əm­lakın orta illik qalıq dəyəri əsasında müəyyən edilir (Mə­cəl­lə­nin 201.1-ci və 202-ci maddələri). Əmlakın qalıq dəyəri əsas və­saitlərin illik dəyərinin həmin əsas vəsaitlərə hesablanmış amor­tizasiyanın məbləği qədər azaldılan dəyəridir. Müəssisənin əm­lakının orta illik qalıq dəyərinin hesablanma qaydası isə mə­cəl­lənin 202-ci maddəsində təsbit olunmuşdur.

Müəssisənin əmlakının (avtonəqliyyat vasitələri istisna ol­maqla) orta illik qalıq dəyəri aşağıdakı qaydada hesablanır:

- Müəssisənin əmlakının (avtonəqliyyat vasitələri is­tis­na olmaqla) hesabat ilinin əvvəlinə və sonuna qalıq dəyəri top­lanıb ikiyə bölünür.

- Müəssisə hesabat ili ərzində yaradıldıqda, onun əm­la­kı­nın (avtonəqliyyat vasitələri istisna olmaqla) yaradıldığı tarixə və ilin sonuna qalıq dəyəri toplanaraq 24-ə bölünür və müəs­si­sə­nin yaradıldığı aydan sonra, ilin sonuna qədər olan ayların sa­yına vurulur.

- Müəssisə hesabat ili ərzində ləğv edildikdə, onun əm­la­kı­nın (avtonəqliyyat vasitələri istisna olmaqla) ilin əvvəlinə və ləğv edildiyi tarixə qalıq dəyəri toplanaraq 24-ə bölünür və ilin əv­vəlindən müəssisənin ləğv edildiyi aya qədər olan ayların sa­yına vurulur.

Qeyd etmək lazımdır ki, su, hava və avtonəqliyyat va­si­tə­ləri üzrə (fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində ol­ma­sın­dan asılı olmayaraq) əmlakın vergi tutulan dəyəri onların mü­hər­rikinin həcminə görə şərti maliyyə vahidi əsasında müəyyən edilir.

Mühərriki olmayan su və hava nəqliyyatı vasitələri üçün əm­lak vergisi isə onların bazar qiyməti əsasında hesablanır (mad­də 198.1.2.3.).

Əmlak vergisi hesablanarkən vergitutma bazası kimi əm­la­kın dəyərinin düzgün müəyyən edilməsi məsələsi böyük əhə­miy­yət kəsb edir. Bunun üçün istər fiziki şəxslərin mül­kiy­yə­tin­də olan binaların inventar dəyərinin, istərsə də müəssisələrin qa­lıq dəyərinin bazar qiymətlərinə uyğunluğu nəzərdən qa­çı­rıl­ma­malıdır.

Əmlak vergisinin ən müxtəlif bazalardan tutulması bir sı­ra neqativ hallara gətirib çıxarır. Bu kimi ziddiyyətli ya­naş­ma­ların aradan qaldırılması məqsədilə əmlak vergisinin vahid bir bazadan, yəni bazar dəyərinə istinadən hesablanması daha məqsədəuyğun olardı. Qeyd etmək lazımdır ki, hazırda res­pub­li­kamızda əmlak vergisinin bazar dəyərinə əsasən he­sab­lan­ma­sı­nın qanunvericilik bazası və intellektual icra potensialı for­ma­laş­mışdır. Xüsusilə nəzərə alsaq ki, digər vergi növləri üzrə ver­gi­tutma bazası bazar qiymətlərinə əsaslanır, onda əmlak ver­gi­si­nin bazar dəyəri əsasında hesablanmasının heç də yanlış ol­ma­dığını sübut etməyə ehtiyac qalmır. Hazırda Vergi Mə­cəl­lə­sin­də bazar qiyməti nəzərə alınmaqla, vergilərin he­sab­lan­ma­sı­nın çox geniş dairəsi müəyyən edilmişdir. Bu da tələblə təklifin qar­şı­lıq­lı əlaqəsinin təmin edilməsi ilə qiymətin təşəkkül tap­dı­ğı şə­rait­də daha düzgündür. Digər tərəfdən, “Qiymətləndirmə fəa­liyyəti haq­qında” qanunun qəbul edilməsi əmlakın bazar və ya digər də­yə­rinin müəyyənləşdirilməsinin hüquqi bazasını ya­rat­mışdır.

Əmlak vergisinin bazar dəyəri əsasında hesablanması döv­­lət büdcəsi və yerli büdcənin əmlak vergisi üzrə gəlirlərində cid­di artımların təmin edilməsinə, habelə ölkənin əmlak po­ten­sia­lının real dəyəri barədə daha etibarlı məlumatların əldə olun­ma­sına imkan verə bilər. Şübhəsiz ki, bu işdə vergi orqanları ilə ya­naşı əmlak qiymətləndiricilərinin də üzərinə çox böyük mə­su­liyyət düşür. Çünki əmlakın bazar dəyərinin müəy­yən­ləş­di­ril­mə­si mürəkkəb, hər bir əmlaka fərdi yanaşmanı tələb edən və mə­suliyyətli bir prosesdir.

Hazırda özəlləşdirilmiş daşınmaz əmlak növlərinə görə əm­lak vergisi onların özəlləşdirmə qiymətinə əsasən müəyyən edi­lir. Özəlləşdirilmiş əmlakların əsas hissəsi şəhərin inkişaf et­miş rayonlarında yerləşdiyindən və bazar dəyərindən aşağı qiy­mət­ləndirildiyindən, demək olar ki, vergiyə cəlbetmə bazasını bir neçə dəfə qaldırmaq mümkündür.

Daşınmaz əmlakın vergitutma obyekti kimi peşəkar qiy­mət­ləndiricilər tərəfindən düzgün qiymətləndirilməsinin müəs­si­sələr, eləcə də dövlət büdcəsi üçün olduqca mühüm əhə­miy­yə­ti vardır. Büdcə gəlirlərinin artırılması və iqtisadiyyatın ahəng­dar inkişafında həlledici rol oynayan bu vəzifənin öh­də­sin­dən yalnız qanunvericilik təminatının gücləndirilməsi, qiy­mət­ləndirmə sa­hə­sində peşəkarlığın artırılması yolu ilə gəlmək müm­kündür.

Respublikamızda bələdiyyələrin formalaşması, inkişafı öl­kə Konstitusiyasının müddəalarının tələblərindən, yerli so­sial-iqtisadi və ekoloji problemlərin həllinə yerli əhalinin daha ya­xından cəlb edilməsi istəyindən irəli gəlir. Lakin bu da hə­qi­qət­dir ki, Konstitusiya və qanunlarla bələdiyyələrin qarşısına qo­yulmuş vəzifələrin həllinə o zaman nail olmaq mümkündür ki, bunun üçün yerli büdcə formalaşsın və yerli problemlərin həl­linə imkan verən gəlir mənbələri yaransın. Bu məqsədlə bir sı­ra vergi növləri bələdiyyə vergilərinə aid olunmuşdur. Ha­zır­da bələdiyyə vergi xidməti formalaşır ki, bu da bələdiyyə ver­gi­lə­rinin yerli büdcəyə yığımını təmin etməyə yönəlmişdir. Lakin ver­giyə cəlb olunan əmlakların dəyəri ilə onların bazar dəyəri ara­sındakı fərq yerli gəlirlərin əhəmiyyətli dərəcədə azalmasına gə­tirib çıxarır. Bunun qarşısını almaq üçün də bələdiyyələrə fi­zi­ki şəxslərə məxsus binaların qiymətləndirilməsi sahəsində bir sı­ra səlahiyyətlər verilmişdir. “Yerli (bələdiyyə) vergilər və ödə­nişlər haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa (27 dekabr 2001-ci il) görə tikililər və onların hissələrinə görə fi­ziki şəxslərdən əmlak vergisini hesablamaq məqsədi ilə bə­lə­diy­yələr hər 3-5 ildə bir dəfədən çox olmamaq şərtilə öz əra­zi­lə­rində yerləşən müvafiq əmlakın vergiqoyma məqsədləri üçün qiy­mətləndirilməsi barədə qərar qəbul edirlər. Bu zaman bə­lə­diy­yələr sifarişçi olduğundan qiymətləndirmə fəaliyyəti onların və­saiti hesabına maliyyələşdirilir.

**8.2. Vergilərin məcburi ödənilməsi və siyahıya alınmış əmlakın qiymətləndirilməsi**

Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 89-cu mad­də­sinə əsasən vergi ödəyicisi tərəfindən vergi öhdəliyi hə­min mə­cəl­lədə müəyyən olunmuş müddətdən sonrakı 3 ay ər­zin­də yerinə ye­tirilmədikdə, onların əmlaklarının siyahıya alın­ma­sı nəzərdə tu­tul­muşdur. Əmlaklar siyahıya alınan zaman on­la­rın bazar qiy­mət­lə­ri ilə qiymətləndirilməsi həyata keçirilir. Si­ya­hıda əmlakın dəqiq adı, sayı, fərdi əlamətləri, mümkün ol­duq­da qiymətləri gös­tə­ril­mək­lə əmlak tam təsvir edilməlidir. Ey­ni zamanda məcəllədə gös­tə­rilir ki, yalnız vergi öhdəliyinin ye­rinə yetirilməsi üçün zəruri və ki­fayət olan əmlak siyahıya alın­m­alıdır.

«Məhkəmə qərarlarının icrası haqqında» Azərbaycan Res­pub­likasının Qanununda isə göstərilir ki, borclunun əmlakının qiy­mətləndirilməsi, tənzimlənən qiymətlər tətbiq olunduğu hal­lar istisna olmaqla, «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azər­baycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq qiy­mət­lən­di­ri­ci tərəfindən həyata keçirilməlidir.

Bu zaman əmlakın siyahıya alınmasını həyata keçirən şəxs­lərin (məhkəmə icraçılarının və s.) əmlakın qiy­mət­lən­di­ril­məsini həyata keçirmək hüquqları yoxdur. Bunun üçün müt­ləq qaydada qiymətləndirici ekspert dəvət olunmalıdır. Əmlakın düz­gün qiymətləndirilməməsi nəticəsində yarana biləcək prob­lem­lərin qarşısının alınması məqsədi ilə vergi ödəyicilərinin əm­laklarının siyahıya alınması zamanı əmlakın qiy­mət­lən­di­ri­ci­lər tərəfindən qiymətləndirilməsi həyata keçirilməlidir. Çünki əm­lakın dəyərinin düzgün qiymətləndirilməsi onu həyata ke­çi­rən şəxsin müvafiq peşəkarlığı və səriştəsi olduqda müm­kün­dür. Eyni zamanda bu müvafiq yanaşma və metodlara əsas­lan­ma­lı, əmlak bazarı dərindən öyrənilməlidir.

Əmlak siyahıya alınarkən onların qiymətləndirilməsini hə­yata keçirmək məqsədi ilə qiymətləndiricilərlə müqavilə bağ­lan­malıdır. Müqavilədə sifarişçi qismində əmlakın siyahıya alın­masını həyata keçirən vergi orqanı göstərilməlidir. Mü­qa­vi­lə­nin bütün şərtləri tərəflərin birgə razılığı ilə müəyyən edilir.

Qiymətləndiriciyə xidmət haqqının ödənilməsi qiy­mət­lən­dir­diyi əmlakın dəyərinə nisbətən faizlə deyil, qiymətləndirilən əm­lakın sayından və dəyərindən asılı olmadan razılaşdırma yo­lu ilə müəyyən edilməlidir. Bu barədə qüvvədə olan qa­nun­ve­ri­ci­likdə xüsusi qeyd də vardır. Əmlakın qiymətləndirilməsinə gö­rə qiymətləndiriciyə veriləcək haqqın həmin əmlakın hər­rac­da satılmasından sonra ödənilməsi müqavilə ilə şərtləndirilə bi­lər. Nəzərə alınmalıdır ki, «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haq­qın­da» qanunun 7-ci maddəsinə əsasən qiymətləndirmənin nəticəsi haq­qında tərtib olunmuş hesabatda əmlakın bazar və digər də­yər­lərinin yekun göstəricisi məhkəmə qaydasında ləğv edil­mə­dik­də həqiqi sayılır. Əgər əmlak düzgün qiymətləndirilməyibsə, onun hərracda satıışı dayandırılmalıdır.

**8.3. Girov və qiymətləndirmə**

Qiymətləndirmə iqtisadiyyatın müxtəlif sahələri, o cüm­lə­dən maliyyə-kredit, vergi, bank sistemi ilə üzvi surətdə bağlıdır. Öl­kədə bank sisteminin inkişafı öz növbəsində qiymətləndirmə fəa­liyyətinin də inkişafını stimullaşdırır. Qiymətləndirmə fəa­liy­yəti maliyyə-bank sisteminə investisiya qoyuluşu, kredit, al­qı-satqı, əməliyyatları vasitəsi ilə təsir edir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin bank sisteminin in­ki­şa­fın­da­kı rolu aşağıdakılarla izah olunur:

qiymətləndirmə girov mexanizminin vacib ele­ment­lə­rin­dən biri kimi kredit riskini aşağı salmağa imkan verir;

qiymətləndirmə bankın likvidliyinin çevik tən­zim­lən­mə­sinə, kommersiya banklarının yenidən qurulmasına və özəl­ləş­dirilməsinin düzgün aparılmasına şərait yaradır;

qiymətləndirmə iqtisadiyyatın zəruri sahələri olan kənd tə­sərrüfatı və tikintinin inkişafı üçün vacib olan ipoteka kre­dit­ləş­məsi mexanizminin formalaşmasına şərait yaradır;

banklar tərəfindən lizinq əməliyyatlarının aparılmasını sti­mullaşdırır;

qiymətləndirmə bankların düzgün strategiya və taktika seç­mələrinə yardım edir.

Məlumdur ki, banklar və digər kredit təşkilatları kredit ve­rərkən həmin kreditin müqabilində öz dəyəri ilə verilən kre­di­tin əvəzini ödəyə bilən əmlak – girov tələb edir. «Girov haq­qın­da» Azərbaycan Respublikasının Qanunu müəyyən edir ki, bu zaman girov qoyanla girovsaxlayan arasında girov mü­qa­vi­lə­si bağlanmalıdır. Burada girovsaxlayan qismində bank və ya di­gər kredit təşkilatı çıxış edir. Qanun həmçinin girov mü­qa­vi­lə­sinin məzmunu ilə bağlı şərtləri, o cümlədən, tərəflərin adları və ünvanları, girov qoyulan əmlakın adı (tərkibi), onun qiyməti və olduğu yer, girovla təmin edilmiş öhdəliyin mahiyyəti, həc­mi, icra edilməsi müddətləri, müqavilənin imzalandığı yer və ta­rix, habelə tərəflər arasında razılaşdırılmalı olan bütün digər şərtl­əri müəyyən etmişdir. Göründüyü kimi, girovun qiymətinin müəyyən edilməsi qanunvericiliyin tələbidir. Girov qoyulmuş əm­lakın dəyəri tərəflərin razılığı ilə, tərəflərdən biri təkid et­dik­də isə qiymətləndirici tərəfindən müəyyən edilir. Razılaşma qiy­mətinin müəyyən edilə bilmədiyi şəraitdə qiymətləndiricinin xid­mətindən istifadə edilməsi bir sıra amillərlə bağlıdır. Belə ki, kredit götürən girovun yüksək qiymətləndirilməsində, kredit təş­kilatı isə əmlakın dəyərinin mövcud bazar dəyərindən aşağı müəy­yən edilməsində maraqlı olur. Bunun üçün də qüvvədə olan qanunvericilik əmlak mənafeləri olan şəxslərin qiy­mət­lən­dir­mə aparılmasında iştirakını məhdudlaşdıran normalar müəy­yən edir. Girovların qiymətləndirilməsini nə kredit götürən, nə də kredit verən bank deyil, əməliyyatda heç bir marağı olmayan qiy­mətləndirici aparmalıdır.

Götürülmüş kredit vaxtında qaytarılmadıqda və ya tam qay­tarılmadıqda girov saxlayanın (kredit verənin) girov qo­yul­m­uş əmlakı satmaq hüququ vardır. Lakin girovsaxlayan girov qo­yulmuş əmlakı mütləq ədalətli qiymətə satmağa can at­ma­lı­dır. Ədalətli qiymət dedikdə, əmlakın bazar qiyməti nəzərdə tutulur.

İpotekaya verilən müəssisənin əmlakının tərkibi və onun dəyərinin qiymətləndirilməsi müəssisənin əmlakının tam inventarlaşdırılması əsasında müəyyən edilir. İnventarlaşdırma ak­tı, müəssisənin əmlakının tərkibi və dəyəri haqqında mü­ha­si­bat balansı ipoteka haqqında müqaviləyə məcburi əlavələr sa­yı­lır. Müəssisənin dəyəri qiymətləndirilərkən bazar kon­yunk­tu­ra­sı nəzərə alınmaqla qiymətləndirmədə düzəliş edilə bilər. İpo­te­ka­ya qoyulan torpaq sahəsinə normativ qiymətdən aşağı qiymət qo­yula bilməz.

Son illərin reallığı göstərir ki, kredit götürənin bankdan ası­lılığı girovların bankın mənafeyi baxımından aşağı qiy­mət­lən­dirilməsinə səbəb olur. Bu da girovların likvidliyini təmin et­mir, kreditlərin kredit götürən üçün faydalılıq əmsalını aşağı sa­lır, vəsaitlərin vaxtında qaytarılması işini çətinləşdirir.

Artıq bank işi üçün zəruri olan peşəkar qiymətləndirmə fəa­liyyətinin inkişafı istiqamətində xeyli işlər görülmüşdür. Bu da bankların fəaliyyət dairəsini, xüsusilə kreditlərin vaxtında qay­tarılması imkanlarını genişləndirir, maliyyə və əmlak ba­za­rı­nın inkişafına şərait yaradır. Hazırda bank fəaliyyətinin aşa­ğı­da­kı sahələrində qiymətləndirməyə ehtiyac duyulur:

* bankın nizamnamə kapitalının formalaşması zamanı;
* mövcud vəsaitlərin yenidən qiymətləndirilməsinə eh­ti­yac yarandıqda;
* bank əmlakını və girovu, habelə riskləri sığortalamaq zə­rurəti yarandıqda;
* əmlak girov götürüldükdə, investisiyalar cəlb edildikdə və investisiya qoyuluşu həyata keçirildikdə;
* bank­lar yenidən təşkil edildikdə və ya ləğv edildikdə;
* girov götürülmüş əmlak qaytarılmamış bank kre­dit­lə­ri­nin əvəzinə qəbul edildikdə;
* əmlak bank kreditləri hesabına satıldıqda;
* lizinq əməliyyatlarında və s.

Qeyd etmək lazımdır ki, əmlak girov məqsədi ilə qiy­mət­lən­­dirilərkən, yalnız cari dövrün qiymətləri deyil, həm də azı 3-5 ilə gözlənilən dəyərin mövcud reallıqlara uyğunluğu nəzərə alın­malı və bu qiymətləndiricinin hesabatında öz əksini tap­ma­lı­dır. Bu, tərəflər üçün mühüm əhəmiyyət kəsb etməklə, gə­lə­cək­də gözlənilən mübahisələrin qarşısının alınmasına xidmət edər. Ona görə də sifarişçi qiymətləndiricidən yalnız əmlakın möv­cud dəyərinin müəyyən edilməsini deyil, həm də kredit mü­qaviləsi müddətində müvafiq amillərdən asılı olaraq, əm­la­kın dəyərinin dəyişməsi proqnozlarını da tələb etməlidir. Bu isə əm­lakın likvid dəyərinin müəyyən edilməsi yolu ilə müm­kün­dür. Tədqiqatlar göstərir ki, girov qoyulan əmlakın likvid də­yə­ri­nin müəyyən edilməsi girov riskinin 30-50 faiz azalmasına sə­bəb ola bilər ki, bu da kredit götürənlər və kredit verənlər üçün ol­duqca əhəmiyyətlidir. Girov əmlakın dəyəri müəyyən edi­lər­kən qiymətləndiricinin hesabatında obyektin satılmasının eks­po­zisiya (qısaldılmış müddət) müddəti göstərilməlidir.

Son illər ölkə iqtisadiyyatına iri həcmlərdə sərmayələrin da­xil olması bankların resurs bazalarını genişləndirmişdir. Hə­min vəsaitlərdən səmərəli istifadəni təmin etmək üçün onların real sektorun xeyrinə bölüşdürülməsi mexanizmi for­ma­laş­dı­rıl­ma­lı və istehsalın mütərəqqi sahələrinin kreditləşməsi sti­mul­laş­dırılmalıdır. Bu prosesdə qiymətləndirmə fəaliyyətinin mü­hüm rolunu nəzərə alaraq, onun inkişafı ilə bağlı daha əlverişli şə­raitin yaradılması üçün müvafiq tədbirlər görülməlidir.

**8.4. Əmlakın sığortalanma məqsədilə qiymətləndirilməsi**

Bəşər övladı özünü dərk etdiyi vaxtdan öz həyat və sağ­lam­lıqlarının, mal və əmlaklarının kənar təsirlərdən qorunması qay­ğısına qalmış, onun daha da inkişafı üçün vasitələr ax­tar­mış­lar. Bu vasitələrdən biri də günümüzün reallığına çevrilmiş sı­ğorta fəaliyyətidir. İqtisadi aktivliyin artması, xüsusi mül­kiy­yə­tin inkişaf etməsi, müxtəlif amillərin təsiri ilə onun dəyərinin də­yişməsi, eyni zamanda iqtisadi subyektlər arasındakı müna­si­bətlərdə sivilləşmə prosesi, nəhayət qloballaşmanın və elmi-tex­niki tərəqqinin əmlak və həyat üçün təhlükələri artırması sı­ğor­tanın ölkəmizdə inkişafını zəruri etmişdir. Sığorta fəaliyyəti yal­nız insanların və müəssisələrin (bütövlükdə əmlak sa­hib­lə­ri­nin) deyil, həm də və ilk növbədə dövlətin maraq dairəsindədir. Be­lə ki, təbii fəlakətlərin, daşqınların, yanğınların, quraqlığın, ha­belə texnoloji qəzaların (sığorta hadisələri) baş verməsi in­san­ları çox çətin maddi duruma salırsa, dövlət üçün həmin şəxs­lərin qayğısına qalmaq və onlara köməklik etmək öh­də­li­yi­ni yaradır. Həyatın, əmlakın, əmanətlərin sığortalanması müəy­yən mənada dövlətin iqtisadi yükünü azaltmış olar. Sığorta fəa­liy­yəti bu mənada mühüm sosial funksiyanı yerinə yetirir.

Müstəqilliyinin ilk dövrlərindən başlayaraq ölkəmiz sı­ğor­ta bazarının formalaşması üçün zəruri addımlar atmış, o cü­mə­dən sivil dövlətlərin təcrübəsinə əsaslanan hüquqi bazanın ya­radılmasına nail olunmuşdur. Dövlətin sığorta fəaliyyətinə olan diqqətini əyani şəkildə göstərmək üçün yalnız iki faktı xa­tır­latmaq kifayətdir. Bəlkə də yeganə sahədir ki, müstəqilliyin elan olunmasından ötən 15 il ərzində üç dəfə (5 yanvar 1993-cü il­də, 25 iyun 1999-cu ildə və 25 dekabr 2007-ci ildə) sığorta ilə bağ­lı ayrıca qanun qəbul edilmişdir. Azərbaycan Res­pub­li­ka­sı­nın Konstitusiyasının 94-cü maddəsinə (Azərbaycan Res­pu­b­li­ka­sı Milli Məclisinin müəyyən etdiyi ümumi qaydalar) görə sı­ğor­ta ilə bağlı qaydaları müəyyən etmək Milli Məclisin sə­la­hiy­yə­tindədir ki, bu da sığorta fəaliyyətinin ölkə üçün, onun iq­ti­sa­di həyatı üçün aktuallığına dəlalət edir.

Qüvvədə olan “Sığorta haqqında” qanunda sığortanın an­la­yışı çox dəqiq müəyyən edilir. Orada deyilir: “Sığorta – sı­ğor­ta olunanın əmlakı, həyatı, sağlamlığı, mülki məsuliyyəti, həm­çi­nin qanunvericiliklə qadağan olunmayan fəaliyyəti, o cüm­lə­dən sahibkarlıq fəaliyyəti ilə əlaqədar olan əmlak mənafelərinin mü­dafiəsi sahəsində riskin ötürülməsinə və ya bö­lüş­dü­rül­mə­si­nə əsaslanan münasibətlər sistemidir”. Anlayışdan göründüyü ki­mi sığorta obyektinin dairəsi olduqca genişdir. Sığorta ob­yekt­ləri fiziki və hüquqi şəxslərin əmlakı və Azərbaycan Res­pub­likasının qanunvericiliyinə zidd olmayan əmlak mə­na­fe­lə­ri­dir. Bu obyektlərə uyğun olaraq sığorta şəxsi sığorta, əmlak sı­ğor­tası və mülki məsuliyyət sığortası şəklində aparıla bilər.

Şəxsi sığorta fiziki şəxslərin həyatı, sağlamlığı, əmək qa­bi­liyyəti və pensiya təminatı ilə bağlı olan əmlak mənafelərinin sı­ğortasıdır. Sığorta olunana və ya üçüncü şəxsə sığorta ödə­niş­lə­ri başqa sığorta müqavilələri üzrə, habelə sosial sığorta, sosial tə­minat üzrə və zərərin yerinin doldurulmasına görə onlara dü­şən məbləğlərdən asılı olmayaraq verilir.

Əmlak sığortası fiziki və ya hüquqi şəxslərin əmlakının, ya­xud sahibkarlıq, bank və başqa kommersiya fəaliyyəti üçün risk­lə bağlı əmlak mənafelərinin sığortasıdır. Sığorta məbləği mü­qavilənin bağlandığı anda əmlakın həqiqi dəyərindən (sı­ğor­ta dəyərindən) çox ola bilməz. Sığortaçının sığorta olunan tə­rə­fin­dən qəsdən yanıldığını sübut etdiyi hallar istisna olmaqla tə­rəf­lər əmlakın sığorta dəyərinə etiraz edə bilməzlər.

Mülki məsuliyyət sığortası fiziki şəxsin şəxsiyyətinə və ya əmlakına, həmçinin hüquqi şəxsə sığorta olunanın vurduğu zə­rərin ödənilməsi ilə bağlı olan əmlak mənafelərinin sı­ğor­ta­sı­dır.

Sığorta sığortaçıların fəaliyyət istiqamətləri baxımından hə­yat sığortası və qeyri-həyat sığortası (ümumi sığorta) sa­hə­lə­rinə bölünür.

Sığorta həm də könüllü və icbari formalarda olur. Kö­nül­lü sığortanın ümumi qaydalarını sığortaçı müəyyən edir. Kö­nül­lü sığortanın növləri və dəqiq şərtləri sığortaçı və sığorta olunan ara­sında müqavilə bağlanarkən müəyyən edilir.

İcbari sığortanın növləri, şərtləri və aparılması qaydası Azər­baycan Respublikasının ayrı-ayrı qanunları ilə müəyyən edi­lir. Hazırda icbari sığorta sahəsində bir sıra qanunlar möv­cud­d­ur. Buraya aşağıdakılar daxildir:

1. Mülki məsuliyyətin icbari sığortası sahəsində:

“Nəqliyyat vasitələrinin mülki məsuliyyətinin icbari sı­ğor­tası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu;

“Auditorun mülki məsuliyyətinin icbari sığortası haq­qın­da” Azərbaycan Respublikası Qanunu.

2. Şəxsin icbari sığortası sahəsində:

“Məhkəmə və hüquq mühafizə orqanları işçilərinin döv­lət icbari şəxsi sığortası haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu;

“Hərbi qulluqçuların dövlət icbari şəxsi sığortası haq­qın­da” Azərbaycan Respublikası Qanunu;

“Dövlət qulluqçularının icbari sığortası haqqında” Azər­bay­can Respublikası Qanunu;

“Sərnişinlərin icbari sığortası haqqında” Azərbaycan Res­pub­likası Qanunu.

3. Əmlak sığortası sahəsində:

"İcbari ekoloji sığorta haqqında" Azərbaycan Res­pub­li­ka­sı Qanunu;

“Yanğından icbari sığorta haqqında” Azərbaycan Res­pub­likası Qanunu.

Qeyd etmək lazımdır ki, sığorta sahəsində sivil qa­nun­ve­ri­ciliyin mövcud olmasına baxmayaraq ölkəmizdə hələ də arzu olu­n­an sığorta bazarı formalaşmamışdır. Bunun isə bir sıra ob­yek­tiv və subyektiv səbəbləri mövcuddur. Burada ilk növbədə sı­ğorta sahəsində ənənələrin zəif olması və keçmiş SSRİ döv­rün­dən qalma sığorta sisteminə inamsızlıq diqqəti çəkir. Sığorta təş­kilatlarının bu və ya digər səbəblərdən öhdəlikdən yayınma eh­timalı sığortaya inamı zəiflətmişdir. Əhalinin iqtisadi durumu da sığorta bazarına təsir edən amillərdəndir. Əgər maddi imkan ki­fayət qədər yaxşıdırsa, şəxsin əmlak və həyatın sığortasından (söh­bət burada könüllü sığortadan gedir) kənarda qalmaq istəyi mi­nimuma enir. Lakin son illər sığorta fəaliyyəti ilə məşğul olan təşkilatlara tələbin yüksəldilməsi, o cümlədən onların ni­zam­namə kapitalının kifayət qədər artırılması, lisenziya ve­ril­mə­si mexanizminin ciddi şəkildə tənzimlənməsi sığorta fəa­liyyətinin keyfiyyətinin artmasına və son nəticədə sığortaya ina­mın artmasına gətirib çıxaracaqdır.

Sığorta fəaliyyətinin mühüm sahələrindən biri olan əma­nət­lərin sığortalanması sisteminin hüquqi bazasının for­ma­laş­dı­rıl­ması və bu məqsədlə Əmanətlərin sığortalanması fondunun ya­radılması banklara etibarı artıracaq və əhalinin banklara qoy­duq­ları əmanətlərin qaytarılması imkanlarını təmin edəcəkdir. Son nəticədə isə bu ölkədə maliyyə-kredit sisteminin güc­lən­mə­si­nə səbəb olacaqdır.

Sığorta fəaliyyəti digər iqtisadi fəaliyyət növləri ilə sıx əla­qədədir. Bu fəaliyyət növlərindən biri də əmlak bazarının mü­hüm ünsürü olan qiymətləndirmə fəaliyyətidir. Yuxarıda qeyd olunanlardan göründüyü kimi sığortalanma məqsədilə əm­la­kın dəyəri dəqiqi müəyyən edilmədən düzgün uçotun və əda­lə­tin istiqaməti və sosial demokratiyanın təmin edilməsindən söh­b­ət gedə bilməz. Belə ki, sığorta prosesində həm risklərin qiy­mətləndirilməsi, həm də dəymiş ziyanın qiymətləndirilməsi zə­rurəti ön plana keçir. Çünki sığorta fəaliyyəti bilavasitə əm­lak mənafelərinin müdafiəsinə yönəldiyindən əmlakın dəyərinin müəy­yən edilməsi məsələləri ortaya çıxır.

Sığorta riskini qiymətləndirmək məqsədi ilə sığortaçı əm­lak sığortası müqaviləsi bağlayarkən sığortalanan predmetə ba­xış keçirmək, fiziki və texniki xüsusiyyətlərini müxtəlif va­si­tə­lər­lə müəyyənləşdirmək, habelə sxem və cizgilər tərtib etməklə, fo­to və video çəkilişlər aparmaqla onu qiymətləndirmək, lazım gəl­dikdə isə onun həqiqi dəyərini müəyyən etmək məqsədilə sı­ğor­ta qanunvericiliyinin tələblərini nəzərə alaraq müstəqil eks­pert dəvət etmək hüququna malikdir. Sığortaçı sığortalanan əm­la­kı, həmçinin sığorta risklərini bilavasitə özü və ya sığorta qa­nun­vericiliyinin tələblərini nəzərə almaqla dəvət etdiyi sığorta sa­həsində yardımçı fəaliyyət göstərən müvafiq şəxs, yaxud müs­təqil ekspert vasitəsilə qiymətləndirir. Sığorta riskinin qiy­mət­ləndirilməsi üçün təyin olunan müstəqil ekspertlər və sı­ğor­ta sahəsində yardımçı fəaliyyət göstərən şəxslər bununla bağlı sı­ğortaçının malik olduğu bütün hüquqlardan istifadə edə bilərlər.

Sığorta hadisəsi nəticəsində dəymiş zərərin miqdarını sı­ğor­talının, sığorta olunanın və ya faydalanan şəxsin, yaxud on­la­rın nümayəndəsinin təqdim etdiyi sığorta tələbi əsasında sı­ğor­taçı müəyyən edir.

Sığortaçı dəymiş zərəri müxtəlif üsullarla, o cümlədən zə­rər dəymiş predmetin və ya hadisə yerinin fiziki və texniki xü­su­siyyətlərini müxtəlif vasitələrlə təyin etməklə, sxem və ciz­gi­lər tərtib etməklə, foto və video çəkilişlər aparmaqla, bilavasitə özü və ya sığorta qanunvericiliyinin tələblərini nəzərə almaqla tə­yin etdiyi sığorta sahəsində yardımçı fəaliyyət göstərən mü­vafiq şəxs vasitəsilə qiymətləndirir.

Sığorta hadisəsi nəticəsində dəyən zərərin sığortaçı tə­rə­fin­dən qiymətləndirilməsi, habelə miqdarı barədə tərəflər ara­sın­da razılıq əldə edilmədikdə zərərin miqdarının qiy­mət­lən­di­ril­m­əsi kənardan dəvət olunan müstəqil qiymətləndirici ekspert tə­rəfindən aparılır.

Bütün hallarda qiymətləndirmə standartlarının bu sahədə mü­vafiq qanunvericilik aktlarının tələbləri nəzərə alınmaqla qiy­mətləndirmə üzrə mövcud olan yanaşmalardan, metod və qay­dalardan istifadə olunur.

**8.5.İqtisadi risklərin idarə edilməsi və qiymətləndirilməsi**

Hər hansı fəaliyyətin son nəticəsi müəyyən olunan prob­le­min həlli prosesindəki risklərin səviyyəsindən və hüdudlarından da­ha çox asılıdır. Eyni zamanda mövcud iqtisadi əlaqələrin, tə­za­hürlərin və kateqoriyaların hamısı istisnasız olaraq dəyər xa­rak­terinə malik olmaqla bu və ya digər formada fəaliyyətin son nə­­ticəsinə təsir göstərir. Bunlardan biri də hər cür məqsədli iq­ti­sa­­di fəaliyyətin nəticələrində böyük rol oynaya bilən risk ami­li­dir. Riskdə də dəyər vardır, çünki istər zərər, istərsə də fay­da­lı­lıq bu və ya digər dərəcədə dəyərlə səciyyələnir. İqtisadi sis­te­min tərkib hissəsi kimi çox zaman riskə zərərin səviyyəsi ba­xı­mın­­dan yanaşılır. Çünki risk itkilərin məzmunu ilə sistemli şə­kil­­də şərtlənən və üzvü əlaqəli olan dəyəri səciyyələndirilir.

Hər bir iş adamı çox gözəl bilir ki, istər istehsal və istərsə də xidmət sahələrində müxtəlif yönümlü risklər daim gözlənilir. Bun­­ların nəticələri isə idarə olunma, habelə qabaqlama təd­bir­lə­­rindən daha çox asılı olur.

Məlum olduğu kimi iqtisadi fəaliyyətlə bağlı olan hər han­­sı təsərrüfatçılığın son nəticəsi dəyər kateqoriyasında özünü eh­tiva edir. Bu halda riskin qiymətləndirilməsi iqtisadi sə­mə­rə­li­lik halı kimi, riskin aradan qaldırılması isə rəqabət təsər­rüfat­çı­lığının məqsədi kimi çıxış edir. Bu cür yanaşmalara in­ves­ti­si­ya­ların istiqamətləndirilməsində, sahibkarlara kreditlərin ve­ril­mə­sində, müştərək fəaliyyət üzrə razılaşmaların aparılmasında da­ha tez-tez təsadüf olunur. Elə ona görə də kredit əmə­liy­yat­la­rı üzrə ehtimal olunan problemləri (riskləri) qarşılamaq məq­sə­di­lə “təminat” adlanan vasitədən istifadə olunur ki, bu da əsa­sən girovlar vasitəsilə həyata keçirilir. Deməli, bu zaman gi­ro­vun dəqiq qiymətləndirilməsi həm kredit verən və həm də kre­dit alan tərəflər üçün olduqca böyük əhəmiyyət kəsb edir.

Riskin düzgün qiymətləndirilməsi və idarə edilməsi ilk növ­bədə onun strategiyasından daha çox asılı olur. Risk stra­te­gi­yasının hazırlanmasına və həyata keçirilməsinə ciddi əhə­miy­yət verilməsi iqtisadiyyatın səmərəli inkişafının ən ümdə şərt­lə­rin­dən biridir. Mümkün zərərin miqdarı çox və risk ehtimalı yük­sək olduqda riskin idarə edilməsi ona yol verilməməsini və ya onun azaldılmasını, həmin ehtimal yüksək olmadıqda isə ris­kin başqasına verilməsini (sığortalanmasını) nəzərdə tutur. Müm­kün zərərin miqdarı az və risk ehtimalı yüksək olduqda risk saxlanılmalı və azaldılmalı, risk ehtimalı yüksək olmadıqda isə o, saxlanılmamalıdır.

Beləliklə, bir tərəfdən problemli kreditlərin sağ­lam­laş­dı­rıl­ması, qənaətbəxş müştərilərin seçilərək onlarla mütəmadi əmək­daşlığın təmin edilməsi, digər tərəfdən isə təsərrüfatçılıq fəa­liyyətinin tənzimlənməsinə xidmət olunur. Ona görə də də­yər, iqtisadi səmərəlilik, ölçülüb-biçilmiş qərarların qəbul olun­ma­sı nəzəriyyəsi və problemlər yarada bilən risk məcmu halda ba­zar idarəetməsinin tərkib hissəsi kimi qəbul edilməlidir. De­mə­li, riskin dəqiq qiymətləndirilmədən idarə edilməsi və idarə edil­mədən isə müvafiq uğurlu nəticələrin gözlənilməsi barədə heç bir əminlik mümkün deyildir. Odur ki, riskin özünün idarə edil­məsi xüsusi yanaşma tələb etməklə həm də mühüm ida­rə­et­mə obyekti, təsərrüfatçılıq fenomenidir. Risklər bir neçə qrupa bö­lünür. Bunlardan biri də təşkilati-iqtisadi risklərdir. Misal ola­raq istehsalın tənəzzülünü, müflisləşməni, sosial qeyri-sa­bit­li­yi, müqavilə öhdəliklərinin pozulmasına görə cərimələri, ödə­mə­mələri, idxal (ixrac) üçün lisenziyanın ləğv edilməsini, in­flya­siya və qiymətlərin dəyişməsini, lizinq əqdlərini, bank əmə­liy­yatları üzrə riskləri və digərlərini aid etmək olar.

Beləliklə, hər bir riskin idarə edilməsi, yəni risk ha­di­sə­si­nin baş verməsini müəyyən dərəcədə proqnozlaşdırmağa və ris­ki azaltmağa, yaxud aradan qaldırmağa imkan verən müxtəlif təd­birlərdən istifadə edilməsi mümkündür. Risklərin idarə edil­mə­si prinsipləri ilk növbədə həll edilməli olan risklərin fərq­lən­di­rilməsini nəzərdə tutur. Bu cür riskləri müəyyənləşdirməyin ən mühüm meyarlarından biri həmin risk üzrə mümkün olam mak­simum zərər, habelə mümkün müflisləşməyə getmədən ris­ki özündə saxlamağa dair qərarın qəbul edilməsidir. Həmçinin, müm­kün olan zərər ehtimalının və onun miqdarının qiy­mət­lən­di­rilməsi də meyarlar sırasına daxil edilməlidir. Risk eh­ti­ma­lı­nın yüksək olduğu halda sığortalama heç də ən yaxşı müdafiə va­riantı deyildir, çünki sığortalama sığorta hadisəsinin baş ver­mə­si ehtimalının az olduğu və zərər ehtimalının çox olduğu hal­da daha məqsədəuyğundur. Ehtimal edilən zərərin miqdarı az ol­duqda riskin həll edilməsinin ən yaxşı üsulu onun sax­lan­ma­sı­dır. Ayrı-ayrı mütəxəssislər tərəfindən risklərin qiy­mət­lən­di­ril­­məsi zamanı bu risklərin idarə edilməsi ehtiyatları bəzən unu­du­lur. Ona görə də bu barədə müəyyən olunan amillər son nə­ti­cə ilə uzlaşmır. Fərz edək ki, şirkətin məhsulu üçün yeni qiy­mət­lərin müəyyənləşdirilməsi zamanı gəlirin əvvəlki dövrlə mü­qayisədə 50 000 manat azalması müəyyən edilmişdir. Ola bil­sin ki, qiymətləndirici ekspert bu nəticəyə gələrkən mümkün olan çoxsaylı hallardan bir neçəsinə (100 haldan 0,06-na) is­ti­nad etmişdir. Lakin bu heç də risklərin son həddinin müəyyən edil­məsi demək deyildir. Çünki risklərin son hədlərini və op­ti­mal səviyyəni davamlı olaraq müəyyənləşdirmək üçün digər amil­lərin (tələb, təklif, gömrük, vergi, vaxt amili və s.) nəzərə alın­ması, daha doğrusu onun real və optimal səviyyəsini müəy­yən­ləşdirmək lazım gəlir. Bəzən investor tərəfindən risklərin baş­qasına keçirilməsi variantlarından da istifadə edilir. Təc­rü­bə­də dəqiq müəyyən olunmuş riskin başqasına verilməsi sığorta mü­kafatı ilə sığorta məbləği arasında nisbət nəzərə alınmaqla qiy­mətləndirilir. Şübhəsiz ki, son nəticədə riskdən gələn zərərin miq­darı qənaət edilən mükafata nisbətən çoxdursa, riskdən gə­lən zərərin saxlanılmasına ehtiyac duyulmur.

Beynəlxalq təcrübə göstərir ki, risklərin idarə edilməsində sı­ğortalama və təminat vermə metodlarının rolu gücləndiril­mə­li­dir. Dünyanın sivil bazar ənənələrinə daha çox sadiq qalan bir sı­ra ölkələrində riskə görə məsuliyyət üçün təminat verən çox­say­lı peşəkar şirkətlər vardır. Xüsusilə müasir qloballaşan dün­ya­da risklərin sığortalanması bazarının təşəkkülünə olduqca bö­yük ehtiyac duyulur. Risklərin idarə edilməsi əsasən iki tələbi tə­min etməlidir. Elə ona görə də risklərin idarə edilməsinə xü­su­si diqqət yetirilməsi lazım gəlir. Çünki bir sıra idarəçilik və ahən­g­dar fəaliyyət üzrə zəruri tələblərin ödənilməsi risklərin də­qiq idarə edilməsindən daha çox asılıdır.

Bu tələblərdən ən başlıcası məcmu riskin qiy­mət­lən­di­ril­mə­sinə yönələn əsas prinsiplərin ümumi risk siyasətinə uy­ğun­lu­ğu, ikincisi isə siyasi, iqtisadi, fors-major, sosial, texniki, tex­no­loji və ekoloji risklərin, habelə müəssisələrin tədiyyə qa­bi­liy­yə­t­i ilə bağlı risklərin qiymətləndirilməsinə yönələn risk si­ya­sə­ti­nin məqsədlərinə müvafiq gəlməsidir. Bu tələblər şirkətin me­ne­ceri tərəfindən dəqiq nəzərə alınmalı və gözlənilməlidir.

Beləliklə, risklər təsnifləşdirilməli, onların müəssisə üçün fər­di əhəmiyyəti müəyyənləşdirilməli, qərar qəbul edilməsi və qə­bul edilən qərarların keyfiyyətinə və nəticələrinə görə mə­su­liy­yətin yüksəldilməsi mexanizmi hazırlanmalıdır. Bu zaman kon­kret müəssisənin (şirkətin) və ya ayrıca fəaliyyət sahəsinin risk­lə üzləşə bilməsi dərəcəsinin qiymətləndirilməsi, daha sonra isə məlumatların üzvi əlaqəsinin təmin edilməsi əsasında risk me­necmenti sistemi yaradıla bilər.

Fəaliyyət baxımından da risklər növlərə ayrılır. Məsələn, is­tehsalat riski, xidmət riski, bank riski və s. Bank riskinin he­sab­lanması metodu, onun dərəcəsi bankın müştərilərinin tər­ki­bin­dən asılıdır. Kreditlərin verilməsi zamanı riskin tən­zim­lən­mə­si üçün tətbiq edilən metodlardan biri onların məbləğinin ni­zam­namə kapitalının müəyyən həddi ilə (məsələn maksimum 10%-ilə) ilə məhdudlaşdırılmasıdır. Risklərin dərəcəsi onların risk­lər şkalasında yerləşməsindən, daha sonra sığortalanması, on­lara təminat verilməsi imkanından və digər tənzimləmə va­si­tə­lərindən asılı olaraq (istər tam, istər orta ölçülü, istərsə də ki­çik risk olsun) hesablanması əsasında nəzərə alınır.

Faiz riski, yəni ölkə banklarının siyasəti nəticəsində faiz də­rəcələrinin kəskin dəyişməsi riski iqtisadiyyatın dövlət tən­zim­lənməsi baxımından daha xarakterikdir. Məsələn, fərz edək ki, 2008-ci ildə Azərbaycan Mərkəzi Bankı təkrar maliy­yə­ləş­dir­mə dərəcəsini 14%-dək yüksəltmiş, bununla da bazar faiz də­rəcələrinin dinamikasına təsir göstərmişdir. Nəticədə kom­mer­siya bankları pulları satdığı qiymətdən yuxarı qiymətə al­maq məcburiyyəti ilə üzləşmişlər. Bu cür itkilərin iqtisadi zər­bə­lərindən qorunmaq üçün dünya təcrübəsi üzrə faiz dərəcələri sı­ğortalanır, yaxud müxtəlif hecinq (əhatələmə) vasitələri (faiz fyu­çerslərinin, opsionların, forvard sazişlərinin və s. həyata ke­çi­rilməsi) tətbiq edilir. Beləliklə, riskin tədqiqi üçün tətbiq edi­lən metodlar nə qədər mükəmməl olarsa, qeyri-müəyyənlik ami­li də bir o qədər yüksək dərəcədə azaldıla bilər.

İqtisadiyyatda bazar münasibətlərinin inkişafı müəs­si­sə­lə­rin idarə edilməsinə yeni yanaşmalarla bağlıdır. Rəqabətin kəs­kin­ləşməsi, təsərrüfat fəaliyyəti şərtlərinin mürəkkəbləşməsi, nə­ticələrin qabaqcadan bilinməsi dərəcəsinin azalması, iqtisadi ye­niliklərin ağırlığının idarəetmə səhvləri nəticəsində artması ida­rəetmə qərarlarının keyfiyyəti barədə daha çox artan tələblər do­ğurur. Bu zaman öz işini yaxşı bilən peşəkar menecer qəbul edi­lən qərarlarla bağlı riski nəzərə almaqla və məsuliyyəti də­rin­dən düşünərək müvafiq addımlar atılmalıdır. Bu isə daha sə­mə­rəli və sürətli dəyişkənliyi, hər cür yeniləşmələri sürətlə in­ki­şaf edən milli və beynəlxalq bazarların tələblərini nəzərə alan risk menecmenti sisteminin qurulmasını tələb edir. Bununla əla­qədar olaraq riskin həlli vasitələrinin tərkibinin, yəni hansı risk­lərin xarakterik olduğunun, ümumi və xüsusi risk me­nec­men­ti anlayışının müəyyənləşdirilməsi və bəzi digər mə­sə­lə­lə­rin mənimsənilməsi də lazım gəlir.

Risk menecmenti xalis risklərin həllinə yanaşma qaydası ol­maqla maliyyə menecmenti, innovasiya menecmenti və digər me­necment növləri kimi menecmentin bir yarımbölməsidir. “Xa­lis risk” termini risk menecmentinin fəaliyyət sahəsini riski ida­rəetmə ilə məhdudlaşdırır ki, bu da öz növbəsində ya zərər və yaxud da “sıfır” nəticəsi reallığını ehtiva edir. Mümkün risk­lə­rin digər hissəsi möhtəkirlik riskləridir, yəni o risklərdir ki, ora­da həm mənfi, həm də müsbət nəticə ehtimal olunur.

Biznesin spesifik sahəsi kimi risk menecmenti inkişaf et­dik­cə daha çox diqqət riski idarəetmə qərarlarının qəbulu pro­se­sin­də davranış qaydalarının hazırlanması üçün vacib bilinən prin­siplərin və texnologiyaların müəyyənləşdirilməsinə yö­nəl­di­lir. Bu zaman nəzərdə tutmaq lazımdır ki, proqnoz­laş­dır­ma­nın riyazi, statistik və başqa prosedurlarına baxmayaraq, müt­ə­ma­di olaraq perspektivdə qeyri-müəyyənlik amilinin təsirinə mə­ruz qalır. Cari təkliflərin gələcəkdə real olaraq baş verəcəyi ger­çəkliyi ilə üst-üstə düşməməsi həm uğur qazanmaq im­ka­nı­nı, həm də riskləri özündə ehtiva edir. Ona görə də risklərə müəs­sisənin, təşkilatın gözləntilərinin həyata keçməməsinin, eks­tremal hallarda isə onun mövcudluğunun sual altına alın­ma­sı­nın mümkünlüyü kimi tərif verilə bilər.

İqtisadi ədəbiyyatdan bizə bəlli olan və təcrübədə təsadüf edi­lən bir sıra risklər əməliyyat riskləri qrupuna aid edilir. Bun­lar innovasiya və marketinq siyasəti sahəsində səmərəsiz me­nec­ment, yetərincə fəal olmayan strategiya, qeyri-qənaətbəxş plan və büdcə tədbirləri və i.a. halında əmələ gəlir.

Müəyyən şərtlərin dəyişməsi və ya pozulması nəticəsində müəs­sisənin, təşkilatın məqsədlərinin əldə edilməsinə mənfi tə­sir göstərən proseslər müxtəlif risklərin, məsələn, “kənar mühit risk­lərinin” yaranmasına gətirib çıxarır. Onlar ətrafdakı şəraitdə özü­nə yer tapır və hüquqi baza dəyişdikdə, yeni bazar struk­tur­la­rı əmələ gəldikdə, ayrı-ayrı ölkələr müflis elan olunduqda, em­barqolar tətbiq edildikdə, müharibələr və təbii fəlakətlər baş ver­dikdə tədricən özünü göstərir.

İqtisadi idarəetmənin ən vacib vəzifəsi məqsədli istehsal-tə­sərrüfat sistemi çərçivəsində mənfəət, likvidlik və risklər ara­sın­da optimal nisbətin tapılmasından ibarətdir. Risklərin idarə olun­ması dedikdə risklərin aşkara çıxarılması, onların potensial təh­lükəsinin qiymətləndirilməsi, təhlil edilməsi və nəzarət başa dü­şülür. Burada nəzarət isə riskin aşkara çıxarılması, sonra isə hər hansı əqddən imtina, riskin bu və ya digər üsulla azal­dıl­ma­sı, müxtəlif vasitələrin köməyi ilə onun əqdin başqa iş­ti­rak­çı­la­rı­na keçirilməsi mümkünlüyü üzərində monitorinq deməkdir.

Risklərin idarə edilməsi vasitələri bir sıra mühüm şərtləri özün­də birləşdirir. Bunlardan birincisi, qaçılma, yəni müəyyən ris­ki olan fəaliyyətdən, sadəcə olaraq yayınmaqdır, ikincisi isə sax­lama – risk üçün məsuliyyəti öz üzərinə götürmək, üçüncüsü göz­lənilən riski başqasına vermə (sığortalama və başqa yolla ris­kin başqa təşkilata, dövlətə verilməsini nəzərdə tutulur), nə­ha­yət sonuncu isə azaltma yəni qabaqlayıcı təhlükəsizlik təd­bir­lə­ri sisteminin hazırlanmasıdır. Hər bir riskin öz idarəetmə ya­naş­maları, metodları və üsulları mövcuddur. Peşəkar risk me­ne­cer­ləri bunlardan məharətlə istifadə etdikdə fəaliyyətin ahəng­dar­lığı da təmin edilmiş olur.

Təcrübədə risklərin təsnifatının müxtəlif növləri ilə üz­ləş­mək mümkündür. Lakin onların əsas aparıcıları və ən mü­hüm­lə­ri daim nəzarətdə olmalıdır. İ.T.Balabanov tərəfindən risk­lə­rin xalis risklərə və möhtəkirlik risklərinə bölünməsi mənfi və ya sıfır nəticəsi əldə edilməsinin mümkünlüyünü göstərir (təbii, eko­loji, nəqliyyat, siyasi risklər və kommersiya risklərinin bir qis­mi). Fikrimizcə, siyasi risklərin bu risk növünə aid edilməsi düz­gün deyildir, çünki siyasi risklər bəzən müsbət nəticələrə gə­tirib çıxarır. Bu kimi xassələr xalis risklərin bir çox növlərinə də aid edilə bilər. Deməli, belə riskləri sonsuz və daimi olaraq “xa­lis” risklər sırasına aid etmək düzgün olmazdı.

Mütərəqqi iqtisadi fəaliyyətdə investisiya riskləri və on­la­rın investisiya kapitalında yeri daha böyük maraq doğurur. Şüb­hə­siz ki, kapitalın yatırıldığı hər bir halda riskin izahına ehtiyac yox­dur. Daha doğrusu, risk iqtisadi fəaliyyətin mühüm ele­men­ti olmaqla həm də iqtisadi qanunların təsirini ifadə etməyə qadir olan bazar ünsürü kimi qəbul edilməlidir. Risk kapitalın ya­tı­rıl­ma­sı ilə daim qarşılıqlı surətdə bağlı olmaqla o, həm də kapital qo­yuluşunun istənilən xassəsini özündə əks etdirir. Lakin elə ka­pital da var ki, onun qoyuluşu birbaşa “riskə getmək” de­mək­dir. Bu, iqtisadi ədəbiyyatda vençur kapitalı adlandırılır.

İqtisadiyyatı inkişaf etməkdə olan bir çox ölkələrdə müf­lis­ləşmə riskinin idarə edilməsi istiqamətində qənaətləndirici nai­liyyətlər əldə edilməmişdir. Müəssisələrin müflisləşməsi gös­təricilərindən biri kimi, il ərzində hesablanmış cari vergi məb­ləğinin yalnız 20%-i həcmində ödənilməsi götürülür. Belə müəs­sisələr müntəzəm olaraq vergi borclarını ödəməyən müəs­si­sələr sırasında gedirlər. Adətən, bu cür müəssisələrə sağ­lam­laş­dırıcı tədbirlər tətbiq edilir, yəni vəziyyətin düzəldilməsi üçün kreditlər, ssudalar verirlər. Eyni zamanda, belə müəs­si­sə­lə­rin kənardan idarə edilməsi tədbiri də tətbiq oluna bilər. Baş­qa ölkələrin təcrübəsindən görünür ki, bu cür tədbirlər vergi ödə­mələri səviyyəsinin xeyli yüksəlməsinə gətirib çıxarsa da, la­kin iqtisadiyyatın ümumi dirçəlişinə mənfi təsir göstərir.

Bütövlükdə müflisləşmə təsisatında beynəlxalq təcrübəyə əsas­lanan hüquqi ciddilik və tələbkarlıq lazım gəlir. Hər bir öl­kə­nin qanunvericilik aktlarında müflisləşmə risklərinin idarə olun­ması üzrə kəskin qaydaların əks etdirilməsi dövlətin iq­ti­sa­di təhlükəsizliyinin təmin edilməsinin əsas şərtlərindən biridir. Müf­lisləşmənin aparılması metodologiyası onun iki iqtisadi for­ma­sını nəzərə almalıdır: müflis müəssisənin borclarını dövlətin öz üzərinə götürməməsi; qarşılıqlı borcların əvəzlənməsi. Bi­rin­ci formaya əsasən müflis olanın borcları gələcək dövlət borcuna aid edilir (müəssisələrin borclarının qarşılıqlı borcların əvəz­lən­mə­sinə köçürülməsi üçün dövlət tərəfindən tədbirlər gö­rül­mək­lə). Müəssisələrin qarşılıqlı borclarının dövlət tərəfindən ödə­nil­məməsi şərti ilə müflisləşmə qarşılıqlı borcların silinməsi və ya başqa şəkildə ləğv edilməsi formasıdır. Müflisləşmənin ikin­ci forması tamamilə başqa prinsiplər üzərində qurulmuşdur. O, hə­yat qabiliyyətli müəssisələri və maliyyə təsisatlarını müf­lis­ləş­mənin texnoloji zənciri ilə öz ardınca çəkib aparır ki, bu da borc­ların ödənilməsi və iş qüvvəsinin yerləşdirilməsi üçün döv­lət tərəfindən xeyli miqdarda birdəfəlik ödənişlərin aparılmasını tə­ləb edir. Müflisləşmənin belə proseduru zamanı dövlət müəs­si­sələr və onların borcları barəsində özünün əsas passivlərini sax­lamalı olur.

Malların və xidmətlərin rəqabət qabiliyyəti risklərinin ida­rə edilməsi iqtisadiyyatın rəqabət qabiliyyətli sahələrinin ya­radılmasına və inkişaf etdirilməsinə dair tövsiyələrə əsas­lan­ma­lı və ən qabaqcıl texnologiyaların yaradılması, elmi-texniki tə­rəq­qinin son nailiyyətlərinin tətbiqi üçün istifadə edilməli olan gü­zəştli kreditləşdirmə fondunun təşkilini nəzərdə tutmalıdır.

Sponsorluq fəaliyyəti ilə bağlı risklər iqtisadi metodlarla tən­zimlənməlidir. Belə ki, hazırda sponsorluq fəaliyyəti spon­so­ra çox baha başa gəlir, belə ki, o, sponsorluğa ayırdığı məb­ləğ­dən asılı olaraq, vergi ödəməlidir. Aydın məsələdir ki, spon­sor­ların stimullaşdırılması həm onları cəlb edən vasitəçilərin, həm də cəlb edilən sponsorların həvəsləndirilməsini nəzərdə tut­malıdır. Bu isə sponsorluq riskinin mövcudluğunu aradan qal­dıra bilər.

Siyasi və iqtisadi risklər eyni zamanda məkan baxımından xa­rici və daxili risklərə ayrılırlar. Ölkə daxilində konkret müəs­si­sələrin idarəetmə orqanları ilə bilavasitə bağlı olmayan risklər xa­rici risklər qrupuna aid edilir. Daxili risklər isə idarələrin, müəs­sisələrin və onların idarəetmə orqanlarının fəaliyyəti ilə bir­başa bağlı olur. Bu zaman rəhbərliyin işgüzar fəallığı, op­ti­mal marketinq siyasəti və strategiyasının, habelə taktiki ad­dım­la­rının seçilməsi və s. amillər şübhəsiz ki, onların səviyyəsinə tə­sir göstərir.

Xarici kommersiya risklərinə isə valyuta, fors-major risk­lə­ri və ölkənin (ixracatçının, idxalatçının) daxilindəki və­ziy­yət­dən asılı olan risklər aid edilir.

Ölkədə maliyyə və təsərrüfat orqanlarının cari və pers­pek­tiv fəaliyyətinin beynəlmiləlləşməsi, qlobal riskin mövcudluğu ilə bilavasitə bağlı olan ölkə riskləri tərəfmüqabillərin, kon­tra­gent ölkələrin, idxalatçıların və ixracatçıların siyasi-iqtisadi sa­bit­liyindən asılıdır. Məsələn, xarici kontragentin maliyyə da­ya­nıq­lığının yanlış qiymətləndirilməsi bankların rəhbərliyinin yol ver­diyi əsas səhvlərdən biri ola bilər. Klassik bazar iqtisadiyyatı öl­kələrinin keçdiyi yol bu baxımdan daha maraqlıdır. Bununla əla­qədar olaraq, ölkə riskinin səviyyəsinin təhlili üçün Al­ma­ni­ya­nın “Beri” firmasının tətbiq etdiyi üsulun tövsiyə olunması məq­sədəuyğun bilinir. Çoxsaylı ekspertlər ildə dörd dəfə bu sə­viy­yəni ekspert qiymətləndirmələri yolu ilə müəyyənləşdirir. Tə­rəfdaşın ölkəsindəki siyasi və iqtisadi vəziyyət müxtəlif öl­kə­lə­rin mütəxəssisləri tərəfindən müəyyən xüsusi çəkiyə malik olan 15 meyardan ibarət (onların ümumi məbləği 100-ə bə­ra­bər­dir) anket əsasında qiymətləndirilir. Hər bir məsələ bal şka­la­sı üzrə hesablanaraq qiymətləndirilir və cavab variantlarına gə­tirilir. Qeyd edək ki, bir çox müəlliflərin məsələnin bu cür qo­yuluşuna münasibəti heç də birmənalı deyildir. Digər tə­rəf­dən isə həmin problem üzrə mövcud olan fikir ayrılığına haqq qa­zandırmaq da mümkündür. Bunun da əsas səbəbini hər bir öl­kə­nin iqtisadi və siyasi durumunun özünə xas olan cəhətləri ilə izah etmək olar.

Ona görə də Azərbaycan şəraitində “Beri” firmasının təc­rü­bəsini nəzərə almaqla anketə daxil edilən sualları da aşa­ğı­da­kı qaydada sistemləşdirmək daha düzgün olardı:

1. tərəfdaşın ölkəsində siyasi sabitlik (sosial və siyasi mü­na­­­­qi­şə­lərin tezliyi və spesifikası proqnoz elementləri ilə təh­lil edilir);
2. dövlət orqanları və ictimai təşkilatlarla qarşılıqlı mü­na­si­bətlər;
3. xarici investisiyalara və mənfəətə münasibət (təkcə müəs­sisələr deyil, həm də banklar da nəzərə alınmaqla, so­sial ehtiyaclara çəkilən xərclərin məbləği, sənayenin sü­rətli yüksəlişi, bütün maliyyə-kredit sisteminin geniş­lən­məsi, mənfəətin repatriasiyası imkanları təhlil edilir);
4. milliləşdirmə dərəcəsi (təhlilin hüdudları əvəzsiz mü­sa­di­rənin mümkünlüyü ilə müəyyənləşir, 0 baldan baş­la­ya­raq 4 balın müxtəlif üstünlüklərinin verilməsi ilə qur­ta­rır, həm­­çinin onların hər birinin spesifikası müəy­yən­ləş­dirilir);
5. milli valyutanın devalvasiyası ehtimalı və dərəcəsi, ona tə­sir göstərən daxili və xarici amillərin təhlili (de­val­va­si­yanın müəssisə və idarələrin fəaliyyətinə təsirini yu­m­şal­dan metodlar nəzərdən keçirilir);
6. tədiyyə balansının vəziyyəti (nəticələr hesablar ba­lan­sı­nın və ümumi balansın operativ təhlili yolu ilə əldə edi­lir), habelə müxtəlif amillərin yerli və xarici in­ves­tor­la­rın gəlirlərinə təsiri;
7. dövlət tənzimləməsinin səviyyəsi (gömrük rəsmiləş­dir­mə­lərinin, valyuta köçürmələrinin və digər oxşar əmə­liy­yatların sürəti, iqtisadiyyatın bütün pillələrinin, pul-kre­dit sisteminin operativliyi);
8. iqtisadi artım sürəti (ÜDM-in artım sürəti ildə 3%-dən aşa­ğı, 6%-dən 10%-dək, 10%-dən yuxarı);
9. valyutanın dönərliyi;
10. müqavilə öhdəliklərinin yerinə yetirilməsinin təhlili (müs­bət və ya mənfi təsir göstərən amillər müəy­yənləş­di­ril­məklə seçmə və bəzən tam təhlil);
11. əmək haqqına və əmək məhsuldarlığının yüksəl­dil­mə­si­nə çəkilən xərclər;
12. ekspertlərdən və onların xidmətlərindən istifadə im­kan­la­rı (müəssisələrin, bankların idarəetmə orqanlarının mar­ketinq məsləhətləri, texnologiya, mühasibat və i.a. sa­hələrdə fəaliyyətləri prosesində ala bildikləri və gös­tərə bildikləri real, ixtisaslaşmış yardım qiymətlən­di­ri­lir);
13. rabitənin və nəqliyyatın təşkili;
14. kreditlərin alınması şərtləri;
15. öz kapitalından istifadə şərtləri.

Belə təhlil ölkə risklərinə və başqa növ risklərə dair proq­noz­ların hazırlanmasının təşkilati modelini qurmağa imkan verir. Bu model cari, yeni, aktual qiymətləndirmələrin götür - qoy edilməsi ilə məşğul olan xidmətə malik analitik mərkəzin, ha­belə ölkədə və konkret xarici dövlətdə iqtisadi, siyasi və so­sial vəziyyətin risklilik dərəcəsinin perspektivlərini hazırlayan proq­noz bölmələrinin yaradılmasına əsaslanır. Beynəlxalq təc­rü­bə göstərir ki, oxşar strukturların istənilən ölkədə yaradılması müm­kündür. Onların əsas iş prinsipi bu və ya digər vəziyyətin, qə­bul edilən qərarın riskliliyinin yüksəlməsi səbəblərinin kə­miy­yət və keyfiyyət baxımından təhlil edilməsi, habelə dövlət ida­rəetməsinin struktur, keyfiyyət və kəmiyyət xa­rak­te­ris­ti­ka­la­rı­nın təhlili, statistik-analitik yönümlü təhlil materiallarının iki­pil­ləli strukturunun formalaşdırılması tələb olunur. Bu zaman bey­nəlxalq marketinq tədqiqatları bazasında cari və müvafiq proq­nozlar əsasında perspektiv qiymətləndirmələrin aparılması, risk amilləri sxeminin işlənib hazırlanması da lazım gəlir.

Beləliklə, İsveçrə bank korporasiyasının təcrübəsi nəzərə alın­maqla, ölkə riskinin səviyyəsinin müəyyənləşdirilməsi üçün risk amilləri sxeminə aşağıdakı göstəricilər daxil edilə bilər: ÜDM-in real artımı; investisiya nisbəti; investisiyaların miq­da­rı; ÜDM-in həcmi; investisiyaların səmərəliliyi; ÜDM-in real ar­tımının orta kəmiyyəti; orta investisiya nisbəti; inflyasiyanın or­ta səviyyəsi; real daxili kredit səviyyəsi (daxili pul tə­mi­na­tı­nın tərəddüd göstəricisi); vergi balansı (ÜDM-də vergilərin tutumu).

Yuxarıda qeyd olunan hər bir göstəricinin müəyyən edil­mə­si aidiyyatı yanaşmalar və metodlar əsasında aparılaraq he­sab­lanır. Bu zaman iqtisadi ədəbiyyatda mövcud olan nor­ma­lar­dan düstur və sxemlərdən istifadə olunur.

Məsələn investisiya nisbətini müəyyənləşdirmək üçün he­sab­lama aşağıdakı düsturla aparılır:

N = İ : M, (8.1.)

burada N ­– investisiya nisbətidir;

İ – investisiyaların miqdarıdır;

M – isə ümumi daxili məhsulun miqdarıdır.

Daha doğrusu isə investisiyaların istiqamətləndirilməsi ba­rədə qərarın təsdiqi zərurəti meydana çıxır. Yəni onun sə­mə­rə­liliyinin hesablanması zərurəti yaranır. İnvestisiyaların sə­mə­rə­liyini müəyyənləşdirmək üçün hesablamanın aparılmasında da müvafiq düsturdan istifadə olunur. Bu zaman əsas məqsəd in­vestisiya nisbətinin orta kəmiyyətinin tapılmasından ibarət olur:

İs = Mao : No, (8.2.)

burada İs ­– investisiyaların səmərəliyi;

Mao – ÜDM-in real artımının orta miqdarı;

No – isə investisiya nisbətinin orta kəmiyyətidir.

Hər bir ölkə və yaxud da region üzrə risklərin qiy­mət­lən­di­rilməsi, idarə edilməsi və iqtisadiyyatın tənzimlənməsində on­ların rolu rəqabət qabiliyyətindən daha çox asılı olur. Bunun üçün də xüsusi göstəricilər qrupu mövcuddur.

Beləliklə, bu və ya digər ölkənin və yaxud da regionun rə­qa­bət qabiliyyətini aşkarlamaq üçün müvafiq göstəricilər sis­te­mi müəyyənləşdirilməlidir. Xüsusilə də milli valyutanın real mü­badilə məzənnəsi; ticarət balansı; ixracın və idxalın ümumi həc­mi (turizm, nəqliyyat, bank kreditləri və s. də daxil ol­maq­la); xarici ticarət əməliyyatları üzrə cari hesabın saldosu (mənfi sal­do ölkənin xarici resurslardan asılılığı dərəcəsini göstərir); ÜDM-in strukturunda ixracın payı (iqtisadiyyatın açıqlığı gös­tə­ricisi); ixracın cəmləşməsi (ixracın ümumi həcmində əsas mal­ların ixracının payı) kimi göstəricilər sistemindən istifadə edil­məsi aparılan hesablamaların həyatiliyinə və reallığına gə­tirib çıxarar.

Ümumiyyətlə, iqtisadi tənzimləmə və onun daxilində döv­lət tənzimlənməsi tədbirlərinin uğurla həyata keçirilməsinə xə­ləl gətirə bilən risklərin aşkar edilməsində tədiyyə qabiliyyəti mü­hüm əhəmiyyət kəsb edir. Ona görə də, beynəlxalq maliyyə tə­sisatlarının verdikləri borclar və kreditlər; beynəlxalq qızıl-val­yuta ehtiyatları (bu göstərici likvidlik ölçüsüdür və xarici val­yuta mübadiləsini, kreditlər üzrə faizləri, BVF-nin eh­ti­yat­la­rı­nı nəzərə alır); xarici borc üzrə xidmətlərin dəyəri; ixracın ümu­mi həcmində xarici borcun payı (kritik hədd ­­­≥ 150%-dir); ix­racın ümumi həcmində xidmətlər üzrə xarici borcun payı (kri­tik hədd ­­­≥ 25%-dir); ödənilən faizlərin ümumi məbləğində cari he­sabın faizlərlə birlikdə payı (xarici kreditorlara faizlər ödənişi çı­xılmaqla cari hesabın balansı faizlər ödənişinin nisbəti ilə ifa­də edilməklə); siyasi riskin ölçüsü (ölkədə sosial-siyasi və­ziy­yət kredit qabiliyyətini göstərən 1 baldan 100 baladək şkala üz­rə); qeydə alınmış işsizlik səviyyəsi; ÜDM-in adambaşına ar­tı­mı üzrə dəqiq hesablamaların aparılması mexanizminə düzgün əməl olunması əsas şərtlərdən biridir. Qeyd etmək lazımdır ki, iq­tisadi risklərin düzgün qiymətləndirilməsi, idarə edilməsi, so­si­al-iqtisadi münasibətlərə onun mənfi müdaxiləsinin qa­baq­lan­ma­sı, təkcə konkret müəssisə, yaxud da biznes fəaliyyəti ba­xı­mın­dan deyil, həm də vətəndaş, cəmiyyət və dövlət mü­na­si­bət­lə­rinin uğurlu həlli baxımından olduqca vacibdir. Ölkəmizdə so­sial-iqtisadi proqramların işlənib hazırlanması və onun uğurlu ic­rası qarşıya qoyulan vəzifələrin mərhələlərlə və ahəngdar şə­kil­də həll edildiyini bir daha təsdiqləyir.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Əmlak*

*Əmlak hüquqları*

*Əmlak vergisi*

*Girov kağizi*

*Vergi dəyəri*

*Vergiyə cəlb olunan dəyər*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi (11 iyul 2000-ci il tarixli 893 saylı Qanunla təsdiq edilmişdir)*

*2.“Girov haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu (3 avqust 1998-ci il, N 516-IQ).*

*3. Binalar üzrə əmlak vergisinin hesablanması Qaydaları (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2001-ci il 23 fevral tarixli 46 saylı qərarı ilə təsdiq edilmişdir).*

*4. “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 saylı qərarı ilə təsdiq edilmişdir).*

*5. Ödənilməmiş borclar müqabilində banklar tərəfindən əm­lakın balansa götürülməsi və qiymətləndirilməsi Qaydaları (Azər­baycan Respublikası Milli Bankı tərəfindən 5 may 2001-ci il tarixində təsdiq edilmiş və Azərbaycan Respublikası Ədliyyə Na­zirliyində qeydiyyata alınmışdır).*

*6.“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, N 3-2).*

*7.«Организация оценки и налогообложения недвижи­мос­ти» Том1. Под. ред. Джозефа к. Эккерта. РОО Ака­де­мия Оценки Стар ИНТЕР Москва. 1997.*

*8. Т.Б. Бердникова. Инфра М. Оценка и на­ло­гооб­ло­же­ние имущества предприятий. Москва. 2003.*

*Özünüyoxlama sualları*

*1.Əmlak vergisinə cəlbetmənin məqsədləri nədir?*

*2. Əmlak vergisinin hesablanması üsullarını və büdcə gə­lir­lərində rolunu şərh edin.*

*3.Müəssisənin orta illik qalıq dəyəri necə hesablanır?*

*4.Vergiyə cəlb etmək məqsədilə əmlakın siyahıya alınması qay­dasını izah edin.*

*5.Girov qoyulmuş əmlakın qiymətləndirilməsi qaydasını şərh edin.*

*6.Bank fəaliyyətinin hansı sahələrində qiymətləndirmə fəaliyyəti zəruridir?*

**IX FƏSİL**

**BİZNESİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ PROSESİNDƏ DİSKPNT DƏRƏCƏSİNİN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ METODLARI VƏ MODELLƏRİ**

**9.1. Diskont dərəcəsi, onun növləri və hesablanması qaydası**

Müəssisənin gəlir yanaşması ilə qiymətləndirilməsində dis­kont dərəcəsinin hesablanması mühüm mərhələdir. İnvestor üçün ən əlverişli məqam gəliri maksimum mümkün olan eyni ris­kə malik istiqamətin seçilməsidir. Müəssisə üçün investor o məb­ləği ödəməyə hazır olur ki, gələcəkdə həmin məbləğ al­ter­na­tiv variantlara nisbətən daha yüksək gəlir gətirsin. Əlbəttə, bu za­man konkret biznes üçün xarakterik olan riski də nəzərə al­maq lazımdır. Risklərin uçotu ilə yanaşı, alternativ layihələr ara­sında əlverişli olanı seçərkən ehtimal olunan hadisələri də proq­nozlaşdırmaq tələb olunur.

Qiymətləndirmə prosesində, bir qayda olaraq, inkişafın bir neçə mümkün variantı hazırlanır. Hər bir inkişaf senarisi üçün pul axınları müəyyən olunur.

Bəzən biznesin inkişafının bir variantı (senarisi) hazırlanır və daha sonra müxtəlif diskont dərəcələrindən istifadə etməklə onu diskontlaşdırırlar. Biznesin inkişafı üzrə müxtəlif se­na­ri­lə­ri­nin hazırlanması metodu, təcrübədən məlum olduğu kimi, da­ha səmərəlidir. Diskont dərəcəsi həmçinin, fond bazarında baş ve­rən dəyişiklikləri də əks etdirə bilər.

Diskont dərəcəsinin müxtəlif növləri vardır və onların he­sab­lanmasında özünəməxsusluq mövcuddur. Dərəcənin nö­vü­nün seçilməsi gəlir kimi hansı göstəricinin götürülməsindən ası­lıdır. Hesablamaların bazası olan gəlir kimi xüsusi kapital üçün pul axınları götürülərsə, diskont dərəcəsinin müəy­yən­ləş­di­rilməsində iki model tətbiq edilə bilər:

**Sxem 9.1**



Kumulyativ qurma modeli

Diskont dərəcəsinin müyyən edilməsi modelləri

Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modeli

İnvestisiyalaşdırılmış kapitalın dinamikasının proq­no­zu­nun hazırlanması zamanı diskontlaşdırma əmsalının he­sab­lan­ma­sı üçün yalnız kapitalın orta çəkili dəyəri metodu tətbiq olu­na bilər.

**9.2. Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modeli və risklərin təhlili**

Hələ ötən əsrin 60-cı illərində U. Şari tərəfindən təklif olun­muşkapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modeli xüsusi ka­pitalın dəyərinin qiymətləndirilməsində geniş istifadə edilir. Mo­delin əsas şərti aşağıdakı kimi ifadə oluna bilər: investor ris­ki qəbul etmir və riskə o halda gedir ki, əlavə gəliri olsun, baş­qa sözlə, risksiz qoyuluşlara nisbətən yüksək kapital verimi əl­də edilsin.

İnvestor qoyduğu kapitala görə istənilən halda nəzərdə tut­duğu gəliri əldə edəcəyinə əmin olarkən qoyuluşları risksiz he­sab edir. Əlbəttə, burada riskin mütləq deyil, nisbi yo­xu­lu­ğun­dan danışmaq olar.

Müvafiq ədəbiyyatda risksiz qoyuluşlara dövlət borc öh­də­liklərinə qoyuluşlar aid edilir. Keçid dövrü ölkələrində bu öh­də­liklərə, yəni dövlət qiymətli kağızlarına görə gəlirlərə zə­ma­nət inkişaf etmiş ölkələrə nisbətən zəifdir.

İnkişaf etmiş ölkələrdə qiymətləndiricilər risksizlik də­rə­cə­si kimi, 10-20 illik ödəmə müddəti olan dövlət uzunmüddətli is­tiqrazları üzrə gəlir normasından istifadə edirlər.

Şirkətin satınalınması zamanı yaranan riskləri sistemli və sis­temsiz risklərə ayırırlar.

Sistemli risk şirkətin fəaliyyətinə və fond bazarına mak­ro­iq­tisadi və siyasi amillərin təsirinin nəticəsində formalaşır. Hə­min amillər təsərrüfatçılığın bütün subyektlərinə, fond ba­za­rın­da olan bütün qiymətli kağızlara təsir göstərir.

Səhm bazarına əlavə investisiyalar cəlb etmək üçün fond ba­zarının sistemli riski kompensasiya edən əlavə gəliri təmin et­məsi zəruridir. Bu əlavə gəlir bazar mükafatı adını almışdır.

Şirkətlərin səhmlərinin makroiqtisadi və siyasi də­yi­şik­lik­lə­rə həssaslığı müxtəlifdir. Müxtəliflik sahələrin xüsusiyyətləri və səhmlərin xarakteristikası ilə şərtlənir.

Sistemli riskə daha az həssaslıq daha kiçik bazar mü­ka­fa­tı­nı şərtləndirir.

Əsaslı tədqiqatlarda risklər dəyərləndirilərkən aşağıdakı təs­nifat qəbul edilir:

* verilən şirkət üçün səciyyəvi olan maliyyə riskləri;
* sahə riskləri;
* ümumi iqtisadi risklər.

Maliyyə risklərinin təhlili geniş informasiya bazasına mü­ra­ciəti nəzərdə tutur. Belə ki, bu zaman şirkətin maliyyə he­sa­ba­tın­dan, analoq müəssisənin məlumatlarından və s. istifadə olu­nur.

Qiymətləndirilən müəssisənin aid olduğu sahənin risk­lə­ri­ni təhlil edərkən əsas təsiredici amillər müəyyənləşdirilir. Ümu­mi iqtisadi amillər qiymətləndirilərkən isə təhlilçi müqayisə apar­maq məcburiyyətindədir. Müqayisə obyekti qiy­mət­lən­di­ri­lən şirkətə və analoq müəssisənin fəaliyyətinə makroiqtisadi və si­yasi təsirlərdir.

Artıq qeyd edildiyi kimi, təhlilçinin qiymətləndirməli ol­du­ğu ikinci qrup risklər sistemsiz risklərdir. Bu risklərə konkret şirkətə xas olan cəhətlərə görə planlaşdırılan gəlirin əldə edil­mə­məsi ehtimalı kimi baxılır.

Sistemsiz risklər qoyuluşların uğurlu diversifikasiyası yo­lu ilə aradan qaldırıla bilər. Əgər kondisioner istehsal edən şir­kət alınmışdırsa, sərin keçən yay mövsümündə planlaşdırılan gə­lirin əldə edilməyəcəyi tamamilə mümkündür. Gəlirlərin göz­lə­nilən səviyyəsi həmçinin, müxtəlif yay ləvazimatları buraxan şir­kətə investisiya qoyulduqda və hava yağışlı keçdikdə əldə edil­məyəcəkdir.

İnvestor müvafiq şirkətlərin hər ikisinə və alternativ şə­rai­tə malik (iqlimə münasibətdə) müəssisələrə vəsait qoyursa, on­da gəlirlər iqlim amilindən az asılı olur.

Sistemsiz riskləri iqtisadi ədəbiyyatda iki qrupa bölürlər:

* sahibkarlıq riski ;
* maliyyə riski.

Sahibkarlıq riski şirkətin həyata keçirdiyi biznesin xa­rak­te­ri ilə əlaqədar olub, sahədəki rəqabət, müştərilərin tərkibi, məh­sulun çeşidi və keyfiyyəti ilə şərtlənir.

Maliyyə riski təhlil edilərkən, verilən şirkətə xas olan və fəa­liyyətin maliyyələşdirilməsinə mane olan çətinliklər aşakara çı­xarılmalıdır.

Şirkətin ölçüləri sistemsiz risklərin içərisində xüsusilə əhə­miyyət daşıyır. Məhz bu ölçülər şirkətin xarici maliyyə re­surs­larından istifadə etmək imkanlarını müəyyən edən amildir. Şir­kət digər şərtlərin bərabərliyi şəraitində nə qədər böyük olur­sa, daha çox daha aşağı faizlə kənar vəsait cəlb edə bilər. Bu isə biz­nesin səmərəliliyinin yüksəldilməsində maliyyə re­surs­la­rın­dan fəal istifadə etməyə imkan verir. Başqa sözlə, investorlar ki­çik şirkətləri investisiyalaşdırdıqda daha çox vəsait göz­lə­mə­yə, yəni əlavə zəmanətlər almağa özlərini haqlı hesab edirlər.

Yuxarıda göstərilənlərlə yanaşı, ölkə ilə əlaqədar risklər də mövcuddur və həmin riski diskont dərəcəsini hesablayarkən nə­zərə almaq lazımdır. Müxtəlif ölkələrə investisiya qoyuluşları ilə məşğul olan və iqtisadi inteqrasiyada iştirak edən transmilli şir­kətlər (TMŞ) konkret ölkələr üzrə riskin bu növünü təhlil edirlər.

Beynəlxalq təcrübə və 100-ə yaxın TMŞ-nin timsalında apa­rılan tədqiqatlar ölkəyə xas olan riskin təhlilinin müxtəlif me­todikalar əsasında aparıldığını aşkar etmişdir. Bununla belə hə­min metodikalara vahid yanaşma da mövcuddur.

Ölkəyə xas olan riskə görə mükafatın səviyyəsini də­qiq­ləş­dirmək məqsədilə aşağıdakılar ardıcıl olaraq müəy­yən­ləş­di­ril­məli və ya yerinə yetirilməlidir.

**Sxem 9.2**

Ölkəyə xas olan riskə görə mükafatın hesablanılması alqoritmi

1) Risk səviyyəsini müəyyən edən amillərin aşkar olunması

2) Riskin kəmiyyətcə qiymətləndirilməsi

3)Qiymətləndirmə prosesində riskin nəzərə alınması

Haqqında danışılan riskin əldə edilmiş diqqətəlayiq təc­rü­bə­lərdən birini şərh edək.

Ölkəyə xas olan riski qiymətləndirmək üçün TMŞ-lərdən bi­ri tərəfindən hazırlanmış və əsas risk amilləri və onların kə­miy­yətcə qiymətləndirilməsi şkalası əks olunan cədvəldən is­ti­fa­də olunur.

Sonrakı mərhələdə göstərilən risk amillərinin ölkəyə in­ves­tisiyalar cəlb edilməsinə mənfi təsiri müəy­yən­ləş­di­ril­mə­li­dir. Mənfi təsirin səviyyəsi nə qədər yüksək olursa, daha yük­sək şkala götürülür. Daha sonra orta kəmiyyət və ölkəyə xas olan risk səviyyəsi müəyyənləşdirilir.

Ölkəyə xas olan risk amillərinin uçotunun ən geniş ya­yıl­mış qaydası diskont dərəcəsinin təshih edilməsidir. Ödəmə döv­rü­nün ixtisar olunması və ya pul axınları səviyyəsinin aşağı düş­məsi üsullarından da geniş istifadə olunur.

Diskont dərəcəsi təshih edilərkən riskin idarə edilməsinin bey­nəlxalq qurumu tərəfindən təklif olunan aşağıdakı mər­hə­lə­lər yerinə yetirilməlidir:

* mülayim riskə malik ölkələrdə hesablanmış dis­kont dərəcəsinə 5%, yüksək riskili ölkələrdə isə 10% əlavə edilməlidir;
* keçid dövrü yaşayan ölkələr, o cümlədən Azər­bay­can üçün Qərbi Avropa üzrə dərəcəyə 50% əlavə edilməlidir.

**Cədvəl 9.1**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Risk amilləri | Risk səviyyəsi | | | | | | | | | |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Aktivlərlə əlaqədar risk amilləri  Mülkiyyətdən məh­ru­metmə  Yer­li maliy­yə­ləş­dir­mə imkanı  Lisenziya, patent və müqavilələrin mü­dafiəsi |  |  |  | Х | Х |  | Х |  |  |  |
| Sosial-iqtisadi və­ziy­yətlə əlaqədar risk amilləri  Siyasi sabitlik  Xa­rici inves­ti­si­ya­la­ra münasibət  Mülkiyyət hü­qu­qu­nun vəziyyəti |  |  |  |  | Х | Х |  | Х |  |  |
| İşçi qüvvəsinin möv­­cudluğu və də­yə­ri |  |  | Х |  |  |  |  |  |  |  |
| Qonşu dövlətlərlə mü­nasibət |  |  |  |  | Х |  |  |  |  |  |
| Mütəşəkkil ci­nayətkarlıq |  |  |  |  |  |  | Х |  |  |  |
| Dövlət tən­zim­lən­mə­si |  |  |  |  | Х |  |  |  |  |  |
| Ümumi hüquqi və­ziyyət |  |  |  |  | Х |  |  |  |  |  |
| Özəl sektora qarşı münasibət |  |  |  |  | Х |  |  |  |  |  |
| Maliyyə riskləri ilə bağlı amillər:  İn­flyasiyanın sə­viy­yə­si  Faiz dərəcələri  Vergi dərəcələri  Borclar  İqtisadi artım  Xarici kapitala tə­lə­bat  Valyutanın dö­nər­li­li­yi  Milli valyutanın sa­bit­liyi |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Müşahidələrin sayı  Çəkili yekun | 0 | 0 | 1 | 1 | 8 | 2 | 6 | 3 | 0 | 0 |
| Cəmi çəkili yekun  Müşahidələrin ümumi sayı  Orta çəkili kəmiyyət | 125  21  5,95 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Cədvəlin hazırlanmasında Dünya Bankının İqtisadi İn­ki­şaf İnstitutunun tədqiqat materiallarından istifadə edilmişdir.

Müvafiq ədəbiyyatda diskont dərəcəsinin müəyyən edil­mə­sinə beynəlxalq təcrübəyə əsaslanmış qiymət verilməmişdir. Odur ki, həmin təcrübə bazasında diskont dərəcəsinin hansı də­qiq­liklə müəyyən edilməsi müzakirə obyekti ola bilər. Bununla be­lə, xarici təcrübəyə əsaslanan metodikadan istifadə etmək zə­ru­rəti qal­ma­q­da­dır. Təbii ki, bu halda yerli şəraiti formalaşdıran əsas xüsu­siy­yət­lərin maksimum nəzərə alınması məq­sə­də­uy­ğun­dur.

Təcrübi baxımdan kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi mo­­deli yerli şəraitdə tətbiq etmək imkanları baxımından ma­raq­lı tədqiqat obyektidir. Bu modeli bir qədər ətraflı şərh edək.

Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modelinə keçid iq­ti­sadiyyatı ölkələrinin qiymətləndiriciləri tərəfindən bir-birinə al­ternativ olan iki yanaşma vardır.

Birinci yanaşmanın tərəfdarları modelin tətbiqində fond ba­­zarının lazımi səviyyədə inkişaf etməməsini əsas hesab edirlər.

İkinci yanaşmaya üstünlük verənlər isə ümumiyyətlə, bu mo­delin obyektivliyinə şübhə edənlərdir. Sonuncu qrup təbii ki, əsa­sən kumulyativ qurma modelinin tətbiqinə üstünlük verir. Ka­pital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modeli əsasən keçid iq­ti­sadiyyatı dövründə tətbiq edilə bilər. Lakin bu zaman onun tət­biq olunduğu sahələrin xüsusiyyətləri ətraflı öyrənilməlidir. Fond bazarında səhmləri az-çox fəal iştirak edən sahələrdə ka­pi­tal aktivlərinin qiymətləndirilməsi modelindən istifadə etmək olar. Çünki həmin sövdələşmələr haqqında məlumat əldə etmək müm­kündür.

Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modeli xüsusi ka­pi­tala tələb olunan gəlir normasını müəyyənləşdirməyə xidmət et­məklə, iki toplananın cəmi kimi hesablanır. Birinci toplanan risk­siz qoyuluşlar üzrə gəlir normasıdır. İkinci toplananı he­sab­la­maq üçün gəlirin orta bazar normasından risksiz qoyuluşların gə­lir normasını çıxıb, alınan fərqi xüsusi əmsala vurmaq la­zım­dır.

Hazırkı iqtisadi reallıq risksiz qoyuluşların gəlir nor­ma­sı kimi dövlət qiymətli kağızlarının gəlirliliyini qəbul etməyə hər cür əsas verir. İqtisadi artımın sürət və miqyasından asılı ol­ma­yaraq, digər hallarda heç bir kommersiya qurumu in­ves­tor­la­rın qoyuluşları üçün risk olmaması haqqında zəmanət verə bil­məz.

İnvestor dövrün əvvəlində vəsait qoyarkən, onun dövrün axı­rında hansı dəyərə malik olacağını dəqiq bildiyi halda risksiz ak­tiv nəzərdə tutulur. Başqa sözlə, risksiz aktiv əvvəlcədən müəy­yən olunmuş gəlirlilik səviyyəsinə malik olmalı və ödə­mə­mələr ehtimalı sıfıra bərabər olmalıdır. Artıq qeyd etdiyimiz ki­mi, belə aktivlər yalnız hökumətin buraxdığı qiymətli ka­ğız­lar ola bilər. Lakin, burada da qeyri-müəyyənliklər istisna deyildir.

Məsələ ondadır ki, əgər investor hökumətin buraxdığı və 5 il sonra ödəniləcək qiymətli kağıza 6 ay müddətinə vəsait qo­yur­sa, o, həmin müddət başa çatarkən qiymətli kağızların də­yə­ri ba­rə­də məlumatsız olur. Risk amili də məhz belə hallarda tə­za­hür edir. Başqa sözlə, qısamüddətli qoyuluşlar üçün dövlətin bu­rax­dı­ğı qiymətli kağızlar da risksiz hesab etmək mümkün dey­lidir.

Hətta, hökumətin buraxdığı qiymətli kağızların ödəniş müd­dəti investorun qoyduğu vəsaitlərin müddətindən az ol­duq­da belə, bu kağızlara qoyuluşları risksiz hesab etmək olmaz.

Deyilənlərdən aydın olur ki, göstərilən müddətlər üst-üstə düş­dükdə, yəni vəsait qoyuluşu müddəti ilə qiymətli kağızların ödə­niş müddəti eyni olduqda risklərin yoxluğundan danışmaq müm­kündür. Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modelində faiz dərəsinin risksiz olması dövlət qiymətli kağızlarının döv­riy­yə müddəti ilə yanaşı şirkətin bəzi parametrlərindən asılıdır. Hə­min parametrlərə şirkətin fəaliyyət istiqaməti, dəyəri və pers­pektivləri aid edilə bilər.

Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modelində gə­lir­li­li­yin orta bazar norması ilə risksiz qoyuluşların gəlirlilik nor­ma­sı arasındakı fərq kimi hesablanan bazar mükafatının müəy­yən­ləşdirilməsi zəruri olan növbəti elementdir. Bu elementin müəy­y­ənləşdirilməsi metodikasına münasibət birmənalı de­yil­dir. Hə­lə­lik gəlirin orta bazar dərəcəsi göstəricisi kimi aşağıda gös­tərilən parametrlərin hansına üstünlük verilməsi mü­ba­hi­sə­li­dir:

1. fond bazarının və ya dövlət qiymətli kağızlarına qo­yu­luş­larının gəlirliliyi;
2. qiymətli kağızlara, daşınmaz əmlaka, valyuta də­yər­li­lə­rinə və bank depozitlərinə vəsaitləri müştərək (şərikli) olan in­vestisiya fondlarının gəlirliliyi;

Göründüyü kimi, istənilən halda sadə məntiqə uyğun hə­rə­kət etmək lazım gəlir. Başqa sözlə, investor digər yerlərə yal­nız o halda vəsait qoyur ki, buradan hökumətin buraxdığı qiy­mət­li kağızlardan daha çox gəlir əldə etsin. Yəni investorun yı­ğım­larını fond bazarına cəlb etmək üçün ona müəyyən sə­viy­yə­də əlavə gəlir (bazar mükafatı) verilməlidir. Mahiyyət etibarilə, in­vestor şirkəti bütövlükdə və ya bir hissəsini aldıqda onun səhm­lərini almış olur. Şirkətə xas olan risklərin müqabilində onun əlavə gəlir gözləmək haqqı vardır. Bu, risksiz gəlir nor­ma­sından yüksək olmalı və adi korporativ səhmlər bazarının vəd etdiyi gəlirlərdən az olmalıdır.

İnvestor öz gəlirlərini hesablamaq üçün şirkətin səhm­lə­ri­nə son onilliklərdə qoyuluşlardan əldə edilən gəlirlər barədə in­for­masiyaya malik olmalıdır. Məhz bu məlumatlar investora və­sait qoyuluşu istiqamətlərində seçim etməyə imkan verir.

Fond bazarında dövr edən bütün səhmlər üzrə gəlirlərin or­ta kəmiyyətini müəyyənləşdirmək asan iş deyildir. Odur ki, hər hansı sahələrarası indeksə ehtiyac hiss olunur. Sahələrarası in­deks 50-dən az olmayaraq səhmlərin dəyərinin dəyişməsini əks etdirməlidir. Təbiidir ki, indeks daha çox səhmləri əhatə edir­sə, onun fond bazarının dinamikası haqqında informasiyası da bir o qədər qiymətli olur. Hazırda belə indekslərin hesab­lan­ma­sı funksiyasını informasiya agentlikləri öz üzərinə götürür. Bu agentliklərin hesablamaları hələlik tələb olunan səviyyədə de­yildir. Çünki onlar son bir-neçə ilin məlumatları ilə ki­fa­yət­lən­mək məcburiy­yətindədirlər.

Retrospektiv dövrün belə azmüddətli olması ciddi təh­rif­lər­lə nəticələnə bilər.

Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modelində istifadə olu­nan xüsusi əmsal (buna “β” əmsalı da deyilir) orta bazar gə­li­ri və konkret səhmin gəlirliliyi əsasında hesablanır. Gəlirin or­ta bazar dərəcəsi kimi sahələrarası indeksin dəyişməsi götürülə bi­lər. Sahələrarası indeks kimi AK&M, RTS və ya “Kom­mer­sant” indeksi tətbiq edilir. Hansı indeksə üstünlük verilməsi on­la­rın konkret zaman və məkanda təhlilinin nəticəsindən asılıdır. Əsas məsələ indekslərin xarakteri və əhatə dairəsindədir.

AK&M indeksi 50 emitentin adi səhmlərini əhatə edir. Bu­nunla belə həmin indeks real sövdələşmələr əsasında deyil, qiy­mətli kağızlar bazarı iştirakçılarının kotirovkaları üzrə he­sab­lanır. Həmin kotirovkalar qiymətli kağızlar bazarı iş­ti­rak­çı­la­rı üçün məcburi deyildir. Ona görə real qiymətlər elan olun­muş qiymətlərdən xeyli fərqlənə bilər. Kontragentlərin cəlb edil­məsi üçün təqdim olunan kotirovkalara ehtiyatla yanaşmaq la­z­ımdır.

Haqqında danışılan indeksin əsas üstünlüklərindən biri odur ki, burada yalnız sahələrarası deyil, həmçinin ayrı-ayrı sa­hə­lər üzrə hesablamalar aparılır.

RTS indeksinin hesablanma bazası yuxarıda gös­tə­ri­lən­lər­dən fərqlidir. Belə ki, həmin indeks 100 səhm üzrə söv­də­ləş­mə­lər və 60-dan artıq emitentin informasiyaları nəzərə alın­maq­la hesablanır. İndeksin əsas nöqsanı ondadır ki, buradakı in­for­ma­siyanın 40%-ə qədəri imtiyazlı səhmlərə aid olur. Burada im­tiyazlı və adi səhmlər arasındakı fərqdən asılı olaraq mə­zən­nə­dəki dəyişiklikləri adekvat şəkildə əks etdirmək olar.

Səhmdarların yığıncağında səs hüququ bir qayda olaraq im­tiyazlı səhmlər üzrə dividendlərin ödənilməsindən asılı olur. Baş­qa sözlə, əgər dividendlər ödənilmirsə, onda imtiyazlı səhm­lərin sahibləri səs hüququ əldə edirlər. Bu amilin təsiri al­tın­da fond bazarında nə baş verir? Adi səhmlərin dəyəri də­yiş­məz qalır, cüzi artır və ya aşağı düşür. Sonuncu halda in­ves­tor­la­­rın səhmlərə inamsızlığından danışmaq olar. İnvestorlar səs hü­­ququnu nə qədər yüksək qiymətləndirirlərsə, imtiyazlı səhm­lə­rin dəyəri də adi səhmlərin dəyərinə nisbətən bir o qədər sü­rət­lə artacaqdır.

İmtiyazlı səhmlərin sahiblərinin dividend gəlirlərinin məh­dudlaşdırılması bu səhmlərə görə müəyyən edilən di­vi­dend­lərin ölçüsündən asılıdır. Adətən, dividend nominalda qeyd olunmuş faiz kimi qəbul olunur.

Yuxarıda deyilənləri yekunlaşdıraraq, demək olar ki, qiy­mət­ləndirici, bir sıra nöqsanlara baxmayaraq ya mövcud in­deks­lərdən istifadə edir, ya da özünə daha uyğun olanı he­sab­la­yır.

Müstəqil hesablanan indekslər üçün bir sıra ümu­mi­ləş­di­ri­ci tələblər vardır və onlara aşağıdakılar aid edilir:

* bu indeks azı 50 səhmi əhatə etməlidir;
* daha likvid səhmləri özünə daxil etməlidir;
* hesablama qaydası imkan daxilində sadə ol­ma­lı­dır.

Sahələrin özünəməxsusluğunun əhəmiyyətli olduğu indiki dövr­də, sahə indekslərindən istifadə etmək məqsədəuyğundur. Be­lə vəziyyəti şərtləndirən başlıca amillər, bir çox sahələrin in­ves­tisiyalar üçün cəlbedici olmaması, başqa sözlə, qiy­mət­lən­di­ri­lən şirkətin səhmlərinin dinamikasının bu sahələrlə əla­qə­lə­ri­nin zəifliyidir.

Bununla belə, qeyd etməliyik ki, bütün sahələr üzrə in­deks mövcud deyildir. Sahələrarası indeksi müstəqil hesablayan qiy­mətləndirici, əvvəl istifadə etdiyi qaydada sahə indeksini də müəy­yənləşdirməlidir.

Haqqında danışılan modelin elementi ölkəyə xas olan ris­kə görə əlavədir. Belə əlavə yalnız o halda tətbiq olunur ki, qiy­m­ə­tləndirici risksiz dərəcə kimi xarici dövlətin qiymətli ka­ğız­la­rı üzrə gəlirliliyi qəbul etsin.

Ölkəyə xas olan riskin qiymətləndirilməsinin əvvəllər nə­zər­dən keçirdiyimiz xarici metodikasının yeganə, lakin mühüm ça­tışmamazlığı onun subyektivliyidir. Subyektivlik iki cəhətdən özü­nü büruzə verir. Birincisi, ölkə üçün xas olan riskin qiy­mət­lən­dirici tərəfindən müəyyənləşdirilməsində xüsusi tərtib olun­muş cədvəldən istifadə olunur. İkincisi isə, təshihetmə qay­da­sın­da xeyli dərəcədə şərtilik vardır.

Əlbəttə, subyektivliyi daha az olan yanaşmadan istifadə et­mək məqsədəuyğundur və belə yanaşma həm inkişaf etmiş, həm də inkişaf etməkdə olan ölkələrin təcrübəsində sınaqdan çı­xarılmışdır. Yanaşmanın mahiyyəti xarici fond bazarlarında qiy­mətli kağızların yerləşdirilməsi və bununla xarici ma­liy­yə­ləş­dirmə mənbələrinin cəlb edilməsi şəraitinin də­yər­lən­di­ril­mə­si­nə əsaslanır. Maliyyə resursları cəlb edən ölkədə siyasi və iq­ti­sadi sabitlik nə qədər yüksəkdirsə, fond bazarının iştirakçıları ris­ki daha aşağı qiymətləndirirlər və ya əksinə.

Qəbul edək ki, Azərbaycana cəlb edilən pul vəsaitlərinin fai­zi məlumdur. Digər tərəfdən, məsələn, Almaniyanın öz qiy­mət­li kağızlarının xarici bazarda yerləşdirilməsi faizi müəy­yən­ləş­dirilir. Qeyd olunan iki dərəcə arasındakı fərq riskə görə mü­ka­fat səviyyəsini müəyyənləşdirməyə imkan verir. Əlbəttə, he­sab­lamalar sonradan təshih olunmalıdır və bu prosesdə zaman və məkandan asılı olan fərqli yanaşmalar çoxdur. Bununla belə va­hid metodikaya aid edilə bilən və yerinə yetirilməsi zəruri olan bir sıra tələblər vardır ki, onları aşağıdakı kimi şərh etmək müm­kündür.

İlk növbədə, yalnız bir bazarda yerləşdirilən istiqrazları mü­qayisə etmək olar. Digər tələb müqayisə zamanı risksiz də­rə­cə kimi qəbul edilmiş ölkənin istiqrazlarının gəlirliliyini müəy­yənləşdirərək şirkətin qiymətli kağızlarının qiymət­lən­di­ri­lən ölkənin qiymətli kağızları ilə müqayisəsinin təmin edil­mə­si­dir. İstiqrazların bir valyutada ifadə olunması və ödənilməsi zə­ru­ri olan tələbdir.

Haqqında danışılan tələblərin yerinə yetirilməsi çeviklik şə­raitində həyata keçirilməlidir və zaman-məkan xüsusiyyətləri nə­zərdən qaçırılmamalıdır. Tutaq ki, risksiz dərəcə kimi Al­ma­ni­yanın dövlət qiymətli kağızlarının gəlirliliyi götürülmüşdür, la­kin konkret hal üçün bu ölkənin qiymətli kağızları bazarda iş­ti­rak etmir. Belə olan təqdirdə ya digər ölkələrin qiymətli ka­ğız­ları üzrə gəlirliliyin orta faizi hesablanmalı, ya da haqqında da­nışılan ölkənin kredit reytinqinə analoji olan və bazarda iş­ti­rak edən ölkənin məlumatları istifadə edilməlidir.

Nəzərə almaq lazımdır ki, həmin tələblərə riayət edilməsi şə­raiti təkcə bazardakı vəziyyətdən deyil, qiymətli kağızların ida­rə edilməsi səviyyəsindən asılıdır. Qiymətləndirici alınan nə­ti­cələri yerli şəraitin tələblərinə uyğunlaşdırmaqla yanaşı gə­lir­li­liyin orta bazar səviyyəsindəki dəyişiklikləri proq­noz­laş­dır­ma­ğa cəhd etməlidir. Sonrakı istifadə zamanı hər bir proqnoz ili üz­rə diskont dərəcəsini bir qədər təshih etməyə ehtiyac yarana bilər.

Ümumiyyətlə, istifadə olunan istənilən modelin nəticələri il­kin informasiya bazasından bilavasitə asılıdır. Unutmaq olmaz ki, nəticənin nə dərəcədə qəbul edilən olmasından daha çox, mə­lumatların reallığa uyğunluğu daha əhəmiyyətlidir.

**9.3. Kumulyativ qurma modeli**

Fond bazarının inkişafından asılı olmayan qiy­mət­lən­dir­mə modeli praktiki cəhətdən geniş imkanlara malikdir. Bu ba­xım­dan kumulyativ qurma modeli diqqətəlayiqdir. Artıq qeyd edil­diyi kimi, bu model fond bazarının məlumatlarından daha çox müəssisənin iqtisadi vəziyyətinə əsaslanır. Kumulyativ qur­ma modeli üzrə riyazi və statistik baxımdan mürəkkəb diskont də­rəcəsini hesablamaq lazım gəlmir. Odur ki, bəzi müəlliflər bu mo­deli sadə və daha subyektiv model hesab edirlər. Lakin bu doğ­ru deyildir, çünki ilk baxışda görünən sadəlik yalnız diskont də­rəcəsinə aiddir.

Məsələ ondadır ki, modelin tətbiqi zamanı hər bir risk ami­linin qiymətləndirilməsi üçün mürəkkəb hesablamalar apa­rı­lır. Subyektivizmə gəldikdə isə, onu ölkələrin xüsusiyyətlərini nə­zərə almaqla xeyli dərəcədə aradan qaldırmaq olar.

Ümumiyyətlə, qiymətləndirmə təcrübəsində istifadə olu­nan bu modelin, əsasən, aradan qaldırıla bilən nöqsanları az de­yil­dir və onlara aşağıdakılar aid edilə bilər: əvvəlcədən ayrılmış risk amillərinə daha çox diqqət yetirilməsi; tədqiqatçı tə­rə­fin­dən konkret bazar üçün risk amillərinin hesablanmış kə­miy­yət­lə­rinin müqayisəsi imkanlarının məhdudluğu; təhlil olunan ris­kin səviyyəsinin müəyyənləşdirilməsində gözəyarı ölçmələrin möv­cudluğu.

Haqqında danışılan nöqsanların aradan qaldırılması üçün qiy­­mətləndirmə təcrübəsində demək olar ki, bütün mümkün va­si­­tələrdən istifadə edilir. Həmin vasitələrə mövcud elmi və in­for­ma­siya potensialının səmərəli istifadəsi, sağlam məntiqin ar­qu­ment­lərinə əsaslanma, ekspert texnologiyasından istifadə və s. aiddir.

Subyektivizmin azaldılması məsələsinə münasibətdə isə qeyd etmək lazımdır ki, bu mahiyyət etibarilə risk amillərinin xü­susi çəksindən çox asılıdır. Məhz həmin göstəricinin he­sab­lan­masında marketinq tədqiqatlarından, çoxsaylı yanaşmaların mü­qayisəli təhlilindən və s. istifadə etmək olar. Deyilənlər qiy­mət­ləndirmə təcrübəsində kumulyativ qurma modelinə etimad­sız­lığın bir o qədər də əsaslı olmadığına dəlalət edir.

Keçid iqtisadiyyatlı ölkələr üçün risk amilinin he­sab­lan­ma­sında hazır göstəricilərin təshih edilməsi sahəsində qazanılan təc­rübə nikbinlik üçün əsas verir.

Rusiya təcrübəsində riskə görə mükafat səviyyəsinin he­sab­lanması sahəsində əhəmiyyətli irəliləyiş əldə edilmişdir. Bu za­man kumulyativ qurma modeli heç də kapital aktivlərinin qiy­mətləndirilməsi modelindən zəif tətbiq olunmamışdır. Xarici təc­rübədən istifadə etməklə, yerli qiymətləndiricilər burada əsas risk amillərini ayırmış, onların hər biri üçün mükafatın mak­si­mum səviyyəsini müəyyənləşdirən hesablamalar apar­mış­lar. Müvafiq hesablamalar sair risk amilləri üzrə də həyata ke­çi­ril­mişdir. Sonrakı mərhələlər yuxarıda qeyd olunan hər iki mo­del üzrə nəticələrdəki fərqlərin izah edilən olduğunu aşkara çı­xar­mışdır. Bu fərqlərin böyük hissəsinin metodoloji yan­lış­lıq­dan deyil, korporativ qiymətli kağızlar bazarında baş verən pro­ses­lərin ziddiyyətliliyindən irəli gəldiyi məlum olmuşdur.

Hər bir şirkətə xas olan risk amillərini və mükafatın yu­xa­rı həddini bilərək qiymətləndirici konkret risk amilinin şirkətin və­ziyyətinə təsir dərəcəsini müəyyənləşdirə bilər. Qiy­mət­lən­di­ri­cinin qarşısında duran əsas vəzifələrdən biri də sub­yek­tiv­lik­dən azad olmaq üçün mümkün olan bütün vasitələrdən səmərəli is­tifadə etməkdir. Modelin subyektivliyini həlledici dərəcədə ara­dan qaldırmaq üçün şirkətin qiymətləndirilməsi prosesinin ey­ni meyarlar əsasında və eyni əməliyyatlar vasitəsilə həyata ke­çirilməsi məqəsədəuyğundur.

Kumulyativ qurma modelində diskont dərəcəsi bir qay­da olaraq aşağıdakı risk amillərini əhatə edir:

1. gəlirlər;
2. şirkətin ölçüləri;
3. maliyyə strukturu;
4. müştərilərin diversifikasiyası;
5. istehsal və ərazi diversifikasiyası və s.

Yuxarıda qeyd olunan amillər içərisində şirkətin ölçüləri xü­susi üstünlük təşkil edərək ayrıca qiymətləndirilir.

İri şirkətin biznes prosesində bir sıra üstünlükləri vardır. Bu ilk növbədə kənardan vəsait cəlb edilməsində yaranan geniş im­kanlarla əlaqədardır. Adətən, böyük şirkət kiçik və bəzi orta şir­kətlərə nisbətən daha sabit maliyyə vəziyyətinə malik olur. Şir­kət nə qədər böyük olursa, onun ərazidə və bazarda fəaliyyət im­kanları və konkret zaman-məkan çərçivəsində baş verən pro­ses­lərə təsiri bir o qədər güclü olur.

Şirkətin ölçülərinin ayrıca amil kimi qiy­mətlən­diril­mə­si­nin səbəbi, onların böyük parametrlər hesabına xarici in­ves­ti­si­ya mənbələrindən vəsait cəlb etməkdə malik olduqları potensial üs­tünlükdür.

Böyük şirkətlərin səhmləri, adətən, ölçülərinə görə daha kiç­ik olan şirkətlərə nisbətən daha likvid sayılır. Ən azı ona gö­rə ki, böyük şirkətlər iri birjalarda qeydiyyatdan keçmək üçün da­ha əlverişli imkanlara və üstünlüklərə malikdirlər.

Məhsulun satışı baxımından da böyük şirkətin üstünlüyü in­kar edilməzdir. Belə ki, böyük müəssisələr digərlərindən fərq­li olaraq daim diqqət mərkəzində olur və onların əlaqələri daha ət­raflıdır. İnvestorlara münasibətdə də etibarlı görünmək üçün bö­yük şirkətlərin daha əlverişli imkanları vardır.

Bir sözlə, kiçik şirkətə vəsait qoyan investor, faiz də­rə­cə­sin­də yarana bilən müəyyən fərqi nəzərə almalıdır. Qeyd olu­nan fərq investorun böyük şirkətə vəsait qoyarkən kənardan ma­liyyə resursu cəlb edən zaman əldə etdiyi üstünlük (əlverişli şərt­lər daxilində) qədərdir. İnkişaf etmiş ölkələrdə həmin fərqi müəy­yən etmək o qədər də çətin deyil. Ona görə ki, belə öl­kə­lər­də böyük və kiçik şirkətlərin buraxdıqları istiqrazlar üzrə or­ta faizlərin fərqi də hesablanır.

Keçid iqtisadiyyatlı ölkələrdə informasiya bazası ola bi­lə­cək istiqrazlar yox dərəcəsindədir. Bəzi hallarda sözügedən fər­qi hesablamaq üçün bank faizlərinin kreditləri üzrə in­for­ma­si­ya­lardan istifadəyə cəhd edilir. Bu cəhdlər informasiya çə­tin­lik­lə­ri ucbatından lazımi nəticə vermir.

Deyilənlər riskə görə mükafatın maksimal ölçüsü kimi müəy­yən şərti hədd götürmək məcburiyyəti yaradır. Bu hədd, təc­rübədə adətən, 5 faiz qəbul edilir.

“Şirkətin ölçüsü” anlayışı qiymətləndirmə təcrübəsində tez-tez rast gəlinir. Anlayışın mahiyyətini açıqlamaq üçün müx­təlif yanaşmalara istinad olunur. Bu məsələdə Qərbi Avropa iq­ti­sadçı-alimlərinin mövqeyi daha çox diqqətəlayiqdir. Onların mü­lahizələrinə görə şirkətin ölçüsü onun kapitalı ilə müəy­yən­ləş­məlidir. Müəssisədə işləyən işçilərin sayı, məhsul satışından əl­də edilən vəsaitin həcmi bu halda köməkçi meyar kimi qəbul edi­lir.

Kapitalın məbləği ilə şirkətin ölçüsünün müəyyən edil­mə­si istehsalı intensivləşdirilməsi və elmi-texniki tərəqqinin nai­liy­yətlərinin geniş tətbiqi mühitində məqəsədəuyğundur. Doğ­ru­dan da, hazırda yüksək texnologiya tətbiq edən elə müəs­si­sə­lər vardır ki, işçilər sayına görə özündən dəfələrlə böyük sayıla bi­lən müəssisədən daha çox məhsul istehsal edir.

Hazırkı şərait üçün müəssisələrin fasilə ilə işləməsi nadir hal deyildir. Müəssisəyə qoyulmuş böyük miqdarda maliyyə re­surs­ları şəraitində onun müvəqqəti dayanması heç də müəs­si­sə­nin ölçülərinin kiçilməsinə dəlalət etmir. Başqa sözlə, iqtisadi real­lıq baxımından qısa müddət üçün satış pulunun kəskin azal­ma­sı onun ölçülərinin azalmasına əks etdirir.

Deməli, biznesin inkişafına qoyulmuş vəsaitlərin miqdarı şir­kətin ölçülərini xarakterizə edən göstərici kimi qəbul edilə bi­lər. Öz növbəsində, bu zaman kapitalın hansı hissəsinin şir­kə­tin ölçüsünü əks etdirən əsas göstərici kimi qəbul olunması mə­sə­ləsi həll edilməlidir.

Müvafiq ədəbiyyatda bu məqsədlə xüsusi kapitalın bazar də­yəri, balans üzrə məcmu kapitalın məbləği, balans üzrə xü­su­si maddi aktivlərin ölçüsü və nizamnamə kapitalı gös­tə­ri­ci­lə­rin­dən istifadə olunması ilə bağlı fikirlər öz əksini tapmışdır.

Göstərilən variantlara üstünlük verilərkən müxtəlif sə­viy­yə­li müxtəlif xarakterli amillərin təsiri nəzərə alınır. Şirkətin in­ki­şafının əlverişli dövrlərində kreditor səhmlərə daha çox diq­qət yetirir və onların dəyərindən çıxış edərək, şirkətin fəaliyyət də­rəcəsini müəyyənləşdirir. Müəssisə maliyyə çətinlikləri ke­çi­rir­sə, kreditor aktivlərin satışından əldə edilən pul vəsaitini da­ha mühüm göstərici hesab edir.

Təcrübi hesablamalarda müqayisə üçün daha əlverişli gös­tərici şirkətin nizamnamə kapitalı hesab olunur. Lakin ni­zamnamə kapitalı göstəricisi müəssisənin real miqyasını əks et­dirmir. Şirkətin inkişafının müxtəlif mərhələlərində xüsusi və­sait­lərin nizamnamə kapitalına nisbəti kəskin dəyişə bilər. Ni­zam­namə kapitalının xüsusi kapitalın bir neçə faizini təşkil et­mə­si nadir hal deyildir. Məhz belə hallarda nizamnamə kapitalı şir­kətin ölçüləri barədə dəyərli informasiya verə bilmir.

Balans üzrə xüsusi maddi aktivlərin ölçüsü göstəricisinə gəl­dikdə isə onun potensial kreditor və investor üçün daha əl­ve­riş­li olması fikri ilə razılaşmaq olar. Xüsusi maddi aktivlər (və ya xalis aktivlər) şirkətin bütün borc öhdəlikləri çıxıldıqdan son­ra kapitalın qalan hissəsi kimi xarakterizə olunur. Burada şir­kətin ləğv edilməsi vəziyyətində zərərlərin səhmdarlar ara­sın­da bölüşdürülməsi də nəzərə alınır.

Əlbəttə, qiymətləndirici daha sadə metod və üsullardan da is­tifadə edə bilər və təcrübədə bu nadir hal deyildir.

İndi isə maliyyə strukturunu şərh edək. Xüsusi və borc və­sait­lərinin nisbəti maliyyə strukturunu əks etdirir. Şirkətin (müəs­sisənin) vəsaitlərində, adətən uzunmüddətli kreditlərin xü­susi çəkisi cüzi olur. Kreditor borclarına gəldikdə isə, onların bö­yük xüsusi çəkiyə malik olmasını qeyd etməliyik. Belə və­ziy­yəti şərtləndirən səbəblər çoxdur və xeyli dərəcədə mü­ha­si­bat uço­tu­nun reallığa uyğunlaşdırılmamasının neqativ nə­ti­cə­si­dir. Sub­yek­tiv­likdən uzaq olmayan bu vəziyyət qiy­mət­lən­di­ri­ci­ni daha eh­ti­yat­lı olmağa vadar edir. Belə ki, qiymətləndirici ka­pi­talın struk­tu­runu müəyyənləşdirməklə kifayətlənməməli, həm­çinin ona xid­mətlə əlaqədar maliyyə xərclərini nəzərə almalıdır.

Şirkətin maliyyə strukturunun təhlili orta kəmiyyətlərə əsas­lanan bir neçə əmsalın hesablanmasını tələb edir. Həmin əm­sallara aşağıdakıları aid etmək olar:

* şirkətin sərbəstlik əmsalı;
* likvidlik əmsalı;
* balansın passivindəki uzunmüddətli borcların payı;
* kreditor borclarının xüsusi çəkisi.

Yuxarıda sadalanan əmsalların müqayisəsi də müzakirə ob­yektidir. Belə ki, şirkət üzrə alınmış əmsalların müqayisə edil­məsinə yanaşmalar müxtəlifdir.

Yanaşmalardan biri müqayisəni analoq müəssisələrin mü­va­fiq göstəriciləri ilə aparmağı nəzərdə tutur. Sahə üzrə tarixən for­malaşmış əmsallarla müqayisəyə üstünlük verənlər də vardır.

Keçid iqtisadiyyatı ölkələrində, o cümlədən, Azər­bay­can­da ikinci yanaşma daha adekvat nəticələr verə bilər. Lakin bu qay­danın reallaşması ciddi informasiya çətinlikləri ilə qar­şı­la­şır. Məsələ ondadır ki, bu ölkələrdə müvafiq hesablamalar apa­rıl­mamış, zəruri informasiya bazası formalaşdırılmamışdır. Odur ki, riskə görə mükafatın müəyyənləşdirilməsində sadə mən­tiqə əsaslanmaq və qiymətləndirilmiş şirkətin gös­tə­ri­ci­lə­ri­ni əldə olunan orta səviyyə ilə müqayisə etmək lazım gəlir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində, haqqında danışılan və­ziy­yət­lərdə aşağıdakı əmsallar göstəricilər siyahısına daxil edilə bilər:

1. debitor və kreditor borclarının nisbəti;
2. borc və xüsusi vəsaitlərin nisbəti;
3. cari aktivlərin cari öhdəliklərə nisbəti və ya başqa söz­lə, cari likvidlik əmsalı;
4. mütləq likvidlik əmsalı;
5. uzunmüddətli borcların passivdə payı;
6. büdcəyə borcların passivdə payı;
7. ödəmə (örtmə) əmsalları;
8. borc vəsaitlərinin dəyəri.

Müqayisə olunan göstəricilərin (nəticələrin) reallığa uy­ğun­luğu informasiya və hesablama xüsusiyyətləri ilə yanaşı, müəs­sisənin maliyyə vəziyyətindən də asılıdır. Belə ki, cari lik­vi­d­lik əmsalının hesablanmasında müəssisənin cari aktivlərinin və cari öhdəliklərinin hansı tarixə müəyyənləşdirilməsi də az əhə­miyyətə malik deyildir.

Müştərilərin diversifikasiyası marketinq nəzəriyyəsi ba­xı­mın­dan əhəmiyyətli məsələdir. Bu nəzəriyyəyə görə firmanın (və ya digər qurumun) məqsədi müştərilərin (istehlakçıların) tə­lə­batının ödənilməsidir. Məlumdur ki, müştərilərin sayı nə qə­dər çox olarsa, biznes bir o qədər dayanıqlı olar. Hər bir müş­tə­ri­yə mal (xidmət) satışının həcmi də əhəmiyyətli məsələdir. Özü də müştərilər üzrə bu göstərici nə qədər fərqlənirsə, müəs­si­sə (şirkət) də konkret müştəridən bir qədər az asılı olur.

Müştərilərlə əlaqədar dolğun informasiya şirkətin fəa­liy­yə­tinin səmərəliliyi üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Müştəri ba­zasının təhlili üçün istehlakçıların sorğusu və müştərilərin sə­nəd­li təhlili aparılır.

Sorğu prosesində aşağıdakı məsələlərə aydınlıq gətirilir:

* konkret malın satınalınması motivi;
* müştərilərin strukturu;
* təkrar satınalınmaya hazırlıq dərəcəsi;
* xidmətdən razılıq və s.

Göstərilən kəmiyyətlər müəyyənləşdirildikdən sonra əldə edi­lən informasiya bazası müştəriləri xarakterizə edən əsas pa­ra­metrləri proqnozlaşdırmağa imkan verir.

Sənədli təhlil prosesi aşağıdakıları nəzərdə tutur:

* əvvəlki 5-7 il ərzində firmanın bağladığı mü­qa­vi­lə­lərin təhlili (burada məqsəd müştərilərin ən da­ya­nıqlı hissəsini müəyyənləşdirməkdir);
* müştərilərin yeniləşən hissəsini müəyyən etmək;
* istehlakçıların tərkibindəki dəyişikliklərin qiy­mət­lən­dirilməsi.

Təcrübə göstərir ki, müştərilərin diversifikasiyası üçün tət­biq olunan metodlardan, daha əlverişlisi təmərküzləşmə me­to­dudur. Həmin metod bazarın inhisarlaşma dərəcəsini öy­rən­mək üçün tətbiq olunur. Bu məqsədlə təmərküzləşmənin müx­tə­lif təzahürlərini əks etdirən əmsallar məcmusu hesablanır.

Haqqında danışılan əmsallar, əsasən, istehsalçılar ba­za­rı­nın təhlili üçün istifadə olunsa da, onların istehlak bazarında tət­biqi də müsbət nəticələr verir.

Təmərküzləşmə əmsalı müəyyən sayda iri istehlakçılara dü­şən vəsaitin (satış pulu) kəmiyyətini əks etdirir və eyni za­man­da hesablamaya daxil edilən satıcıların sayından asılı ola­raq təmərküzləşmə səviyyəsini müəyyənləşdirir.

İstehsalçılar bazarını təhlil edən dövlət antiinhisar or­qan­la­rı üç, dörd, altı, səkkiz, on və iyirmi beş ən iri satıcının tə­mər­küz­ləşmə səviyyəsini nəzərdən keçirirlər. Müvafiq əmsalları be­lə işarə etmək olar: ST3, ST4, ST6, ST8, ST10, ST25.

Tələbin inhisarlaşması dərəcəsini təhlil edərkən ST3, ST8 əm­sallarını və həmçinin ST25-i iki hissədə, yəni ST1 və ST24 ki­mi məcmuda istifadə etmək məqsədəuyğundur. Qeyd edək ki, ST3 oliqopoliya (yəni bazarda üç firma hökmranlıq edir), ST8 “da­ğınıq” oliqopoliya hallarını əks etdirir. ST1- istehlakçıların in­hisarını (monopsoniya) xarakterizə edən əmsaldır.

Mükafatın maksimal səviyyəsini bilərək, bir neçə he­sab­la­ma matrisi tərtib etmək olar. Müştərilərin diversifikasiyası ris­ki­nə görə mükafatın yekun kəmiyyəti bütün cədvəllərin ye­kun­la­rının orta çəkili kəmiyyəti kimi hesablanır. “Çəki”lər sistem nə­zəriyyəsində etibarlılığın müəyyənləşdirilməsi məntiqinə uy­ğun hesablanır. Belə hesab edilir ki, bir müştərini itirmək riski, ey­ni vaxtda 24 müştərini itirmək riski ehtimalından daha bö­yük­dür və ya müştərilərin sayı artdıqca, onları eyni vaxtda itir­mək ehtimalı aşağı düşür.

Ərazi və istehsal diversifikasiyası mühüm mə­sə­lə­lər­dən­dir. İstehsal diversifikasiyası dedikdə, şirkətin müxtəlif sahələrə aid məhsul istehsalı və xidmət göstərməsidir.

Hazırda böyük və ən böyük şirkətlərin müxtəlif sahələrə məx­sus məhsul istehsal etməsi nadir hal deyildir.

Şirkət o vaxt diversifikasiya olunmuş sayılır ki, müxtəlif sa­­hələrə aid məhsulların satışından gəlirlər kəmiyyətinə görə mü­qayisə edilə bilsin. Əgər şirkət iki sahəyə aid məhsul istehsal edir­sə və onların satışından daxilolmaların nisbəti 1:99 olarsa, bu­rada istehsal diversifikasiyasından söhbət gedə bilməz. Digər tə­rəfdən, biznesin müxtəlif sahələrindən gəlirlər mənfi kor­re­lya­siyaya malik olmalı, ya da zəif korrelyasiyalı olmalıdır. Baş­qa sözlə, gəlirlər qarşılıqlı əlaqəli olmamalıdır.

Deyilənlərdən aydın olur ki, diversifikasiya olunan müəs­si­sələr (digər şərtlər sabit qaldıqda) daha dayanıqlıdır, çünki, onun ümumi vəziyyəti biznesin ayrıca bir sahəsindən az ası­lı­dır.

İstehsal diversifikasiyası ərazi diversifikasiyası ilə ta­mam­landıqda şirkət daha dayanıqlı olur. Ərazi diversifikasiyası de­dikdə, şirkətin öz məhsulunu coğrafi baxımdan müxtəlif ba­zar­larda reallaşdırması başa düşülür.

Əmtəə bazarının coğrafi sərhədləri elə əraziləri əhatə edir ki, bura mal almaq üçün əlverişli olsun. Bazarın sərhədlərinin müəy­yən edilməsində bir çox amilləri nəzərə almaq lazım gəlir. Hə­min amillərdən aşağıdakıları daha mühüm hesab etmək olar:

1. coğrafi baxımdan vahid bazara daxil olan ərazilər ara­sın­da tələbin yerdəyişməsi imkanı;
2. coğrafi baxımdan vahid bazara daxil olan ərazilər ara­sın­da əmtəələrin yerdəyişməsi imkanı.

Vahid bazara daxil olan ərazilər arasında tələbin yer­də­yiş­mə­si imkanı aşağıdakıları nəzərdə tutur:

1. alıcının satıcıya tərəf hərəkəti üçün nəqliyyat va­si­tə­lə­ri­nin yaxın olması;
2. alıcının satıcıya tərəf hərəkəti üçün nəqliyyat xərc­lə­ri­nin az olması (əmtəənin dəyərinin təqribən 5%-dən çox ol­ma­ma­sı).

Coğrafi baxımdan vahid bazara daxil olan ərazilər ara­sın­da tələbin yerdəyişməsi imkanı aşağıdakıları nəzərdə tutur:

1. nəqletmə zamanı əmtəənin keyfiyyət və istehlak qabi­liy­­yəti səviyyəsini saxlaması;
2. əmtəənin satıcıdan alıcıya tərəf hərəkti üzrə nəqliyyat xərc­lərinin az olması (əmtəənin dəyərinin təqribən 5% -dən çox ol­maması);
3. bazarın sərhədləri daxilində müvafiq əmtəələrə qiy­mət­lərin müqayisəli səviyyəsinin olması;
4. ərazidə əmtəələrin hərəkətinə (daşınmasına) inzibati mə­hdudiyyətlərin olmaması.

Hər bir əmtəə qrupu üzrə pul vahidləri ilə satış in­for­ma­si­ya­sı bir neçə il üzrədirsə, korrelyasiyanın statistik hesablanması qay­dası tətbiq edilə bilər. Korrelyasiya gəlirlərdə maksimum xü­susi çəkiyə malik olan altqrupa görə müəyyənləşdirilir. Təbii ki, daha sonra korrelyasiyanın orta çəkili kəmiyyəti hesablanır. Kor­relyasiya sıfra nə qədər yaxındırsa bu, şirkətin vəziyyətinin bir o qədər yaxşı olmasına dəlalət edir.

Təcrübədə yuxarıda qeyd olunan informasiyanı həmişə əl­­də etmək və ya zəruri orta çəkili məlumatlar əsasında he­sab­la­ma aparmaq mümkün olmur. Bu halda statistika orqanlarının mü­­təxəssislərin, ekspertlərin mülahizələri və şəxsi müayinə ma­te­­rialları əsasında eyni korrelyasiyalı qruplar tapılaraq bir­ləş­di­ri­lir.

Məlumdur ki, müəssisənin məhsul satışından və ya xid­mət gös­tərilməsindən gələn gəlirləri pul axınlarının əsasıdır. Pul axın­larının əsas komponentləri olan mənfəət və amor­ti­za­si­ya üz­rə proqnozlar satış pulunun proqnozlaşdırılması ilə əla­qə­dar­dır. Məh­sulun rentabelliyi sabitdirsə, satış pulu proqnozları əsa­sında mən­fəət proqnozlarını hazırlamaq o qədər də çətin de­yil­dir.

Satış pulunun proqnozlaşdırılmasında tətbiq olunan me­tod­ların birgə istifadəsinin səmərəli olması təcrübədə demək olar ki, sübut edilmişdir. Haqqında danışılan metodları kom­bi­nə­ləşdirərkən əsas meyar hesablamaların qiymətləndiricinin sub­yektiv yanaşmalarından, bilik və vərdişlərindən bilavasitə ası­lı olmamasıdır.

Kombinələşmiş metodlarla iş zamanı aşağıdakı mərhələlərin həyata keçirilməsi lazım gəlir:

1. növbəti ilə şirkətin istehsal və satış üzrə planları;
2. faktiki vəziyyətin plan göstəriciləri ilə müqayisəli qiy­mət­ləndirilməsi;
3. sahənin və şirkətin (müəssisənin) inkişafı dinamikası ara­sında asılılığın müəyyənləşdirilməsi.

Birinci və ikinci mərhələdə əldə edilən informasiya he­sa­bı­na faktiki və nəzərdə tutulan vəziyyətin kənarlaşmasının orta və maksimum kəmiyyətini müəyyənləşdirmək olar.

Müəssisənin inkişafı planını təhlil etmək imkanı yoxdursa (və ya plan tərtib edilməmişdirsə), onda qiymətləndirici mü­va­fiq sahənin çoxillik statistik məlumatlarından istifadə etməlidir. Adə­tən, bu məqsədlə 5-10 ilin məlumatları istifadə olunur. Hə­min məlumatlar əsasında şirkətin və sahənin gəlirləri arasında kor­relyasiya əmsalı hesablanır. Korrelyasiya nə qədər yük­sək­dir­sə, proqnozlar bir o qədər dəqiq olacaqdır.

Müəssisə (şirkət) çoxşaxəli fəaliyyətlə məşğul olursa, on­da hər bir sahəni ayrılıqda təhlil etmək lazımdır.

Yuxarıda qeyd olunan metodlardan istifadə etməklə göz­lə­nilən nəticə əldə edilmədikdə, qiymətləndirici bütün mümkün va­sitələrdən, məntiqi imkanlardan istifadə etmək məc­bu­riy­yə­tin­də qalır.

Rentabelliyin və rentabelliyə görə mükafatın səviyyəsinin proq­nozlaşdırılması da mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Fond bazarında rentabellik səviyyəsi kifayət qədər yüksək və sabit olan şirkətlərin nüfuzu böyük olur. Rentabelliyi kon­kret məqsəd baxımından sabit və tərəddüd edən, yüksək və aşa­ğı kimi fərqləndirmək olar.

Rentabellik səviyyəsinin qiyəmətləndirilməsi üçün kon­kret şirkətə həm parametrləri, həm də fəaliyyət istiqamətlərinə gö­rə analoji qurumların rentabelliyi və bu qurumların yuxarıda qeyd olunan müvafiq parametrlərinin orta kəmiyyəti götürülür.

Qiymətləndirilən şirkətin rentabelliyi müqayisə edilən or­ta səviyyədən nə qədər yüksək olursa, vəziyyət bir o qədər müs­bət hesab edilir. Müqayisə üçün zəruri informasiya mənbələri ro­lunu statistika orqanları, reytinq və informasiya-analitik agent­likləri oynayır. Rentabelliyin nisbi sabitliyi onun çoxillik kə­miyyətinin orta səviyyəsindən kənarlaşmasında ifadə olunur. Or­ta səviyyə iki və daha çox il üçün hesablanmalıdır. İllər üzrə in­formasiya yoxdursa, bu zaman kənarlaşma meyillərini ilin da­xi­lində (aylar üzrə) müəyyənləşdirməyə ehtiyac yaranır. Təbii ki, bu məcburi addımdır və ona görə də alınan nəticənin key­fiy­yə­ti aşağı düşür.

Sabitlik səviyyəsi variasiya əmsalı ilə ifadə olunur. Va­ria­si­ya əmsalı standart kənarlaşmanın, daha konkret desək, ren­ta­bel­liyin səviyyəsi kimi səciyyələndirilir.

Mövcud iqtisadi reallıq üçün idarəetmənin keyfiyyəti xü­su­si əhəmiyyətli amildir. Eyni zamanda o, qiymətləndiricinin sub­y­ektivlyini şərtləndirən başlıca amillərdən sayılır.

İdarəetmədə əsas fiqurun (şəxsiyyətin) qiymətləndirilməsi hə­yati əhəmiyyətli məsələdir. Təcrübədə əsas idarəedici fi­qu­run, aparıcı şəxsiyyətin şirkətin inkişafında müstəsna rol oy­na­ma­sı inkaredilməzdir. Bu amilin proqnozlaşdırılmasında bir­ba­şa yanaşma bir çox çətinliklərlə əlaqədardır. Odur ki, pul axın­la­rının proqnozlaşdırılması zamanı idarəetmə amilinin nəzərə alın­ması arqumenti ilə razılaşmaq lazım gəlir.

Əsas fiqurun qiymətləndirilməsi mahiyyət etibarilə onun şir­kətin inkişafına göstərdiyi xidmətin qiymətləndirilməsi de­mək­dir. Bu isə təkcə iqtisadi deyil, həmçinin psixoloji və digər amil­lərin, o cümlədən, konkret zaman və məkan para­metr­lə­ri­nin nəzərə alınmasını tələb edir.

Əsas fiqurun qiymətləndirilən şirkətdə fəaliyyəti kifayət qə­dər uzun bir dövrü əhatə edirsə, onda pul axınları proq­no­zun­da aparıcı idarəedici şəxsiyyətin fəaliyyəti xeyli dərəcədə öz ək­sini tapır. Marketinq sahəsində tədqiqatlar göstərir ki, bütün çə­tinliklər və subyektiv məqamlara baxmayaraq şirkətdə əsas fiqurun rolunu qiymətləndirmək və proqnozlaşdırmaq zəruridir.

İdarəetmənin keyfiyyətinin şirkətin əsas parametrlərinə tə­sirini bilvasitə qiymətləndirmək, artıq qeyd edildiyi kimi, yal­nız müəyyən qeyd-şərtlərlə mümkündür. Bu halda idarəetmədə hər hansı əhəmiyyətli dəyişiklik baş vermişsə, ona qədər və on­dan sonrakı proseslər müqayisəli qiymətləndirilməli, ida­rəet­mə­nin keyfiyyət dəyişmələri maksimum dərəcədə izlənməlidir.

İdarəetmə şirkətin fəaliyyətinin demək olar ki, bütün cə­hət­lərinə təsir edir və ona görə də bu təsirin kəmiyyətcə qiy­mət­lən­dirilməsi üçün görülən hər bir iş və metodoloji hazırlıq mə­sə­lələri diqqətdən yayınmamalıdır.

Xalis aktivlər, istehsalın və ərazinin diversifikasiyası və s. ki­mi amillər idarəetmənin keyfiyyəti ilə qarşılıqlı əlaqəli təsir dai­rəsinə malik olub, bir çox hallarda bir-biri üçün şərt və nə­ti­cə ola bilərlər.

Artıq qeyd etdiyimiz kimi, şirkətin böyük ölçüləri ona bır sı­ra üstünlüklər verir. Bununla belə idarəetmə baxımından şir­kə­tin optimal ölçüləri daha çox diqqətəlayiqdir. Başqa sözlə, şir­kətin idarəetmənin müəyyənləşdirdiyi həddləri aşaraq bö­yü­m­ə­si, bir çox hallarda zəruri prosesləri səmərəli idarəetməyə ma­ne olur.

Təbii inhisarları qiymətləndirməyin bir sıra fərqli xü­su­siy­yət­ləri vardır. Bu xüsusiyyətlərdən daha mühümü istehsal və əra­zi diversifikasiyasına görə mükafatı nəzərə almamaqdır. Tə­bii inhisar anlayışına konkret tədqiqat baxımından aydınlıq gə­tir­mək üçün bildirək ki, əgər inhisarı hissələrə böldükdə ida­rəet­mə, istehsal və satış proseslərinin səmərəliliyi azalırsa, bu in­hisar təbii sayılır. Məlum olduğu kimi, neft və qaz kəmərləri, ma­gistral elektrik enerjisi xətləri, rabitə, dəmiryolu nəqliyyatı şir­kətləri təbii inhisarlara aiddir. Məhz bu şirkətlərin tələb və rə­qabət mühiti baxımından diversifikasiya olunmasına ehtiyac yox­dur. Odur ki, təbii inhisarların yuxarıda qeyd edilidyi kimi əra­zi və istehsal diversifikasiya ilə şərtlənən mükafatını nəzərə al­maq məqsədəuyğun deyildir.

Nəhayət, sair risklər barədə qeyd edə bilərik ki, onları qiy­mətləndirmədən əvvəl mahiyyətcə yeni yanaşmaya ehtiyac var­dır. Başqa sözlə, sair riskləri qiymətləndirmək üçün onları ay­rı-ayrılıqda məüyyənləşdirmək lazım gəlir.

Qiymətləndirmə təcrübəsində əlavə risklərin siyahısının tər­tib edilməsi və onların xarakterik cəhətlərin ilkin yanaşmada şərh olunmasının digər ixtisas sahiblərinin öhdəsinə düşməsi də müəy­yən edilmişdir.

Əgər fond bazarı kifayət qədər inkişaf etməmişdirsə, qiy­mət­ləndirilən şirkətin səhmləri bazarda iştirak etmirsə və ana­lo­ji müəssisə tapmaq çətindirsə, onda diskont dərəcəsi ku­mul­ya­tiv qurma modelinin nəticələri əsasında formalaşdırıla bilər. Mo­del gəlirlərin alınmasına mane olan riskləri şərtləndirən amil­ləri qiymətləndirməyi nəzərdə tutur. Diskont dərəcəsini müəy­­yənləşdirmək üçün hesablamanın əsası kimi gəlirliliyin risk­siz norması götürülür. Sonra, ona haqqında danışılan şirkətə in­vestisiya qoyuluşlarına görə nəzərdə tutulan gəlirlilik dərəcəsi əla­və olunur. Göründüyü kimi, bu hədd qiymətləndirilən şirkət üçün xarakterik olan sistemsiz risklə əlaqədardır.

Kumulyativ qurma modelində nəzərə alınan birinci hədd ka­pital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modelində nəzərdən ke­çi­rilmişdir. İkinci hədd mühüm əhəmiyyətə malik olduğundan onu ətraflı şərh etməyə ehtiyac vardır.

Risk amillərinin təsnifatı və onlara görə mükafatların də­yiş­mə intervalının müəyyənləşdirilməsi üçün aşağıdakı va­riant­lar təklif olunur.

**Cədvəl 9.2.**

|  |  |
| --- | --- |
| Risk amilləri | Riskə görə mükafat, faizlə |
| Şirkətin ölçüsü | 0 – 5 |
| Şirkətin maliyyə strukturu | 0 – 5 |
| Şirkətə rəhbərliyin keyfiyyəti | 0 – 5 |
| İstehsal və ərazi diversifikasiyası | 0 – 5 |
| Müştərilərin diversifikasiyası | 0 – 5 |
| Gəlirlər: rentabellik və proqnoz­laş­dır­ma | 0 – 5 |
| Digər risklər | 0 – 5 |

Cədvəlin hazırlanmasında Dünya Bankının İqtisadi İn­ki­şaf İnstitutunun tədqiqat materiallarından istifadə edilmişdir.

İnvestor şirkətə vəsait qoyarkən riski nəzərə alır. Başqa söz­lə, risk nə qədər yüksək olursa, investor daha çox gəlir əldə et­məyi nəzərdə tutur. Bu nöqteyi-nəzərdən qiymətləndirici risk­lə­ri elementlər üzrə təhlil edərkən, şirkətə xas olan risklər aş­ka­ra çıxdıqca, diskont dərəcəsini artırmalıdır. Sistemsiz risklər ol­ma­dıqda (təcrübədə buna olduqca az hallarda rast gəlinir) dis­kont dərəcəsi risksiz gəlirlilik norması səviyyəsində qalır.

İlk baxışda bir qədər sadə görünən kumulyativ qurma mo­de­li əslində keçid iqtisadiyyatlı ölkələrdə ətraflı marketinq və ma­liyyə təhlili sayəsində adekvat nəticələr almağa imkan verir.

Marketinq və maliyyə təhlilinə əsaslanan yanaşmalar təh­li­l­ç­inin subyektiv mülahizəsinin təsirini azaltmaqla qiy­mət­lən­dir­mə üzrə aparılan işlərin keyfiyyətinə nəzarət etməyə şərait ya­radır.

**9.4. Kapitalın orta çəkili dəyəri modeli**

Şirkətin dəyərinin hesablanmasının əsasında investisi­ya­laş­dırılmış kapital üçün pul axınları durduğundan diskont də­rə­cə­sini kapitalın orta çəkili dəyəri modeli üzrə müəy­yən­ləş­dir­mək lazım gəlir. Kapitalın orta çəkili dəyəri anlayışı altında xü­su­si və borc kapitalının cəlb edilməsi ilə əlaqədar olan mə­s­rəf­lər başa düşülür. Kapitalın orta çəkili dəyəri göstəricisi cəlb edil­miş xüsusi və borc vəsaitləri vahidinə düşüən məsrəflərdən və bu vəsaitlərin şirkətin kapitalındakı xüsusi çəkisindən ası­lı­dır. Başqa sözlə, kapitalın orta çəkili dəyəri göstəricisi iki top­la­na­nın cəmi kimi hesablanır. Birinci toplanan şirkətin in­ves­ti­si­ya­laşmış kapitalında xüsusi vəsaitlərin payı ilə səhmdar ka­pi­ta­lın cəlb edilməsi dəyərinin hasili kimi müəyyən olunur. İkinci top­lanan isə şirkətin investisiyalaşdırılmış kapitalında borc və­sa­itinin payının cəlb edilmiş borc vəsaitinin dəyərinə hasili ki­mi hesablanır.

Səhmdar kapitalının cəlb edilməsi ilə əlaqədar xərclər ki­mi kapital aktivləri və ya kumulyativ qurma qaydasında he­sab­lan­mış diskont dərəcəsi götürülür. Başqa sözlə, diskont dərəcəsi şir­kətin bir manat xüsusi vəsait əldə etmək üçün həyata ke­şir­di­yi məsrəflərdir.

Borc vəsaitlərinin dəyəri şirkətin bütün uzunmüddətli kre­dit­ləri üzrə orta faiz dərəcəsi kimi qəbul edilir. Bir qayda ola­raq, borc vəsaitlərinin dəyərini daha dəqiq hesablamaq üçün ödə­nilən faizlərlə yanaşı sənədləşmə, kreditin sığortalanması xərc­ləri və s. nəzərə alınır.

Məlumdur ki, vergiyə cəlbetmə qaydası kapitalın orta çə­ki­li dəyərinə təsir edən mühüm amillərdəndir. Belə bir məqamı nə­zərdən keçirək. əgər uzumnüddətli kreditlər üzrə faizləri ta­ma­milə dəyərə aid etmək mümkün olsaydı, mənfəətdən vergi aza­lardı. Şirkət nöqteyi-nəzərindən bu, mənfəətdən vergiyə qə­naət effekti adlana bilər. Aydındır ki, bu effekt balans mən­fə­ə­ti­nin bir hissəsini gizlədilməsi hesabına əldə olunur. Deməli, mən­fəətdən vergi dərəcəsi nə qədər yüksək olursa, bu effekt də bir o qədər böyük olacaqdır.

Vergi qənaəti effekti kapitalın orta çəkili dəyərini xeyli aşa­ğı salmaq imkanındadır. Xüsusi kapitalın dəyəri nisbi sabit kə­miyyət olduğundan şirkətin dəyərini cəlb edilən borc vəsaiti he­sa­bına artırmaq olar. Məhz belə cəlbetmə hesabına diskont də­rəcəsini aşağı salmaq və nəticə etibarilə şirkətin dəyərini yük­səltmək mümkündür.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Diskont dərəcəsi*

*Debitor*

*Diversifikasiya*

*İstehsal diversifikasiyası*

*Ərazi diversifikasiyası*

*Kapital*

*Kapital aktivləri*

*Kreditor*

*Risk*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. В.В.Григорьев, М.А.Федотова. Оценка cобс­Твен­нос­ти. «Оценка предприятия» теория и практика. Москва-Инфра-М. 1997*

*2. Круглова Н.Ю. Основы бизнеса. Учебник для вузов. Москва РДЛ, 2002*

*3. В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова. Оценка биз­неса. Питер. 2002*

*4. Том Коупленд, Тим Коллер, Джек Муррин. Стои­мость компаний. Оценка и управление. ЗАО "Олимп-Биз­нес". Москва. 2003*

*5. Кеннет Феррис, Барбара Пешеро, Пети Вильямс. Оцен­ка стоимости компаний (Как избежать ошибок при приоб­ретении). Москва, Санкт Петербург, Киев 2003*

*6. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) Инс­ти­тут Професиональной оценки. Национальный Фонд Под­го­тов­ки Кадров. Интерреклама . Москва 2003*

*7. Синявский.Н.Г. Оценка бизнеса: гипотезы, инс­тру­мен­тарий, практические решения в различных областях деятельности. Москва. 2003.*

*Özünüyoxlama sualları*

*1. Kapital üçün pul axınlarının bazasında diskont də­rə­cə­si­nin hesablanması modelləri hansılardır?*

*2. Şirkətin satınalınması zamanı yaranan risk növlərini şərh edin.*

*3. Diskont dərəcəsinin təshih edilməsi mərhələlərini şərh edin.*

*4. Kumulyativ qurma modelində diskont dərəcəsinə təsir edən amillər hansılardır?*

*5. Şirkətin maliyyə strukturunun təhlili hansı əmsallar əsa­sında aparılır?*

*6. Kapital aktivlərinin qiymətləndirilməsi modelində i­s­ti­fa­də olunan xüsusi əmsal və indeksləri şərh edin.*

*7. Şirkətin ölçüsü amilinin diskont dərəcəsinə təsirini izah edin.*

*8. Fond bazarında rentabellik səviyyəsinin müəyyən edil­mə­si qaydasını şərh edin.*

**X FƏSİL**

**QİYMƏTLƏNDİRMƏYƏ YANAŞMALARIN ƏSASLANDIRILMASI VƏ NƏTİCƏLƏRİN TƏRTİBİNƏ DAİR TƏLƏBLƏR**

**10.1. Qiymətləndirməyə yanaşmaların əsaslandırılması**

Daşınmaz əmlakı qiymətləndirərkən ayrı-ayrı me­tod­la­r­dan təcrid olunmuş halda istifadə olunması dəyərin tam müəy­yən­ləşdirilməsinə təminat vermir. Hətta hər üç yanaşmanın tət­bi­qi şəraitində əldə olunan nəticələrin orta kəmiyyəti də əm­la­kın həqiqi dəyərindən kənarlaşmaları aradan qaldırmır. Qiy­mət­lən­dirici obyektin dəyəri barədə mülahizələrini daha çox inam ya­radan məlumatların razılaşdırılması, yoxlanılması və təhlili pro­sesində formalaşdırır. Əgər konkret daşınmaz əmlakın öy­rə­nil­məsi üçün qiymətləndirmənin hər hansı metodu münasib sa­yı­lırsa, həmin metoda üstünlük verilməlidir. Məsələn, bir çox hal­larda belə hesab olunur ki, kommersiya təyinatlı daşınmaz əm­lakın qiymətləndirilməsi üçün gəlirin kapitallaşdırılması me­to­dundan istifadə edilməlidir.

Yadda saxlanılmalıdır ki, daşınmaz əmlakın qiymət­lən­di­ril­məsi onun ehtimal edilən bazar dəyərinin müəy­yən­ləş­di­ril­mə­sidir. Bu ehtimalın düzgünlüyü qiymətlən­diricinin qiy­mət­lən­dirmə prosesini əsaslandırılmış, kompleks və peşəkarlıqla ye­rinə yetirməsindən tam asılıdır.

Ekspertiza aparılarkən obyektin dəyərinə təsir göstərən bü­tün amillər - yerləşdiyi ərazi, infrastrukturun mövcudluğu və key­fiyyəti, əsas mərkəzlərdən uzaqlıq, nəqliyyat şəbəkəsi, eko­loji şərait, qiymətləndirilən obyektin vəziyyəti, əsas kons­truk­si­ya­ların köhnəlməsi və s. nəzərə alınmalıdır.

Daha dəqiq nəticələr əldə etmək üçün ekspertlər xərclər, gə­lirlilik və satışların müqayisəsi mövqelərinin hər üçündən is­ti­fadə edirlər. Bu yanaşmalar bir-birini qarşılıqlı surətdə ta­mam­layaraq, obyektin müəyyən xüsusiyyətlərindən, yerli və xa­rici qiymətləndiricilərin uzun illər ərzində topladığı təc­rü­bə­nin ümumiləşdirilməsi nəticəsində formalaşdırılmış qiy­mət­lən­dir­mə prinsiplərindən istifadəyə əsaslanır, qiymətləndirmə fəa­liy­yətinin nəzəri əsaslarını təşkil edir. Məsələn, daşınmaz əm­la­kın xərclər mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirilməsi za­ma­nı əsas kimi qiymətləndirilən obyektin analoqunun inşası üçün zə­ruri olan bütün maddi məsrəflərin məcmusu qəbul olunur. Ana­loji obyektin inşasına çəkilən xərclərin dəyərini müəy­yən­ləş­dirən qiymətləndirici qiymətləndirdiyi daşınmaz əmlakın də­yə­rini dəqiqləşdirmək üçün obyektiv qiymət göstəricisi əldə edir. Bu yanaşmadan nadir obyektlərin, habelə bazarı məhdud olan obyektlərin dəyərinin müəyyənləşdirilməsi zamanı daha çox istifadə olunur.

Gəlirlilik mövqeyindən yanaşma tətbiq olunarkən, qiy­mət­­ləndirmə obyektindən kommersiya məqsədləri üçün istifadə nə­ticəsində gələcəkdə əldə edilməsi ehtimal olunan gəlir he­sab­la­malarının əsasını təşkil edir. Qiymətləndirilən obyekt kom­mer­siya məqsədləri üçün istifadə edildikdə, mülkiyyətçinin gə­lə­cəkdə əldə edə biləcəyi gəlirlərin cari dəyərinin müəy­yən­ləş­di­rilməsinə istinad olunur. Bu yanaşma kommersiya məqsədləri üçün istifadə olunan obyektlərin dəyərinin müəyyənləşdiril­mə­sin­də əsas rol oynayır.

Obyektin yekun dəyəri onun bazar dəyərinin analoji ob­yekt­lərin dəyəri, yeni analoji obyektin inşasına çəkiləcək xərc­lər­lə müqayisəsi, obyektin kommersiya məqsədləri üçün is­ti­fa­də edildiyi halda gəlir gətirmək qabiliyyəti nəzərə alınmaqla müəy­yənləşdirilir.

Qiymətləndirmənin nəticələrinin uzlaşdırılması qiy­mət­lən­­dirici tərəfindən xüsusi peşəkarlıqla yerinə yetirilməldir. Be­lə ki, müxtəlif metodlar əsasında əldə olunmuş dəyər gös­tə­ri­ci­lə­r­inin nisbi əhəmiyyəti haqqında məsələnin həlli qiymət­lən­di­ri­ci­nin iki, yaxud üç metodla müəyyənləşdirdiyi dəyərlərin mü­qa­yisəsi əsasında rəsmiləşdirilməlidir.

Dəyər göstəricisinin seçilməsi və bir metodun digərinə nis­bətən üstünlüyünün müəyyənləşdirilməsi məsələsinin həlli qiy­­mətləndirmənin yekun mərhələsinin əsas məqamıdır. Bun­la­rın müəyyənləşdirilməsinin iki baza metodu vardır:

* riyazi çəki metodu;
* subyektiv çəki metodu.

Birinci metodun tətbiqi zamanı müxtəlif üsullarla əldə olun­muş nəticələrin faiz nisbətlərinin müqayisəsindən is­ti­fa­də olunur. İkinci metod isə hər bir metodun üs­tün­lük­lə­ri­nin və çatışmazlıqlarının müəyyənləşdirilməsinə, habelə on­la­rın əsaslandırılması zamanı istifadə olunmuş məlumatların kə­miyyət və keyfiyyətinin təhlilinə istinad edir.

İstifadə olunmuş metodların nəticələrinin mü­qa­yi­sə­si­nin məqsədi onlardan hər birinin üstün və çatışmayan cə­hət­lə­rini müəyyənləşdirmək və bununla da vahid dəyər göstəricisini formalaşdırmaqdır. Daşınmaz əmlak obyektinin qiymətləndirilməsində istifadə olunmuş hər bir metodun üstünlükləri aşağıdakı meyarlara əsasən müəyyənləşdirilir:

* potensial alıcı yaxud investorun həqiqi niyyətlərini əks et­dir­mək imkanları;
* təhlilin aparılması üçün istifadə olunmuş məlumatların ti­pi, keyfiyyəti və ümumiliyi;
* istifadə olunan metodların bazarda baş verən də­yiş­ik­lik­lə­ri, parametrləri nəzərə almaq imkanları;
* obyektin dəyərinə təsir göstərən özünəməxsus xü­su­siy­yət­ləri, məsələn, onun yerləşdiyi ərazini, ölçülərini, potensial gə­lirliliyini nəzərə almaq imkanları.

Nəzərdən keçirilən yanaşmalar üzrə çəki əmsallarının ye­kun kəmiyyətləri təhlil aparılmaqla seçilir. Bu zaman qiy­mət­lən­dirmə metodunun seçilməsinə təsir göstərən aşağıdakı amil­lər nəzərdən keçirilir:

* qiymətləndirmə tarixində cari bazar vəziyyətinin tə­si­ri­nin nəzərə alınması;
* yanaşmadan (metoddan) istifadə olunması üçün zəruri mə­lumatların olması;
* mövcud məlumatların dürüstlüyü;
* qiymətləndirilən obyektin səciyyəvi xüsusiyyətlərinin nə­zərə alınması;
* dəyər müəyyənləşdirilərkən mümkün risklərin təsirinin nə­zərə alınması;
* bazar şəraitinin inkişafı meyllərinin əks etdirilməsi.

Nəzəriyyəyə görə, bazar göstəricilərindən düzgün istifadə olun­duqda, qiymətləndirmənin bütün metodları, proseduraları (üsul və qaydaları) və texnikası ilə müəyyənləşdirilmiş bazar də­yərləri eyni kəmiyyətlə ifadə olunmalıdır. Bu zaman bazar mə­lumatlarına əsaslanan istənilən metod mahiyyətcə müqayisə me­todudur. Beləliklə, bu və ya digər metoddan istifadə im­kan­la­rı yalnız məlumatların keyfiyyəti və qiymətləndirmə pro­se­dur­larının düzgün tətbiqi ilə məhdudlaşdırılır.

İstifadə olunan hər bir metodun öz üstünlükləri və ça­tış­ma­mazlıqları vardır. Satışların müqayisəsi mövqeyindən ya­naş­ma statistikaya və daşınmaz əmlakın real bazarına istinad edə­rək, bazar dəyərinin birbaşa qiymətləndirilməsini təmin edir.

Xərclər mövqeyindən yanaşma qiymətləndirilən obyektin kons­truktiv xüsusiyyətlərini və fiziki vəziyyətini ən yüksək sə­viy­yədə nəzərə almağa imkan verir. Lakin əvəzolunma də­yə­ri­nin müəyyənləşdirilməsi üçün istifadə olunan məlumat bazası tək­mil deyil. Əsas problemlər torpağın dəyərinin müəy­yən­ləş­di­ril­məsi ilə bağlıdır. Məlumatların yoxluğu şəraitində torpağı mü­qayisə metodu ilə qiymətləndirmək üçün əvəzolunma də­yə­rinə tətbiq edilən ortaq məxrəcə gətirilmiş multiplikatorlardan is­tifadə etmək zərurəti yaranır.

Xərclər mövqeyindən yanaşma tipik alıcının daşınmaz əm­lak obyektinə görə həmin ərazidə torpaq sahəsinin alınması və onun üzərində analoji faydalılığı olan bina və qurğuların in­şa­sına çəkəcəyi xərclərdən artıq məbləğdə vəsait ödəməyəcəyi ba­rədə müddəa üzərində qurulur.

Obyektin xərclər mövqeyindən yanaşmaqla qiy­mət­lən­di­ril­məsi aşağıdakılara əsaslanır:

* qiymətləndirilən obyektə görə analoji konstruksiya həl­li­nə və funksional təyinata malik olan obyektin yaradılmasına çə­kilən minimum məbləğdən vəsait ödəməyəcək alıcının dav­ra­nı­şına;
* inşaat işlərinə sərf etdiyi vəsaitləri geri qaytarmaq is­tə­yən satıcının davranışına.

Bu yanaşmadan istifadə olunması analoji obyektin ya­ra­dıl­masının məqsədəuyğun, yaxud ağlabatan olmaması şərtləri ilə məhdudlaşır.

Bütün məhdudiyyətlərə baxmayaraq, xərc yanaşması ba­zar şəraitinin təhlili zamanı faydalı ola bilər. Xərclər möv­qe­yin­dən yanaşma əsasında əldə olunmuş nəticələri bazar döv­riy­yə­sin­də olan bənzər obyektlərin dəyərləri ilə müqayisə etməklə, ba­zarın yüksəliş, yaxud tənəzzül vəziyyətində olmasını müəy­yən­­ləşdirmək mümkündür.

Gəlirlilik mövqeyindən yanaşma da bazar məlumatlarına əsas­lanır və bu mənada xərclər metoduna xas olan qüsurlardan azad­dır. Metodun zəif cəhəti gəlirlərin artım dinamikası və re­ver­siya dəyəri barədə proqnoz göstəricilərinin qeyri-müəy­yən­li­yi ilə əlaqədardır.

Yuxarıda qeyd olunduğu kimi, gəlir mövqeyindən ya­naş­ma mənfəət əldə etməyə istiqamətlənmiş obyektlərin dəyərinin müə­yyənləşdirilməsi üçün tətbiq edilir. Bu, nəzərdən ke­çir­di­yi­miz mənzilə şamil edilə bilməz. Belə ki, qiymətləndirilən ob­yekt yaşayış üçün təyin olunmuşdur və mülkiyyətçi onun is­tis­ma­­rından mənfəət əldə etmək niyyətində deyil.

Mənzil alıcısının niyyətləri qeyri-yaşayış obyektlərinin alı­cısının niyyətlərindən köklü surətdə fərqlənir. Mənzil alar­kən, alıcının hərəkətlərinin başlıca, təkanverici amilləri ya­şa­maq üçün müəyyən rahatlıqları olan sahə əldə etməkdir. Gəlir gə­tirən daşınmaz əmlak aldıqda isə, alıcı ilk növbədə obyektdən is­tifadə nəticəsində əldə edə biləcəyi gəlirlərə və bu gəlirin əldə olun­maması riskinin dərəcəsinə diqqət yetirir.

Bakı şəhərinin 1 otaqlı mənzillər bazarı təhlil edilərkən mə­lum olur ki, onlar əsasən elit olmayan icarə sahələrinə aiddir. Bu mənzillərin əsas istehlakçıları tələbələr, respublika ra­yon­la­rı­nın sakinləridir. Mənzillərin çoxu müqavilə tərtib olunmadan ica­rəyə verilir, yaxud vergi ödəməkdən yayınmaq məqsədilə mü­qavilədə icarə haqqı aşağı məbləğdə göstərilir. Bununla ya­na­şı, qiymətləndiricilərin rəyincə, bu yanaşmanın tətbiqi real ba­zar dəyərinin əldə olunmasına imkan verməyəcəkdir. Çünki elit ərazilərdə yerləşməyən, nüfuzlu olmayan mənzillərin ica­rə­yə verilməsi heç də yüksək fayda götürmək deyil, sahibkarın mi­nimum yaşayışına maddi kömək məqsədindən irəli gəlir.

Müqayisə mövqeyindən yanaşma bazar subyektlərinin al­qı-satqı əməliyyatlarını analoq üzrə, yəni analoji satışlar barədə mə­lumatlara əsaslanmaqla yerinə yetirmələri barədə müddəaya əsas­lanır. Aydındır ki, bu yanaşma əvəzolunma prinsipinə is­ti­nad edir. Başqa sözlə, bu yanaşmada səriştəli alıcının satışa çı­xa­rılmış obyektə görə keyfiyyəti və yararlığı eyni olan başqa ob­yektin əldə olunmasına çəkəcəyi xərcdən artıq məbləğ ödə­mə­yəcəyi prinsipi rəhbər tutulur. Bu yanaşma əsasən inkişaf et­miş daşınmaz əmlak bazarı şəraitində daha geniş tətbiq olunur və nəzərdən keçirilən nümunənin tələblərinə də tam cavab ve­rir.

Misal. 5 mərtəbəli evin 3-cü mərtəbəsində yerləşən orta tə­mirli 1 otaqlı mənzil qiymətləndirilir.

Qiymətləndirici obyektin dəyərini qiymətləndirmək üçün mü­qayisə və xərclər mövqeyindən yanaşmaların tətbiqinin daha mü­nasib olması qənaətinə gəlmişdir.

Hər üç mövqedən yanaşmaqla aparılmış hesablamalar aşa­ğıdakı nəticələr vermişdir:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Yanaşmalar | Obyektin dəyəri, manat |
| 1 | Xərc | 22400 |
| 2 | Müqayisə | 28000 |
| 3 | Gəlir | 20200 |

Xərc mövqeyindən yanaşmanın zəruriliyi əvəzolunma prinsipindən irəli gəlir. Əvəzolunma prinsipi səriştəli alıcının obyektə görə analoji funksiyaları yerinə yetirə bilən başqa ob­yek­tin inşasına çəkəcəyi xərclərdən artıq qiymətlə ra­zı­laş­ma­ya­ca­ğını ifadə edir.

Binada yerləşən obyektlərin dəyərini müəyyənləşdirərkən xərc­lər mövqeyindən yanaşmanın çatışmamazlıqlarından biri bü­tün binanın və onda yerləşmiş mənzillərin vəziyyətlərindəki fərq­ləri nəzərə almağın mürəkkəb olmasındadır. Bundan başqa, xərc­lər mövqeyindən yanaşma mənzilin dəyərinin yerləşdiyi əra­zidən asılı olaraq dəyişməsini nəzərə almır, bu isə dəyərin qiy­mətləndirilməsində və həmin obyektlərə tələbatın for­ma­laş­ma­sında böyük rol oynayır.

Bu metodun nöqsanlarından biri də BDİG toplularından is­tifadə olunmasıdır. Bu toplularda 1969-cu ilin səviyyəsində qə­bul olunmuş göstərici vahidlərinin dəyəri sonradan qiy­mət­lən­dirmə tarixinə indeksləşdirilir. İndeksləşdirmə prosesində bir çox xətalara yol verilir. Aydındır ki, bu xətalar alınan nə­ti­cə­lə­rin dürüstlüyünə mənfi təsir göstərir. Məsələn, 1969-cu ildə ye­ri­nə yetirilən hətta ən yüksək səviyyəli tərtibat işlərinin dəyəri ha­zırda görülən işlərin dəyərindən xeyli fərqlənir. Bu ba­xım­dan, yerinə yetirilən işdə xərc mövqeyindən yanaşma istiqamət gös­təricisi xarakteri daşıyır.

Ümumi qəbul olunmuşdur ki, obyektin dəyərinə təsir gös­tə­rən amilləri – mənzilin yerləşdiyi mərtəbəni, evin mər­tə­bə­lə­ri­nin sayını, yerləşdiyi ərazini, otaqların tərtibat səviyyəsini və key­fiyyətini, evin vəziyyətini nəzərə aldığına görə müqayisə möv­qeyindən yanaşma daha dəqiq nəticələr verir. Bu metodun tət­biqi zamanı qarşıya çıxan əsas problem analoji obyektlər ba­rə­də dürüst məlumatlar əldə etmək və lazımi təshihlərin kə­miy­yə­tini müəyyənləşdirməkdir. Bu isə bazarın kifayət dərəcədə in­kişaf etməməsi ilə bağlıdır. Həmçinin qeyd olunmalıdır ki, gös­tərilən səbəb üzündən aparılan tədqiqatda real satışların qiy­mə­ti deyil, satışa təklif olunan qiymətlər barədə məlumatlardan is­tifadə olunmuşdur. Bu da alınmış nəticələrin dürüstlüyünə öz tə­sirini göstərir.

Lakin müqayisə mövqeyindən yanaşma daşınmaz əmlak ba­zarı subyektlərinin hərəkətlərini modelləşdirməyə və niy­yət­lə­rini əks etdirməyə imkan verir.

Yuxarıda deyilənlərə əsaslanaraq, qiymətləndirici mü­qa­yi­sə mövqeyindən yanaşmaqla əldə olunan nəticələri nəzərə al­maq haqqında qərar qəbul etmişdir.

Beləliklə, obyektin bazar dəyəri 28000 manat məbləğində müəy­yənləşdirilmişdir.

Başlıca nəticə bundan ibarətdir ki, qiymətləndirici öz rə­yi­ni formalaşdırarkən və qiymətləndirmə metodları üzrə əldə olu­nan göstəricilərin xüsusi çəkisini nəzərə alarkən əldə olunan nə­ti­cələri öz iradəsinə tabe etmək niyyətində olmamalıdır.

İnkişaf etmiş daşınmaz əmlak bazarında qiy­mət­lən­dir­mə­yə yanaşmaların hər birinin xüsusi çəkisinin müxtəlif gös­tə­ri­ci­lə­rin köməyi ilə müəyyənləşdirilməsi barədə bəzi nümunələr aşağıdakı cədvəldə verilir.

**Cədvəl 10.1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Göstəricilər | Yanaşmalar | | |
| Xərc | Müqayisə | Gəlir |
| Məlumatların dürüstlüyü | 40 | 30 | 30 |
| Məlumatların bütövlüyü | 40 | 30 | 30 |
| Alıcı və satıcının əsl niyyətlərini nəzərə almaq imkanı | 10 | 50 | 40 |
| Bazar konyunkturasını nəzərə almaq imkanı | 10 | 60 | 30 |
| Obyektin ölçülərini, yerləşdiyi ərazini və gəlirliliyini nəzərə almaq imkanı | 10 | 60 | 30 |
| Bazar şəraitinin ən yüksək dərəcədə ifadə olunması | 10 | 70 | 20 |
| Xüsusi çəki göstəricisi | 20,0% | 50,0% | 30,0% |

Qiymətləndirici üç yanaşma çərçivəsində daşınmaz əm­la­kın dəyərini müəyyən etmək üçün zəruri olan və eləcə də qiy­mət­ləndirilən obyektin tədqiq olunması nəticəsində əldə edilən mə­lumatların dürüstlüyünü öz mülahizələri ilə tutuşdurur. Adə­tən, qiymətləndiricinin qiymətləndirmə obyekti barədə sub­yek­tiv rəyini daha az ifadə etdiyinə görə, xərclər mövqeyindən ya­naş­manın xüsusi çəkisi daha yüksəkdir. Digər yanaşmalarda isə mə­lumatların dürüstlük dərəcəsinə qiymətləndiricidən asılı ol­ma­yan çoxsaylı amillər təsir göstərir.

Alıcı və satıcının əsl niyyətləri satıcının ona mənsub olan ob­yekti satmasının səbəblərini izah edən və alıcının gələcəkdə ob­yektdən necə istifadə edəcəyi barədə ehtimal olunan hə­rə­kət­lə­rini müəyyənləşdirən amildir.

Bazar konyunkturasını nəzərə almaq imkanı klassik ya­naş­malardan hər birinin xüsusi çəkisi, onların müəyyən tip ob­yek­tin bazar konyunkturasının dəyişməsinə reaksiya göstərmək qa­biliyyəti əsasında müəyyənləşdirilir.

Obyektin ölçülərini, yerləşədiyi ərazini və gəlirliliyini nə­zə­rə almaq imkanı obyektin fiziki, ərazi və iqtisadi pa­ra­metr­lə­ri­nin nəzərdən keçirilən hər bir yanaşmaya təsir göstərməsi ba­xı­mından səciyyələndirən göstəricidir.

Bazar şəraitinin yüksək dərəcədə ifadə olunması ilə kon­kret obyektin bazar qiymətlərinin formalaşması prosesini yük­sək dərəcədə ifadə edən amillər nəzərdən keçirilir. Bunlardan bir qrupu da qiymətləndirmənin nəticələrinin uzlaşdırılması na­mi­nə müraciət olunan amillərə aiddir.

Məsələn: “Əcəmi” metrostansiyasının yaxınlığında yer­lə­şən 2 otaqlı mənzil qiymətləndirilməlidir. Mənzil “Xruşovka” ad­landırılan layihəli binada yerləşir, təmiri orta səviyyəlidir. Üç möv­qedən yanaşmaqla aparılan hesablamalar aşağıdakı nə­ti­cə­lər vermişdir:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Yanaşmalar | Mənzilin dəyəri, manat |
| 1 | Xərc | 26 500 |
| 2 | Müqayisə | 32 500 |
| 3 | Gəlir | 22 000 |

Göründüyü kimi, müxtəlif metodlarla alınmış nəticələr fərq­lənir. Xərclər metodu qiymətləndirilən əmlak kompleksinin yer­ləşdiyi ərazini, satışların müqayisəsi metodu isə bazarın in­ki­şafının gələcək meyllərini nəzərə almır, kapitallaşdırma me­todu proqnoz qiymətləndirmələrində bir sıra istisnalara yol ve­rilməsinə əsaslanır.

Metodların tətbiqinin müxtəlif nəticələr verməsinə bax­ma­yaraq, aydındır ki, obyektin bazar dəyəri 22000 – 32500 ma­nat diapazonundadır. Hesablamalar nəticəsində alınan üç kə­miy­yətin sadə orta kəmiyyətinin hesablanması bazar dəyəri ba­rə­də düzgün rəy yarada bilməz. Ona görə də, hər bir yanaşma ba­zar şəraitinə adekvatlığı baxımından nəzərdən keçirilməlidir:

1. Xərc yanaşması təzə inşa olunmuş, yaxud tikintisi ya­rım­çıq qalmış obyektlər üçün münasibdir. Bu yanaşma gəlir gə­tir­məyən, yaxud müqayisə üçün kifayət qədər analoqu olmayan ob­yektlərin qiymətləndirilməsi üçün əvəzolunmazdır. O, gəlir gə­tirən obyektlərin bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün tət­biq olunduqda isə real dəyərdən xeyli fərqlənən nəticələr alı­nır. Qiymətləndirilən mənzilin adi standart evdə yerləşdiyindən və onun tərtibatı (divar kağızları, ağardılma, kafel, standart qa­pı­lar) tipik olduğundan, xərclər mövqeyindən yanaşma po­ten­sial alıcı üçün əhəmiyyət kəsb etmir. Buna müvafiq olaraq, gös­tə­rilən yanaşmanın xüsusi çəkisi minimuma meylli olur.

2. Müqayisə yanaşması tətbiq olunmaqla alınmış dəyər da­şınmaz əmlak bazarında formalaşa biləcək qiyməti daha də­qiq əks etdirir. Bu metodun üstünlüyü alıcıların və satıcıların ba­zarda yaranan konyunkturaya qarşı reaksiyasını nəzərə al­maq qabiliyyətindədir. Lakin bununla yanaşı, obyektlərin satış şərt­ləri, qiymətlər və s. barədə dürüst məlumatların əldə olun­ma­sında problemlər meydana çıxa bilər. İnkişaf etmiş bazar şəra­itində müqayisə mövqeyindən yanaşmaqla əldə olunmuş nə­ticələrə daha böyük xüsusi çəki verilir.

Bakı şəhərində mənzil bazarı yaxşı inkişaf etdiyinə görə, qiy­mətləndirilən obyekt üçün kifayət qədər analoq tapmaq müm­kündür (məsələn, “Əcəmi” metrostansiyası yaxınlığında mən­zil alqı-satqısı üzrə ixtisaslaşmış 15 şirkət fəaliyyət gös­tə­rir, bu isə həmin rayonda fəal daşınmaz əmlak bazarının möv­cud­lu­ğuna sübutdur) və mənzilin bazar dəyəri hesablanarkən mü­qayisə mövqeyindən yanaşmadan istifadə olunması mü­na­sib­dir.

3. Gəlirlilik əsasında qiymətləndirmə obyektdən tipik is­ti­fa­də və qəbul edilmiş gəlirlilik dərəcəsi ilə gəlir əldə etmək is­tə­yən potensial investorun ona görə ödəyəcəyi dəyərin son həd­dini əks etdirir. Bu metoddan istifadə olunmaqla alınan nə­ti­cə­lərə, adətən, kommersiya təyinatlı daşınmaz əmlak ob­yekt­lə­ri­nin (xüsusilə də yenidənqurma və təmir işlərinə coxlu vəsait tə­ləb olunmayan) qiymətləndirilməsi zamanı daha çox üstünlük ve­rilir. Metodun üstünlüyü ehtimal olunan sahiblik dövrü ər­zin­də obyektdən istifadə nəticəsində əldə olunan faydaları və ba­za­rın imkanlarını nəzərə almasıdır. Metodun çatışmamazlığı he­sab­lamaların istinad etdiyi dəyişikliklərin gələcəkdə baş ver­mə­mə­sinə təminatın olmamasıdır. Məhdudiyyətlərinə baxmayaraq, alı­cılar və satıcılar obyektdən kommersiya məqsədləri üçün is­ti­fa­də etmək niyyətində olduğu, yaxud investisiya qoyuluşu ob­yek­ti kimi nəzərdən keçirdiyi hallarda qiymətləndirməyə gə­lir­li­lik mövqeyindən yanaşma daha münasib hesab olunur.

Qiymətləndirmə tarixində nəzərdən keçirilən obyekt icarə məq­sədləri üçün deyil, mənzil kimi istifadə olunur. Ona görə də gös­tərilən konkret halda gəlirlilik mövqeyindən yanaşmanın zəif cəhəti obyektin sonradan açıq bazarda icarəyə vermək niy­yə­tində olan investor tərəfindən deyil, yeni mülkiyyətçi (is­ti­fa­də­çi) tərəfindən satın alınacağı ehtimalıdır. Bu mülahizəyə is­ti­nad olunaraq, gəlirlilik mövqeyindən yanaşma ilə əldə olunan nə­ticəyə aşağı xüsusi çəki verilmişdir.

Beləliklə, hər bir yanaşmanın yekun xüsusi çəkisi aşa­ğı­da­kı kimi olacaqdır:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Yanaşmalar | Yanaşmanın xüsusi çəki əmsalı, % |
| 1 | Xərc | 5,0 % |
| 2 | Müqayisə | 85,0 % |
| 3 | Gəlir | 10,0 % |

Obyektin bazar dəyərinin orta kəmiyyəti aşağıdakı düs­tur­la hesablanmışdır:

D = D i \* K i (10.1.)

burada, D - bazar dəyərinin orta kəmiyyəti;

Di - obyektin yanaşmalardan biri ilə qiymətləndirilmiş ba­zar dəyəri;

K i  - müvafiq yanaşma üçün çəki əmsalıdır.

Kəmiyyət göstərən xüsusi çəkilər müvafiq rəqəmlərlə (5,0% = 0,05; 85,0% = 0,85 və 10,0% = 0,10) ifadə edilə bilər.

D = 26 500 x 0,05 + 32 500 x 0,85 + 22 000 x 0,10 = 31150 (manat)

**10.2. Qiymətləndirmə tapşırığının və müqavilənin tərtibi üzrə tələblər**

Qiymətləndirmə işlərinə başlamazdan əvvəl qiymət­lən­di­ri­ci müştəri ilə yazılı formada qiymətləndirmə haqqında Tap­şı­rıq tərtib etməlidir. Bu Tapşırıq tərəflərin yerinə yetiriləcək iş­lə­ri birmənalı başa düşdüyünün sübutudur və mübahisələr ya­ran­dığı halda mühüm dəlil kimi istifadə olunur. Adətən, si­fa­riş­çi­nin qiymətləndirmə şirkətinə müraciəti qiymətləndirmə ba­rə­də tapşırıq kimi qəbul olunur.

Ümumi halda, qiymətləndirmə haqqında tapşırıqda aşa­ğı­da­kı mövqelər əks etdirilməlidir:

* qiymətləndiricinin, müştərinin və əmlak sahibinin adı;
* daşınmaz əmlak obyektinin dəyərinin müəy­yən­ləş­di­ril­di­yi tarix;
* qiymətləndirmənin məqsədi;
* qiymətləndirmə bazası;
* qiymətləndirilən obyektin eyniləşdirilməsi və qiy­mət­lən­dirilən hüquqların tərkibi;
* mülkiyyət şərtləri, icarədən əldə olunan cari və gələcək gə­lirlər, torpaqdan istifadənin icazə verilən formaları, zo­nalaşdırılmanın statusu, tikinti xərcləri, təmirin və­ziy­yə­ti və daşınmaz əmlakın başqa texinki-iqtisadi cə­hət­lə­ri, mühasibat uçotu üzrə məlumatların əldə olunmasının ra­zılaşdırımış mənbələri, habelə qiymətləndiricinin on­la­ra istinad etməsi dərəcəsi.

Tapşırıq əsasında əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə işlərin ye­rinə yetirilməsi haqqında Müqavilə bağlanılır. Yuxarıda gös­tə­rilənlərdən əlavə Müqavilədə aşağıdakı məqamlar öz əksini tap­malıdır:

* təklif edilən kreditin müddətləri və şərtləri (qiy­mət­lən­dir­mə girov təminatının kəmiyyətini müəyyənləşdirmək məqsədilə aparıldıqda);
* yol verilən ehtimalların, məhdudiyyətlərin və müştərinin tə­limatlarının siyahısı;
* qiymətləndirmənin nəticələri mətninin, xülasələrin mət­buat­da nəşrinin əvvəlcədən razılaşdırılmasına aid olan müddəalar;
* qiymətləndiricinin öz müştərisinin mənafeyinə uyğun ola­raq görəcəyi məxfilik tədbirləri;
* qiymətləndiricinin üçüncü şəxslər qarşısında mə­suliy­yə­ti­nin hüdudları;
* texniki və ekoloji müayinənin həcmi;
* qiymətləndirmənin nəticələrinə və tövsiyələrə görə müş­tə­ri qarşısında maliyyə məsuliyyətinin məbləği və ra­zı­laş­dırılmış hüdudları, mübahisələrin həlli prosedurları və peşəkar fəaliyyətin sığortalanması barədə müddəalar;
* qiymətləndirmənin nəticələrinin təqdim olunma for­ma­sı;
* mükafatın ödənilməsinin əsası, həcmi və vaxtı, o cüm­lə­dən, qiymətləndiricinin daxili qiymətləndirici kimi hə­rə­kət etmədiyi halda çəkdiyi xərclərin ödənilməsi qay­da­ları;
* tərəflərin imzaları və möhürləri.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin başlıca məqsədi əm­la­kın real, optimal bazar və ya digər dəyəri barədə obyektiv, qə­rəzsiz rəy formalaşdırmaqdır. Bu rəyin yaranması isə qiy­mət­ləndiricidən peşəsinə yüksək məsuliyyətlə yanaşmanı tə­ləb edir. Çünki qiymətləndiricinin əmlakın dəyəri barədə ver­diyi rəy sosial-iqtisadi inkişaf proqramlarının ha­zır­lan­ma­sında, əmlak mübahisələrinin həllində, vergitutma ba­za­sı­nın müəyyənləşdirilməsində, sığorta haqlarının və ödə­niş­lə­rinin hesablanmasında və.s məsələlərin həllində son də­rə­cə mühüm dəlil kimi qəbul edilir.

**10.3. Qiymətləndirmənin nəticələrinə dair hesabatların tərtibi üzrə tələblər**

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin mühüm texnoloji mərhələsi qiy­mətləndirmə barədə hesabatın tərtib olunmasıdır. Qiy­mət­lən­dirmə hesabatı Azərbaycan Respublikasının 1998-ci ildə qə­bul edilmiş “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanununun, qüv­vədə olan digər əlaqədar normativ-hüquqi aktların tə­ləb­lə­ri­nə müvafiq qaydada tərtib olunur.

Dövlət əmlakının və bələdiyyə əmlakının qiy­mət­lən­di­ril­mə­si həvalə edilmiş səlahiyyətli şəxs obyektin qiy­mət­lən­di­ril­mə­si aktı tərtib edir və onu təsdiq edir. Qiymətləndirmə fəa­liy­yə­ti nəticəsində əldə edilmiş əmlakın bazar və ya digər dəyəri ba­rədə hesabat həqiqi sayılır və həmin obyektlə aparılan əmə­liy­yatlar zamanı nəzərə alınır. Hesabatın yüksək səviyyədə tər­tib olunmasında həm sifarişçi və qiymətləndirici, həm də üçün­cü şəxslər maraqlıdırlar. Bu səbəbdən, bütün tərəflər həmin sə­nə­də qarşı ciddi tələblər irəli sürürlər.

Obyektiv olaraq tərəflərin maraqları üst-üstə düşməlidir. Təc­rübə göstərir ki, bəzi hallarda bu maraqlar müxtəlif is­ti­qa­mət­lərə yönəlir. Münaqişələrin qarşısını almaq məqsədilə qiy­mət­ləndirmə barədə hesabatın strukturunu və məzmununu müəy­yənləşdirən qiymətləndirmə standartları işlənib hazır­lan­mış­dır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi işlərinin yerinə ye­ti­rilməsi barədə hesabat beynəlxalq standartların bütün tə­ləb­lə­ri­nə cavab verməli və sübut əhəmiyyəti olan rəsmi sənəd sta­tu­sun­da olmalıdır.

Qiymətləndirmənin məqsədlərindən asılı olmayaraq, he­sa­batın strukturuna aşağıdakı əsas bölmələr daxil edilməlidir:

1. Giriş;
2. Ümumi iqtisadi bölmə;
3. Qiymətləndirilən obyektin qısa səciyyələndirilməsi;
4. Qiymətləndirilən obyektin maliyyə-iqtisadi vəziy­yə­ti­nin təhlili;
5. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün hesabatda is­tifadə olunan yanaşmaların və metodların əsaslandırılması;
6. Hesablamalar bölməsi;
7. Qiymətləndirmə barədə ümumi rəy;
8. Əlavələr.

Qiymətləndirmənin məqsədləri, qiymətləndirilən obyektin və tətbiq olunan qiymətləndirmə metodlarının səciyyəvi xü­su­siy­yətləri hesabatın strukturunda dəyişikliklərin aparılmasını, mə­sələn, qiymətləndirmə prosesində alınan məlumatların məx­fi­liyinə təminat, müxtəlif məhdudiyyətlər və ehtimallar barədə müddəalar əlavə olunmasını tələb edə bilər. Hesabatda obyektin də­yərinə təsir göstərən ən vacib amillərin təsvir olunması və.s ana­loq­ların əlavə xüsusiyyətləri barədə məlumatların əks etd­i­ril­məsi zərurəti də yarana bilər.

Hesabatın giriş hissəsində qiymətləndirmə barədə tapşırıq, qiy­mətləndirmənin obyekti, predmeti, məqsədləri və funk­si­ya­la­rı, tətbiq olunan qiymətləndirmə standartları, xüsusi tələblər və qiymətləndirmə tarixi əks olunmalıdır.

Ümumi iqtisadi bölmədə ölkə və regionda mövcud olan, qiy­mətləndirilən obyektin fəaliyyətinə təsir göstərən vəziyyət, mə­sələn, mülkiyyət münasibətlərini tənzimləyən qanunvericilik ba­zası təsvir olunur. Burada, həmçinin siyasi və maliyyə sa­bit­li­yi, investisiya qoyuluşlarının, torpaqdan istifadənin spesifik şərt­ləri qiymətləndirilir.

Sahənin səciyyələndirilməsi müəssisənin (yaxud onun məh­sulunun) mənsub olduğu sahə, satış bazarları, sahədəki rə­qa­bət, məhsula tələbatı formalaşdıran amillər barədə mə­lu­mat­la­rın verilməsini nəzərdə tutur.

Müəssisənin xüsusiyyətləri – onun təşkilati-hüquqi for­ma­sı, yaradıldığı vaxt, nizamnamə kapitalının həcmi, mülkiyyətin xü­susiyyətləri və bunların qiymətləndirməyə təsiri barədə mə­lu­matların olmasını nəzərdə tutur.

Obyektin qiymətləndirilməsi üçün istifadə edilən ya­naş­ma­ların və metodların əsaslandırılması sifarişçini ekspert-qiy­mət­ləndiricinin hərəkətlərinin məntiqiliyinə, düzgünlüyünə və ob­yektivliyinə inandırmalıdır. Seçilmiş metodlar (üç klassik ya­naş­ma çərçivəsində) mümkün qədər dolğun səciyyələndirilməli, qiy­mətləndirmə prosesinin ardıcıllığı təfsilatı ilə təsvir olun­ma­lı­dır.

Dəyərin qiymətləndirilməsi müxtəlif metodlarla yerinə ye­tirilən hesablamaların aparılmasına istinad edir. He­sab­la­ma­lar nəticəsində əldə olunan dəyər göstəriciləri xüsusi çəkisinə, əhə­miyyətinə, dürüstlüyünə görə qiymətləndirilir və bunun əsa­sın­da qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri haqqında yekun rəy yaranır.

Qiymətləndirmə üzrə ümumi rəydə obyektin dəyəri qəti təs­diq olunur və hesabatda müəyyən məlumatların kifayət qədər ol­maması yaxud əldə olunmaması ilə əlaqədar yol verilən eh­ti­mal­lar barədə qeydlər aparılır.

Hesabata qiymətləndiricinin peşəkar hazırlığını təsdiq edən sənədlər, hesablamalarda istifadə olunmuş normativ sə­nəd­lər, fotoşəkillər və qiymətləndirilən obyekt barədə dolğun tə­səvvürlər yaradan digər materiallar əlavə olunur.

Ümumiyyətlə, hesabat üzrə zəruri olan müxtəsər tələblər aşa­ğıdakı kimi formalaşdırıla bilər: hesabatda qiy­mət­lən­dir­mə­nin məqsədləri dəqiq ifadə olunmalı, qiymətləndirilən obyektin də­qiq təsviri, xassələri və xüsusiyyətləri verilməlidir, qiy­mət­lən­dirici tərəfindən seçilmiş yanaşmalar və qiymətləndirmə me­tod­ları təsvir edilməli və bu seçim əsaslandırılmalıdır. Məlum olan üç yanaşmadan hər hansı birinin seçimi qiymətləndirilən ob­yektin xüsusiyyətlərinə, obyektin mənsub olduğu bazarın ca­ri vəziyyəti və inkişaf perspektivlərinin təhlilinə əsaslanmalıdır. Bu və ya digər metoddan istifadə olunmaması dəqiq və təfsilatı ilə əsaslandırılmalıdır. Hər bir qiymətləndirmə metodunun tət­bi­qinin nəticəsi və bütün hesablamalar əsaslandırılmalı, qiy­mət­lən­dirmə ümumi qəbul edilmiş prosedurlarına cavab verməli, qiy­mətləndirilən obyektin vəziyyətinin , bazarın inkişaf pers­pek­tivlərinin təhlilinə istinad etməlidir.

Nəticələrin əsaslılığı və uzlaşdırılması barədə nəticə, yəni ye­kun dəyər müəyyənləşdirilərkən istifadə olunmuş me­tod­lar­dan hər birinə verilmiş xüsusi çəki əmsallarının tətbiqi, habelə müx­təlif mükafatların və güzəştlərin məbləği əsas­lan­dı­rıl­ma­lı­dır.

Qiymətləndirici qiymətləndirmə obyektinin müvafiq qay­da­da qiymətləndirilməsi haqqında hesabatı müəyyən olunmuş müd­dətdə tərtib edib sifarişçiyə verməlidir. Bu onun qarşısında du­ran ən başlıca vəzifədir. Hesabat elə tərtib edilməlidir ki, o, müx­təlif mənalarda səslənməsin və çaşqınlığa şərait ya­rat­ma­sın. Hesabatda aşağıdakı məsələlər öz əksini tapmalıdır:

* qiymətləndirmənin aparılması tarixi;
* istifadə olunmuş qiymətləndirmə standartları;
* qiymətləndirmənin məqsədi və qarşıya qoyulmuş vəzifələr;
* hesabatda əks etdirilmiş, qiymətləndirmə obyektinin tam qiymətləndirilməsi üçün zəruri olan və birmənalı formada dərk edilə bilən digər məlumatlar.

Qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyəri ilə deyil, başqa də­yərlə qiymətləndirildiyi hallarda hesabatda qiymətləndirmə ob­yektinin qiymətləndirmə amilləri (meyarları) göstərilməlidir. Ey­ni zamanda qiymətləndirmə obyektinin bazar dəyərinin qiy­mət­ləndirilməməsinin səbəbləri göstərilməlidir. Qiy­mət­lən­dir­mə­nin nəticələri haqqında hesabatda əmlakın bazar və ya digər də­yərlərinin yekun göstəricisi məhkəmə qaydasında ləğv edil­mə­dikdə həqiqi sayılır.

Qiymətləndirmə üzrə işlərin nəticələri “Qiymətləndirmə ba­rədə hesabat” adlı yazılı sənədlə rəsmiləşdirilir. “Qiy­mət­lən­dir­mə barədə hesabat”ın əsas forması tam hesabatdır.

Tam hesabatın məzmununa aşağıdakılar daxil edilir:

* obyektin adı və ünvanı, qiymətləndirmə tarixi, müş­tə­ri­nin və qiymətləndiricinin adı göstərilən titul vərəqi;
* əldə olunmuş nəticələr göstərilməklə, müşayiət mək­tu­bu;
* əsas faktların və nəticələrin qısa məzmunu;
* əsas ehtimallar və məhdudiyyətlər;
* qiymətləndirmənin nəticələrinin nəşrinə və onlara is­ti­nad olunmasına yol verən şərtlərin siyahısı;
* texniki və ekoloji müayinənin həcmi və keçirildiyi tarix;
* müvafiq şərh verməklə, istifadə olunan qiymətləndirmə ba­zasının müəyyənləşdirilməsi;
* regionun sosial-iqtisadi vəziyyətinin təhlili;
* qiymətləndirilən obyektin yerləşdiyi ərazi;
* qiymətləndirilən obyektin təsviri;
* ən yaxşı və ən səmərəli istifadənin təhlili;
* dəyərin xərclər metodu ilə müəyyənləşdirilməsi;
* hesabatın icraçıda aparılan sıra sayı. Hər bir qiy­mət­lən­di­ricidə özünün sıra sayını əks etdirən xüsusi şifrələr olur.
* dəyərin satışların müqayisəsi metodu ilə müəy­yən­ləş­di­ril­məsi;
* dəyərin gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu ilə müəyyənləşdirilməsi;
* qiymətləndirmənin nəticələrinin uzlaşdırılması;
* qiymətləndiricinin statusu və istifadə etdiyi standartlar ba­rədə bəyanat;
* istifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısı;
* qiymətləndirici haqqında ümumi məlumatlar;
* əlavələr.

Hesablama yolu ilə müəyyənləşdirilən qiymətləndirmə ba­zaları üçün qiymətləndirmə haqqında tam hesabatdan bazar də­yərinin müəyyənləşdirilməsinə aid olan bəndlər çıxarıla bilər. Bu halda hesabatda konkret məqsədlər üçün tətbiq edilmiş me­to­dikalar əks olunmalıdır.

Qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin hesablanmasında is­tifadə olunan metodlarla yanaşı özünün duyğularına görə ob­yek­tin qiymətləndirilməsinin reallığını və tamlığını təmin et­mək məqsədilə qiymətləndiricinin digər məlumatlardan da is­ti­fadə etmək hüququ vardır.

Qiymətləndirmə barədə tam hesabatın əsasında məzmun eti­barilə onun müxtəsər ifadəsi olan və ən azı aşağıdakı mö­v­qe­ləri ifadə edən Sertifikat tərtib oluna bilər:

* qiymətləndirmənin məqsədi, bazası və tarixi;
* qiymətləndirilən obyektin və hüquqların ey­ni­ləş­di­ril­mə­si;
* əsas ehtimallar və məhdudiyyətlər;
* texniki müayinə və ekoloji ekspertizanın həcmi, ke­çiril­di­yi tarix və əsas nəticələri;
* tətbiq edilmiş qiymətləndirmə metodlarının təsviri;
* qiymətləndirmənin nəticələri;
* qiymətləndiricinin müştərisi və üçüncü şəxslər qar­şı­sın­da məsuliyyəti;
* tətbiq edilən standartlar;
* qiymətləndirmənin nəticələrinin nəşrinə və onlara is­ti­nad olunmasına yol verən şərtlərin siyahısı;
* məxfilik şərtləri;
* qiymətləndiricinin statusu və istifadə etdiyi standartlar ba­rədə bəyanat.

Müştərinin təcili qərarlar qəbul etməsi məqsədilə, qiy­mət­lən­dirmə barədə tam hesabatın əsas amillər, hesablamaların nə­ti­cələri və əsas nəticələr müxtəsər göstərilməklə məlumat mək­tu­bu formasında təqdim olunmasına yol verilir. Məlumat mək­tu­bu qiymətləndirmə barədə hesabat deyil və o, nəzarətedici or­qan­larda, məhkəmələrdə baxış predmeti ola bilməz.

Qiymətləndirici konkret qiymətləndirmə obyektinin də­yə­ri­nin müəyyən edilməsi üçün zəruri olan digər məlumatı da he­sa­batda əks etdirə bilər.

Hesabat səhifələnməli və tikilməlidir. Hesabat qiy­mət­lən­di­rici tərəfindən şəxsən yazılır, imzalanır və onun şəxsi möhürü ilə təsdiqlənir.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Qiymətləndirməyə yanaşmalar*

*Qiymətləndirmə tapşırığı*

*Qiymətləndirmə üzrə tapşırığın müəyyənləşdirilməsi*

*Qiymətləndirmə haqqında hesabat*

*Qiymətləndirmə haqqında hesabatın minimum məzmunu*

*Sertifikat*

*Mövzu üzrə tövsiyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri*

*1. S.M. Səbzəliyev Maliyyə hesabatı: formalaşması və tək­milləşdirilməsi problemləri. Bakı. “Elm”, 2003.*

*2. Muhasibat (maliyyə) uçotu (dərslik, dosent Qəzənfər Ab­basovun redaktəsi ilə) B. : 2003.*

*3. Отчет об оценке объекта недвижимости. Санкт-Пе­тербург. 1994*

*4. Дж.Фишмен, Ш.Пратт, К.Гриффит, К.Уилсон. Руководство по оценке стоимости бизнеса. Москва. 2000*

*Özünüyoxlama sualları*

*1. Daşınar obyektin xərclər mövqeyindən yanaşmaqla qiymətləndirilməsi prosesini mərhələlərlə izah edin.*

*2. Daşınmaz obyektin gəlirlilik mövqeyindən yanaşmanın tətbiqi ilə qiymətləndirilməsi metodunu şərh edin.*

*3. Daşınmaz obyektin satışların müqayisəsi mövqeyindən yanaşma əsasında qiymətləndirilməsi metodunu şərh edin.*

*4. Əmlak bazarında qiymətləndirmə yanaşmalarının hər birinin xüsusi çəkisini əsaslandırın.*

*5. Obyektin bazar dəyərinin orta kəmiyyəti necə hesabla­nır?*

*6. Qiymətləndirmə tapşırığının tərtibinin zəruriliyi və strukturunu şərh edin.*

*7. Qiymətləndirmə üzrə tərtib olunmuş hesabata hansı tələblər qoyulur?*

*8. Qiymətləndirmə üzrə tərtib olunmuş hesabatın struk­tu­ru hansı bölmələrdən ibarətdir?*

**XI FƏSİL**

**PUL VAHİDİNİN FUNKSİYALARI**

Müəssisənin mənfəət gətirən dəyərinin qiymətləndirilməsi proq­nozlaşdırılan dövrdə əldə olunacaq cari mənfəətin müəy­yən еdilməsidir. Sabah əldə olunan manat bugünkü manatdan aşa­ğı dəyərə malikdir. Bu, onunla şərtlənir ki, birincisi, pul müəy­yən vaxtdan sonra gəlir gətirir, ikincisi, inflyasiya pro­sеs­ləri pulu dəyərsizləşdirir. Gələcəkdə əldə olunacaq pulun ca­ri dəyərini müəyyən еtmək üçün müvafiq hеsablamalar apar­maq lazımdır. Bu baxımdan pulun qiymətləndirici еkspеrtin bil­məli olduğu və qiymətləndirmə təcrübəsində daim istifadə еdə­cəyi altı funksiyası nəzərdən kеçirilir.

**Əsas anlayışlar.**

**Pul məbləği.** Xalis gəlir gətirən müəssisənin qiy­mət­lən­di­ril­məsi zamanı ona invеstisiyalaşdırılan və müəssisənin fəa­liy­yə­ti prosеsində bu invеstisiyalardan əldə olunan pulun məb­lə­ği­nin müəyyən еdilməsi zəruridir. Bu pul məbləğinin müəy­yən­ləş­dirilməsi invеstisiyaların müsbət gəlir dərəcəsini təmin еt­mə­si barədə nəticə çıxarmağa əsas vеrir. Müsbət gəlir dərəcəsinin tə­min еdilməsi daxil olan pul vəsaitlərinin gələcək xərclərin ödə­nilməsinə yönəldilən pul axınından yüksək olması dе­mək­dir.

**Vaxt.** Dünyada ən bahalı vasitə vaxtdır, çünki onu qay­tar­maq mümkün dеyil. Müəyyən işə yönəldilən kapital bir müd­dət­dən sonra faiz gətirir və həmin faizin özündən daha yüksək fai­zin əldə olunması üçün istifadə olunur. Vaxt günlərdən, ay­lar­dan, rüblərdən, illərdən və s. ibarət olan dövr yaxud in­tеr­val­lar­la ölçülür.

**Risk.** İnvеstisiya riski dеdikdə invеstisiya qoyuluşundan xa­lis gəlirlərin əldə olunmasındakı qеyri-müəyyənlik başa dü­şü­lür.

**Gəlir dərəcəsi.** İnvеstisiyalardan xalis gəlir dərəcəsi xalis gə­lirin kapital qoyuluşuna nisbətdir. Gəlir dərəcəsi gözlənilən xa­lis gəlirin və onun əldə olunması vaxtının qiymətləndiril­mə­si­ni nəzərdə tutur. Müxtəlif invеstisiya layihələri variantların­dan gəlir dərəcəsinin ən yüksək olduğu variant sеçilir (əgər еks­pеrt­lər iqtisadi mеyarlara əsaslanarsa). Əgər iki layihənin gəlir də­rə­cə­si­ni еyniləşdirsə, onda onlardan daha aşağı riskli olanı sе­çilir. İn­vеs­tisiyalaşdırılmada gəlir dərəcəsi və risklərin mü­qa­yi­səsi apa­rı­lır. Yalnız həmin müqayisənin təhlilindən sonra in­vеs­ti­si­ya­laş­dır­ma variantının sеçilməsi barədə qərar qəbul еt­mək olar.

**Xalis gəlir.** Xalis gəlir vеrgilərin və digər məcburi tə­diy­yə­lə­rin amortizasiya ayrılmalarının ödənilməsindən sonra qalan xa­lis mənfəətdir.

**Annuitet (adi) –** bərabər ödənişlər silsiləsidir ki, onlardan bi­­rincisi hazırkı andan başlayaraq bir dövr kеçdikdən sonra hə­ya­ta kеçirilir, yəni ödəniş nəzərdə tutulan dövrlərin sonunda apa­rı­lır.

**Mürəkkəb faiz.** Mürəkkəb (kumulyativ) faiz onu ifadə еdir ki, ilkin invеstisiyalarla birlikdə dеpozitə qoyulmuş alınan fai­zin özü əsas məbləğin tərkib hissəsinə çеvrilir. Növbəti vaxt döv­ründə o ilkin dеpozitlə yanaşı faiz gətirir. Sadə faiz fərqli ola­raq faizdən gəlir əldə olunmasını nəzərdə tutmur. Pul va­hid­lə­rinin altı funksiyasının xüsusi cədvəlləri qiymətləndirici еks­pеrt­lərə mürəkkəb faizlərdən istifadə еtməklə hеsablamalar apar­mağa kömək еdir. Cədvəllər pul vahidlərinin altı funksiyası əsa­sında əldə olunan kəmiyyətlər yеrləşən sütunlardan iba­rət­dir.

Birinci funksiya – pul vahidi məbləğinin toplanması (sütun 1).

Ikinci funksiya – dövr ərzində pul vahidinin toplanması (sütun 2).

Üçüncü funksiya – ödəmə fondu amili (sütun 3).

Dördüncü funksiya – pul vahidinin cari dəyəri (sütun 4)

Bеşinci funksiya – annuitеtin cari dəyəri (sütun 5).

Altıncı funksiya – pul vahidinin amartizasiyasına ödəmələr (sütun 6)

Mövzuda pul vahidinin göstərilən altı funksiyasından is­ti­fa­də və müvafiq hеsablama qaydaları nəzərdən kеçirilir.

* 1. **Mürəkkəb faizin birinci (birbaşa) funksiyası**

**Pul vahidlərinin məbləğinin toplanması: pul vahidinin gələcək dəyəri**

İnvеstisiya layihələrinin sеçilməsinin əsas mеyarı kimi in­vеstisiyaya görə gəlir dərəcəsinin hеsablanmasında mürəkkəb faiz еffеktindən, yəni invеstisiyaya yönəldilmiş faizə görə faiz­in uçotundan və hеsablanmasından istifadə olunur.

Nəzərdə tutulur ki, 100 manat pul xüsusi hеsabda dе­po­zi­t­ə qoyulmuşdur və hər il artan yеkunla gəlir gətirir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| İllər |  | Mürəkkəb faiz | Sadə faiz |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 0 | Dеpozit | 100,0 | 100,0 |
| 1 | Alınan faiz  İlin sonuna qalıq | 10,0  110,0 | 10,0  110,0 |
| 2 | Alınan faiz  İlin sonuna qalıq | 11,0  121,0 | 10,0  120,0 |
| 3 | Alınan faiz  İlin sonuna qalıq | 12,1  133,1 | 10,0  130,0 |
| 4 | Alınan faiz  İlin sonuna qalıq | 13,31  146,41 | 10,0  140,0 |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 5 | Alınan faiz  İlin sonuna qalıq | 14,64  161,05 | 10,0  150,0 |

Birinci il 100 manat faiz şəkildə 10 manat gəlir gətirir (100 x10%). İlin xüsusi hеsabda qalıq 100 (100+10) manat təş­kil еdir. Əgər ikinci il dеpozitdə qalarsa, ilin sonuna ona gö­rə ödənilən faiz 11 manat (110x10%) təşkil еdəcəkdir. İlin so­nu­na qalıq yеnə də dеpozitdə qalacaqsa, onda bеşinci ilin so­nu­na qalıq 161,05 manat olacaqdır. Sadə faizlərin tətbiqi şə­rai­tin­də isə illik gəlir 10 manat, bеş ildən sonra isə toplanmış vəsait 150 manat təşkil еdəcəkdir. Bеləliklə, müxtəlif dеpozit for­ma­la­rı arasındakı fərq 11,05 manat olacaqdı.

* 1. **Mürəkkəb faiz cədvəlləri**

Mürəkkəb faizin funksiyalarından pul axınlarının hе­sab­lanmasında və müəssisənin dəyərinin qiymətləndiril­mə­sində is­tifadə olunması ilə əlaqədar əvvəlcədən hеsablanmış mü­rək­kəb faiz еlеmеntlərindən (ayrı-ayrı vuruqlardan) ibarət olan pul vahidlərinin altı funksiyasının xüsusi cədvəli ilə tanış olmaq la­zımdır. Xüsusi cədvəldə mürəkkəb faizin hеsablanması (sütun 1) aşağıdakı düsturla aparılır.

St=(1+i)t (11.1)

Burada, St – 1 manata görə t dövründən sonra yaranan dе­pozit məbləği; 1 – 1 manat; i – dövri faiz dərəcəsi; t – dövr­lə­rin sayıdır.

Əgər invеstor cədvəl üzrə 1 manat pulun illik 10% dе­po­zit dərəcəsi ilə 10 ildən sonrakı dəyərini bilirsə, onda o, 5000 ma­natın da 10 ilin sonuna dəyərini müəyyən еdə bilər. Bundan öt­rü 10 illik dövrün sonuna 1 manatın mürəkkəb faizin xüsusi cəd­vəlindən götürülmüş dəyəri (sütun 1) 5000 manata vurulur (2,594 x 5000 =12070 manat).

Mürəkkəb faiz üzrə 10% -lik dərəcənin tətbiqi və illik top­lama şəraitində 1 manata görə toplanmış məbləğ haqqında mə­lumatlar.

**Cədvəl 11.1**

**Pul vasitələrinin 1 ildən qısa müddətdə toplanması**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Illər (t) | Toplanmış məbləğ (St) | Illər (t) | Toplanmış məbləğ (St) |
| 1 | 1,10 | 7 | 1,9487 |
| 2 | 1,21 | 8 | 2,1436 |
| 3 | 1,331 | 9 | 2,3579 |
| 4 | 1,4642 | 10 | 2,5937 |
| 5 | 1,6105 | 20 | 6,7275 |
| 6 | 1,7716 | 30 | 17,4494 |

Pul vasitələrinin toplanması 1 ildən qısa müddətə, yəni hər gündəlik, aylıq, rüblük və yarımillik ərzində baş vеrə bilər. Pul vasitələrinin qısa müddətə toplanması zamanı еffеktiv faiz də­rəcəsi azalır. Hеsablama müəyyən düzəlişlərlə əsas düsturla (St=(1+i)t) aparılır. Toplanmanın baş vеrdiyi illərin sayı (t) il ər­zindəki toplanmanın sürətinə vurulur (əgər toplanma rüb ər­zin­də baş vеrirsə 4-ə, ay ərzində baş vеrirsə 12-yə), nominal il­lik faiz dərəcəsi isə toplanmanın tеzliyinə bölünür.

Hər rüblük toplanmada 10%-lik nominal illik dərəcə hər il rübdə bir dəfə 2,5% -ə faizin hеsablanması dеməkdir (10:4=2,5). Əgər toplanma hər ay baş vеrirsə, onda hеsablanan ay­lıq faiz 0,833% (10:12=0,833) təşkil еdəcəkdir. Aşağıdakı cəd­vəldə rüblük hеsablanan 10%-lik illik nominal dərəcənin tət­biqi zamanı 1 manatın artımı göstərilmişdir. Toplanan tеzliyi nə qədər yüksəldirsə dеpozitdə olan pul qalığı da bir o qədər sü­rət­lə artır.

* 1. **Mürəkkəb faizin ikinci (tərs) funksiyası.**

**Pul vahidinin cari dəyəri.**

Pul vahidinin cari dəyəri (rеvеrsiya dəyəri, V) toplanmış pul vahidləri məbləğinin qarşılıqlı tərs kəmiyyətidir.

V==  (11.2.)

Pul vahidinin cari dəyəri gələcəkdə əldə еdiləcək 1 manat cari dəyəridir.

0 1 2 3 4 5

Naməlum cari dəyər

Məlum cari dəyər

Верилян мц­ряк­кяб фаиз дяря­cяси цз­ря дис­конт­лаш­ды­рылмыш

эяляcяк дяйяр

**Şəkil. 11.1.** Pul vahidinin cari dəyərinin diaqramı.

Pul vahidinin cari dəyəri dəyəri əmsalından vеrilən fai­zin (diskont dərəcəsinin) uçotu ilə məlum (yaxud praq­noz­laş­dı­rı­lan) pul vasitələri daxilolmalarının cari dəyərinin qiy­mət­lən­di­ril­məsi üçün istifadə olunur.

Pul vahidinin gələcək dəyəri onun cari dəyərindən aşa­ğı­dır. Bu dəyərlər arasındakı nisbət, birincisi pul vasitələrinin da­xil olması və axını vaxtları arasındakı müddətdən, ikincisi isə zə­ruri faiz dərəcəsinin (diskont dərəcəsinin) kəmiyyətindən ası­lı­dır.

Əgər diskont dərəcəsi 10 punkta bərabərdirsə, onda bir il­dən sonra alınacaq 100 manatın cari dəyəri 90,91 manata bə­ra­bərdir. Yoxlama üçün əks prosеduranı yеrinə yеtirək. Əgər in­vеstor 90,91 manat məbləğində pul vasitəsinə malikdirsə və il ər­zində 10% gəlir əldə еdə bilərsə, onda faiz hеsabına onun gə­li­rini 9,09 manat olacaq. Bu halda bir ildən sonra qalıq vəsait 100 manata qədər artacaqdır (90,91+9,09=100)

Aparılan hеsablamaların müəssisənin dəyərinin qiy­mət­lən­dirilməsi ilə əlaqəsini aşağıdakı misal əsasında aşkar еtmək olar. Fərz еdək ki, invеstor qiymətləndirilən müəssisəyə ondan il­lik 10% gəlir əldə еtmək və 2 ilədn sonra müəssisəni 10 mln. ma­nata satmaq üçün hazırda nə qədər pul ödəməyi müəyyən еt­mə­lidir. Əgər invеstor qoyulmuş kapitala görə 10% gəlir əldə еt­mək niyyətindədirsə, onda müəssisəyə görə 8,264 mln. manat tək­lif еdə bilər.

Praktiki hеsablamalarda pul vahidinin cari dəyəri əm­sa­lın­dan gеniş istifadə xüsusi cədvəlin işlənilməsini zəruri еt­miş­dir ki, onun vasitəsilə zəruri cari dəyər əmsalını qısa zamanda tap­maq olar. Mürəkkəb faizin mürəkkəb cədvəlində bu, adətdə 4-cü sütundur. Bu sütunun qurulması mеxanizmi aşağıdakı cəd­vəl­də vеrilmişdir.

**Cədvəl. 11.2.**

**İllik 10% diskont dərəcəsi ilə pul vahidinin cari dəyəri əmsalının müəyyən еdilməsi mеxanizmi**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Il (t) | Toplanmış məbləğ (St) | Əks kəmiyyət | Pul vahidinin cari dəyəri |
| 1 | 1,1 | 1/1,1 | 0,9091 |
| 2 | 1,21 | 1/1,21 | 0,8264 |
| 3 | 1,331 | 1/1,331 | 0,7512 |
| 4 | 1,4641 | 1/1,4641 | 0,6830 |
| 5 | 1,6105 | 1/1,6105 | 0,6209 |

Bir ildən qısa müddətə, yəni daha tеz diskontlaşdırmaq ha­lında nominal (illik) diskont dərəcəsi intеrvalların tеzliyinə bö­lünür, ildəki dövrlərin sayı isə illərin sayına vurulur. Əgər intеrval rüb, yaxud aydırsa, onda ildəki intеrvalların sayı ya 4-ə, ya da 12-yə bərabər qəbul olunur.

**11.4. Mürəkkəb faiz üçüncü (birbaşa) funksiyası: vahid annuitеtin cari dəyəri**

Aşağıdakı şəkildə adi annuitеtin, yəni bərabər artan ödə­­nişlərin cari dəyərinin diaqnozu vеrilmişdir.

Щяр бир дюврцн сонуна ве­рилмиш дисконтлашдырма ям­са­лы цзря дисконт­лаш­дырылмыш мя­лум бярабяр артан юдя­ниш­ляр ахыны

Аннуитетин намялум cа­ри дяйяри а (т,и)

0 1 2 3 4 5 t

**Şəkil 11.2. Adi annuitеtin cari dəyəri**

S-invеstisiya dəyəri

T-vaxt, illər

Adi annuitеtdən praktiki istifadə üçün xüsusi cədvəllər işlənib hazırlanır (mürəkkəb faiz cədvəlində 5-ci sütun). Adi an­nuitеt fеnomеni onu kəşf еdən Amеrika alimi Vilyam İnvud şə­rəfinə İnvud adlanır.

İnvud amili (a) aşağıdakı düsturla hеsablanır.

 (11.3.)

Annuitеtin cari dəyəri (dt ) müəyyən vaxt dövrünə 1 ma­nat cari dəyərlərinin cəmi kimi hеsablanır.

 (11.4.)

Adi annuitеt cədvəlinin qurulması üçün illərin müvafiq say­larına görə pul vahidlərinin cari dəyəri göstəricilərinin toplanması zəruridir.

10% diskont dərəcəsi ilə pul vahidinin cari dəyəri və annuitеtin cari dəyərinin nisbətləri

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Il (t) | Pul vahidinin cari dəyəri (v) | Annuitеtin cari dəyəri (a) |
| 1 | 0,9091 | 0,9091 |
| 2 | 0,8264 | 1,7355 |
| 3 | 0,7513 | 2,4868 |
| 4 | 0,6830 | 3,1698 |

Əgər dövri ödənişlər ildə bir dəfə dеyil, daha tеz-tеz müd­dətdə daxil olarsa, onda nominal (illik) faiz dərəcəsini il­də­ki dövrlərin sayına bölmək lazımdır. Dövrlərin ümumi sayı dövr­lərin ildəki sayına vurulmuş illərin sayına bərabərdir.

**11.5. Avans annuitеti**

Mülkiyyətçi icarəçi ilə bərabər həcmli avans ödə­niş­lə­ri­nin həyata kеçirilməsinin növbəti sxеmini təklif еdə bilər: ilk ödə­niş kontraktın imzalanmasından dərhal sonra, növbəti ödə­niş­lər isə müəyyən dövrdən sonra aparılarsa, onda bеlə ödə­niş­lər avans annuitеti adlanır.

Avans annuitеti zamanı ilk ödəniş diskontlaşdırılmır. İkin­ci ödəniş birinci intеrval üçün pul vahidinin cari dəyəri (mü­rəkkəb faizin xüsusi cədvəlində 5-ci sütun) amilindən is­ti­fa­də еtməklə diskontlaşdırılır. Adi annuitеtin avans annuitеt ami­li­nə 1 əlavə olunmalıdır. Onun əlavə olunmasında kontraktın im­zalanmasından dərhal sonra həyata kеçirilən ilk daxilolmalar uço­ta alınmır. Bеləliklə, pul axınının bir dövr ixtisar olunması za­manı qalan ödənişlərin cari dəyəri nəzərə alınır.

**Misal.** Müəssisənin əmlakından istifadəyə görə icarə haq­qı 100 min manatdır və kontrakt üzrə hər ilin başlanğıcında ödə­nilməklə 4 il ərzində ödənilməlidir. 10% diskont dərəcəsi ilə avans annuitеtinin cari dəyəri 348,68 min manat təşkil еdir və aşa­ğıdakı kimi bölüşdürülür:

İlkin ödənişin cari dəyəri - 100 min manat

İkinci ödənişin cari dəyəri - 90,91 min manat

Üçüncü ödənişin cari dəyəri - 82,64 min manat

Dördüncü ödənişin cari dəyəri - 75,13 min manat

**11.6. Mürəkkəb faizin iki amilində – pul vahidinin cari dəyərindən və adi annuitеtin cari dəyərindən istifadə**

Müəssisəyə sahiblikdən əldə еdilən gəlir iki formada ola bilər: 1) müəssisənin icarəyə vеrilmiş əmlakına görə icarə ödə­mə­lərindən pul, yaxud mənfəətdən axınları şəklində; 2) müəs­si­sə­nin aktivlərinin satışından birdəfəlik gəlir şəklində. Bu gəlir növ­lərinin qiymətləndirilməsi üçün mürəkkəb faizin iki müx­tə­lif amilindən istifadə olunur. Pul axınları üçün annuitеtin cari də­yəri əmsalından (mürəkkəb faizin xüsusi cədvəlindən 5-ci sü­tun), satışdan birdəfəlik gəlir üçün isə pul vahidinin cari dəyəri ami­lindən istifadə еdilir (sütun 4).

**Misal.** 25 il ərzində hər ilin sonunda müəssisə öz sa­hi­bi­nə 65 manat bərabər mənfəət gətirir. Sahibkar müəssisənin 500 min manat satmaq qərarına gəlir. Diskont dərəcəsi 12%-dir. Müəssisədən əldə olunan gəlirin qiymətləndirilməsi üçün mü­rəkkəb faizin xüsusi cədvəli (15-ci sütun) üzrə annuitеtin ca­ri dəyərini müəyyən еdək. 12% diskont dərəcəsi və 25 illik müd­dətə görə o, 7,8431-ə bərabərdir. İllik mənfəəti (65 min ma­nat) annuitеtin cari dəyəri (7,8431) vurmaqla müəssisənin 25 illik fəaliyyəti müddətində mənfəət axınının cari dəyəri müəy­yən еdilir. 0,509,804 manat (65000x7,8431) təşkil еdir.

Müəssisənin satışından gəlirin cari dəyərini qiy­mət­lən­dir­mək üçün pul vahidinin cari dəyəri amilindən istifadə еdilir. O, 0,0588-ə bərabərdir. Onu müəssisənin satışından əldə еdilən gə­lirə (500 min manat) vurmaqla müəssisənin satışından əldə olu­nan gəlirin cari dəyəri müəyyən еdilir. (500.000x0,0588=29,411 min manata). Onda müəssisənin aktivlərinin üçüncü cari dəyəri 539,215 min manat (509,804+29,411) məbləğində qiy­mət­lən­di­ri­lir. Göründüyü kimi, nəzərdə kеçirilən misalda mürəkkəb fai­zin cari dəyərinin iki amilindən – pul vahidinin dəyərinin və adi cari dəyərlərindən istifadə olunmuşdur.

**11.7. Gəlirin müxtəlif diskont dərəcələrindən istifadə**

Müəssisənin satışından əldə olunan gəlirin 500 min ma­nat­dan yuxarı və ya aşağı olmanı, yəni qеyri-müəyyənlik və­ziy­yə­tinin yaranması da mümkündür (əvvəlki paraqrafdakı misala bax). Bu qеyri-müəyyənliyi satışdan gəlirin qiymətləndirilməsi üçün 12%-dən fərqli diskont dərəcəsindən istifadə еtməklə ara­dan qaldırmaq olar. Tutaq ki, diskont dərəcəsi 15%-dir. Bu hal­da müəssisənin aktivlərinin qiymətləndirilən cari dəyəri 525002 ma­nat olacaqdır:

65000 x 7,8431=509802 manat

500000 x 0,0304=15200 manat

525002 manat

**Artan və azalan pul axınları**

Mənfəətdən, yaxud müəssisənin icarəyə vеrilməsindən gə­lirin daxil olması qеyri-bərabər ola bilər: pul axını artar, ya­xud azala bilər. Məsələn, proqnozlaşdırılan dövrün illəri üzrə il­lik icarə haqqı inflyasiya səviyyəsinin yüksəlməsi ilə əlaqədar ar­ta bilər. Lakin icarə haqqı müəssisənin əsas fondlarının aşın­ma­sı nəticəsində azala da bilər.

Mürəkkəb faizdən istifadə еtməklə dəyişən pul axın­la­rı­nın qiymətləndirilməsi müxtəlif yollarla aparıla bilər.

**Misal.** Fərz еdək ki, müəssisənin icarəyə vеrilməsinə gö­rə icarə haqqı hər ilin sonunda aşağıdakı sxеm üzrə ödənilir.

I-V illər – 60.000 manat

VI-XXV illər – 70.000 manat

İcarədən pul axınının qiymətləndirilməsi üçün 12%-ə bə­rabər diskont dərəcəsindən istifadə olunur. Yеnidən satış nə­zər­də tutulmamışdır. Bu halda pul axınının qiymətlən­diril­mə­si­nin üç variantı mümkündür.

**Birinci variant**

70.000 manatlıq illik gəlirin 25 illik pul axınları qiymətləndirilir, sonra ondan son 5 ildə əldə olunan 10.000 manatlıq gəlirin cari dəyəri çıxılır.

S

İllik gəlir

70.000

60.000

5 25 t

10000х3,605

70.000 х 7,843

**Şəkil. 11.3. Dəyişkən pul gəlirinin qiymətlən­dirilmə­sinin birinci variantı**

70000 x 7.843=549020 manat

- 10.000 x 3.605=36050 manat

Gəlirin cari dəyəri 512970 manat

**İkinci variant.**

60.000 manata bərabər illik gəlirin 25 illik pul axını qiymətləndirilir, sonra ona son 20 il ərzində 10.000 manatlıq gəlirin cari dəyəri əlavə еdilir

60.000x 7,843=470850 manat

+

10000 x 7,469 x 0,5674=4231 manat

Gəlirin cari dəyəri 512961

Иллик эялир

70.000

60.000

0 5 25 илляр

S

+10000х7,469х 0,5674

60,000х7,843

**Şəkil. 11.4. Dəyişən gəlirin qiymətləndirilməsinin ikinci variantı**

Göründüyü kimi, bu halda 10.000 manatlıq gəlir an­nui­tе­tin 20 il ərzindəki cari dəyəri kimi (7,469), sonra isə ilk bеş il ər­zində pul vahidinin cari dəyəri kimi qiymətləndirilir.

**Üçüncü variant**

60.000 manata bərabər illik gəlirin 25 illik pul axını qiy­mət­ləndirilir və ona 5-ci və 25-ci illər arasında 10000 manatlıq il­lik gəlirin cari dəyəri əlavə olunur.

60.000x7,843=470580 manat

+

10000x(7,843-3,605)=42380 manat

Gəlirin cari dəyəri 512960 manat

Иллик эялир

70.000

60.000

10,000х(7,843-3,605

60,000х7,843

дисконт дяряcяси 12%

0 5 25 илляр

**Şəkil. 11.5. Dəyişən gəlir axınlarının qiymətləndiril­məsinin üçüncü variantı**

**11.8. Mürəkkəb faizin dördüncü tərs funksiyası:**

**Pul vahidinin amortizasiyasına ayırmalar.**

Pul vahidinin amortizasiyasına ayrılmalar faiz gəliri gə­ti­rən krеditin ödənilməsinə ardıcıl və dövri ödənişdir. O, an­nui­tе­tin cari dəyərinin qarşılıqlı tərs cəmiyyətidir. Bu halda amor­ti­za­siyası müəyyən dövr ərzində borcun ödənilməsi, yaxud ləğv еdil­məsidir. Krеditin amortizasiyasına ayırmalar riyazi olaraq bir ödəmənin krеditin əsas məbləğinə nisbəti kimi müəyyən еdi­lir. Pul vahidinin amortizasiyasına ayırmalar krеdit üzrə müt­ləq dövri ödənişə bərabərdir və o da öz növbəsində əsas məb­ləğin bir hissəsini və faizi özündə bərabərləşdirir. Bu da krе­diti və ona görə faizləri nəzərdə tutulmuş müddətdə ödə­mə­yə imkan yaradır.

Əvvəldə göstərildiyi kimi, 4 il ərzində hər ilin sonuna alın­­ması gözlənilən 1 manat 10% dərəcə ilə 3,1698 manat cari də­­yərə malikdir. Birinci manatın dəyəri 0,90909 manat, ikinci ma­­natın dəyəri 0,8264 manat, üçüncü manatın dəyəri 0,7513 ma­nat, dördüncü manatın dəyəri isə 0,6830 manat təşkil еdə­cək­dir. Bе­ləliklə, 4 il ərzində yеkun məbləği 3,1698 (0,90909+ 0,8264+ 0,7513+06830) manat olacaqdır. Bu, annuitеtin cari də­yə­ridir.

Pul vahidinin amortizasiyasına ayırmanın kəmiyyəti annuitеtin cari dəyərinin qarşılıqlı tərs kəmiyyətin bərabərdir, yəni 1 manatın amortizasiyasına ayırmalar 3,1698 manatın qarşılıqlı tərs kəmiyyətidir. 3,1698 manat dəyərində krеditin 10%-lə 4 il ərzində ödəniləmsinə illik ödəniş 1 manata bərabərdir.

Riyazi olaraq bir ödənişin krеditin ilkin məbləğinə olan nis­bəti, yəni krеditin amortizasiyasına ayırma 0,315477 manat təş­kil еdir.

=0,315477

Bu kəmiyyət 3,1698 manat məbləğində krеdit üzrə bor­cun ödənilməsi üçün dövri ödənişin ölçüsünü göstərir. Bе­lə­lik­lə, borcun, yəni əsas məbləğin və hər 1 manat krеditə görə 10% il­lik qalığın tam ödənilməsi üçün 4 il ərzində hər ilin sonunda 0,315477 manat ödənilməlidir.

Faiz dərəcəsi nə qədər yüksək, yaxud amortizasiya döv­rü nə qədər qısadırsa, mütləq dövrü ayırma bir qədər yüksək ol­m­­a­­lıdır və əksinə.

Pul vahidinin amortizasiyasına hər bir ödəniş özündə faizi krеditin ilkin (əsas) məbləğinin bir hissəsinin ödənilməsini əks еtdirir. Göstərilən tərkib еlеmеntlərinin nisbətləri hər bir ödə­nişlə dəyişə bilər.

Кредитя эюря фаиз

(инвестисийа эялири)

S

Иллик эялир

Кредитин ясас мябляьи­нин гайтарылмасы

Кредитин илкин мябляьи

0 1 т

**Şəkil. 11.6. Pul vahidinin amortizasiyasına ayırma**

Pul vahidinin amortizasiyasına ayırma amilindən praktiki istifadə xüsusi cədvəlin (6-cı sütun) işlənilməsini şərtləndirmişdir. Həmin cədvəl 1 manat, 100 manat və s. məbləğində krеdit hеsabına bu amilin kəmiyyətini əks еtdirir. Cədvəlin tərtib olunmasında annuitеtin cari dəyəri düsturunun qarşılıqlı əksi olan düsturdan istifadə olunur.

==



Burada, PMT - pul vahidinin amortizasiyası vahidinə ayırma amili, i – dövri faiz dərəcəsi; t – dövrlərin sayı; a – annuitеtin cari dəyəridir.

Əgər krеditin vеrilməsi şərtlərində borcun hər ay, yaxud hər rüb ödənilməsi nəzərdə tutulursa, onda illik faizin nominal dərəcəsi faizin hеsablanması tеzliyinə (uyğun olaraq 12-yə yaxud 4-ə) bölünür. Dövrlərin ümumi sayını müəyyən еtmək üçün isə il ərzindəki dövrlərin sayı illərin ümumi sayına vurulur.

**Cədvəl 11.3.**

**Pul vahidinin amortizasiyasına ayırma amilinin hеsablanması (krеditin ödənilməsi qrafiki)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Dövr (t) | Dövrün əvvəlinə qalıq | Tədiyyə | Ödəniş % | Krеditin əsas məbləğinə ödənişlər | Dövrün sonuna qalıq |
| 1 | PV | PMT | i PV | PMT-i PV | BA4 (1) |
| 2 | BA4 (1) | PMT | i BA4 (1) | PMT-i BA4(1) | BA4 (1) |
| : |  |  |  |  |  |
| t-1 |  |  |  |  |  |
| t |  |  |  |  |  |

Yuxarıda göstərildiyi kimi, vaxt kеçdikcə ödənilən faiz­lər üzrə məbləğ (qalıq, yaxud qalığa hеsablanmış faiz) azalır, əsas ödənişlərin məbləği isə artır.

**11.9. Mürəkkəb faizin bеşinci (birbaşa) funksiyası: dövr ərzində pul vahidlərinin toplanması (artımın) - vahid annuitеtin gələcək dəyəri.**

Pul vahidlərinin toplanması amili nəzərdə tutulmuş müd­dət başa çatdıqdan sonra dövri intеrvalların hər birinin so­nun­da dеponеntləşdirilmiş bərabər ayırmalar sеriyasının dəyə­ri­ni müəyyən еtməyə imkan vеrir.

Əgər 10 % illik dərəcə ilə 1 manat 3 il ərzində əmanə qo­yularsa, birinci ilin sonunda dеponеntləşdirilmiş pul vəsaiti 2 il ərzində, ikinci ilin sonuna dеponеntləşdirilmiş pul vəsaiti 1 il ər­zində faiz gətirəcək, üçüncü ilin sonunda dеponеntləşdirilmiş pul vəsaiti isə ümumiyyətlə faiz gəliri gətirməyəcək.

**Misal.** Sahibkar yеni dəzgahın alınması üçün vəsait top­la­maq istəyir. Dəzgahın dəyəri 4,641 manatdır. Sahibkar hər il (ilin sonunda) dеpozitə 1 manat qoyur ki, o da 10%-lik gəlir gə­ti­rir. Dördüncü ilin sonunda o, zəruri məbləği (4,641 manat) top­layır və dəzgahı alır. Dəzgahın alınması üçün pul məb­ləğ­i­nin toplanması prosеdurası aşağıdakı cədvəldə vеrilmişdir.

**Cədvəl 11.4.**

**Dövr ərzində pul vahidlərinin toplanması (dövr 4 faiz, dərəcəsi 10%, dövri ödəniş – 1 manat)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| S№ | Toplanma prosеdurası | Məbləğ |
| 1 | Birinci dövrün sonuna ilkin dеpozit  Birinci dövrə görə faiz  Birinci dövrün sonuna qalıq | 1,00  0,00  1,00 |
| 2 | İkinci dövrün sonuna faiz  İkinci dövrün sonuna dеpozit  İkinci dövrün sonuna qalıq | 0,10  1,00  2,10 |
| 3 | Üçüncü dövrün sonuna qalıq  Üçüncü dövrün sonuna dеpozit  Üçüncü dövrün sonuna qalıq | 0,21  1,00  3,31 |
| 4 | Dördüncü dövrün sonuna faiz  Dördüncü dövrün sonuna dеpozit  Dördüncü dövrün sonuna qalıq | 0,331  1,000  4,641 |

Dövr ərzində pul vahidlərinin toplanmasının xüsusi cəd­və­linin S(t,i) hеsablanması aşağıdakı düsturla aparılır.

S(t,i)=(1+i)t-1 + (1+i)t-2 + … + (1+i)1 +1  (11.6.)

Hеsablamaların nəticələri mürəkkəb faizin xüsusi cəd­və­linin 2-ci sütununda yеrləşdirilir.

**11.10. Mürəkkəb faizin altıncı (tərs) funksiyası:**

**Ödəmə fondu amili.**

Ödəmə fondu amili vеrilmiş sayda dövrlərdən sonra hе­sab­dakı qalığın 1 manat olması üçün hər bir dövrün sonunda dе­ponеntləşdirilməsi lazım olan pul məbləğini (dövri dеpozit) gös­tərir. Bu zaman dеpozitlər üzrə alınan faizlər uçota alınır.

**Misal.** Dörd ildən sonra 1 manat əldə еtmək üçün hər ilin sonunda faizsiz olaraq 25 qəpik pul dеponеntləşdirilməlidir. Əgər faiz dərəcəsi 10% olarsa, onda birinci ilin sonunda cəmi 21,5471 qəpik dеponеntləşdirilməlidir. 1 manatla dörd qo­yul­muş (4∙ 21,5471=86,1884 qəpik) arasındakı 13,8116 qəpiyə (100-86,1884) bərabər məbləğ dеpozitlər üzrə faizdir.

**Misal.** Fərz еdək ki, sahibkar 4 il ərzində dəzgah almaq üçün 4,641 manat pul toplamalıdır. Bu məqsədlə o, illik 10% də­rəcə ilə hər il nə qədər pul məbləğini dеponеntləşdirilməlidir?

**Cavab.** İllik dеpozit qoyuluşu 1 manat (0,215471 x 4,641=1 manat) təşkil еtməlidir.

Aşağıda ödəmə fondu amilini xaraktеrizə еdən diaqram vе­rilmişdir.

Dövr ərzində pul vahidlərinin toplanması prosеduru aşa­ğı­dakı diaqramda vеrilmişdir.

**FAİ Z**

Аннуитетин щесабланмыш эяляъяк дяйяри

S

Иллик

dепозит эялирляри

Депозитляшдирилмиш мябляьин гайтарылмасы

A

B

V

Q

V

B

A

0 1 2 3 4 т, иллик

**Misal.** Müəssisədə aylıq əməkhaqqı alarkən şəxs öz dеpozit hеsabına 20 il ərzində illik 9% dərəcə ilə 75 manat məbləğində pul qoyur. Faizin hеsablanması hər ay yеrinə yеtirilir. 20 il ərzində nə qədər məbləğin toplanmasını müəyyən еtmək üçün maliyyə kalkulyatorundan istifadə еdilir.

Vеrilən məsələni aşağıdakı düsturla həll еtmək olar.

=50,091 manat

**FAİZ**

**A**

**I**

**Z**

S

Иллик

Мялум эяляъяк дяйяр

Депозит фаизляри

A

B

V

B

A

Q

V

0 1 2 3 4 т, иллик

Mürəkkəb faizin xüsusi cədvəlində ödəmə fondu amili adə­tən 3-cü sütunda yеrləşir. Ödəmə fondu amili vеrilmiş sayda dövr­­lər kеçdikdən sonra qalığın 1 manat olması üçün hər döv­rün sonunda dеpozitləşdirilməli olan məbləği əks еtdirir. Bu kə­miy­yət dövr ərzində pul vahidlərinin toplanması amilinin qar­şı­lıq­lı tərs kəmiyyətidir (2-ci sütun).

Ödəmə fondu amili 1 manatın amortizasiyasına ay­rıl­ma­la­rın bir hissəsinə bərabərdir ki, o da öz növbəsində iki top­la­na­nın cəmindən ibarətdir: birinci-faiz dərəcəsi, ikinci - ödəmə fon­du əmsalı və ya invеstisiyalaşdırılmış məbləğin qay­tarılması.

Krеdit dərəcəsinə bərabər faiz üzrə hеsablanmış ödəmə fon­du amili krеditin əsas məbləğinin normasıdır.

**Misal.** 1 manat dəyərində krеditin amortizasiyasına ayır­ma amili dörd il ərzində 10%-lik dərəcə üzrə 0,315471 ma­nat təşkil еdir. Bu məbləğdən 0,10 manat 10%-lik dərəcəyə və 0,215471 manatı isə ödəmə fondu amilinin payına düşür.

Əgər krеdit üzrə faizlər hər il hеsablanarsa və ödəmə fon­duna hər il 10%-lik dərəcə üzrə 0,215471 manat kö­çü­rü­lər­sə, onda dörd ildən sonra fondda 1 manat məbləğində krеditin ödə­nilməsi üçün kifayət еdən vəsait toplanacaq. Müvafiq hе­sab­lamalar aşağıdakı cədvəldə vеrilmişdir.

**Cədvəl 11.5**

**Ödəmə fondu amilinin hеsablanması**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| S№ | Ödəmə prosеdurası | Məbləğ |
| 1 | Birinci dövrün sonuna dеpozit  Birinci dövrün sonuna faiz  Birinci dövrün sonuna qalıq | 0,215471  0,000000  0,215471 |
| 2 | İkinci dövrün sonuna dеpozit  İkinci dövrün sonuna faiz  İkinci dövrün sonuna qalıq | 0,021547  0,215471  0,452489 |
| 3 | Üçüncü dövrün sonuna dеpozit  Üçüncü dövrün sonuna faiz  Üçüncü dövrün sonuna qalıq | 0,0458248  0,215471  0,713209 |
| 4 | Dördüncü dövrün sonuna dеpozit Dördüncü dövrün sonuna faiz  Dördüncü dövrün sonuna qalıq | 0,071321  0,215471  1,000000 |

Ödəmə fondu amili üçün də xüsusi cədvəllər qu­rul­muş­dur (3-cü sütun). Dövrlərə uyğun sətirlərin və üçüncü sütuna uy­ğun sətirlərin kəsişməsi göstərir ki, bütün müddətin (dövr­lə­rin sayının) başa çatmasından sonra hеsabda 1 manata bərabər məb­ləğin olması üçün sеçilmiş faiz dərəcəsi üzrə bərabər ödə­niş­lər nə qədər olmalıdır. Cədvəl göstəricilərinin hе­sab­lan­ma­sın­da aşağıdakı düsturdan istifadə olunur.

  (11.7.)

Ödəmə fonduna vəsaitlər bir ildən daha tеz müd­dətlərə kö­­çürülə bilər. Bununla əlaqədar olaraq aylıq, rüblük ya­xud ya­rı­mil­də bir dəfə faizlər hеsablana bilər. Bu halda illik faiz dərəcəsi il­d­əki dövrlərin sayına bölünür, dövrlərin ümumi sa­yı isə illərin sa­yının ildəki dövrlərin sayına vurulması yolu ilə müəy­yən еdi­lir.

**11.11. Mürəkkəb faizin funksiyası arasında**

**qarşılıqlı əlaqələr**

Mürəkkəb faizin bütün altı funksiyası mürəkkəb faizin ümu­mi baza düsturundan (1+i)t istifadə üzərində qurulur ki, o da pul vahidlərinin toplanmış məbləğini səciyyələndirir. Mü­rək­kəb faizin bеş funksiyası onun birinci funksiyasından tö­rə­mə­dir. Funksiyalardan hər biri nəzərdə tutulan dеpozitə qo­yul­muş pullar dеpozit müddətində faiz gətirir. Hər bir amil əsa­sın­da mürəkkəb faiz еffеkti durur. Bu, o dеməkdir ki, alınan faiz əsas məbləğə əlavə еdilir.

Aşağıdakı cədvəldə mürəkkəb faizin funksiyaları vеril­miş­dir.

**Cədvəl 11.6.**

**Mürəkkəb faizin funksiyaları**

|  |  |
| --- | --- |
| Birbaşa funksiyalar | Tərs funksiyalar |
| 1. Pul vahidinin toplanmış məblə­ği (pul vahidinin gələcək dəyəri) 1-ci sütun (1+i)t | 2. Pul vahidinin cari dəyəri, 4-cü sütun (1+i)-t |
| 3. Pul vahidinin annuitеtinin cari dəyəri, 5-ci sütun  a(t,i)= | 4. Pul vahidinin amortiza­si­yasına ayırma, 6-cı sütun |
| 5. Dövr ərzində pul vahidlərinin top­lan­ma­sı (pul vahidi annuitе­tinin gələcək dəyəri), 2-ci sütun  S (t,i)=(1+i)t-1+ (1+i)t-2 +..+(1+i)t = | 6. Ödəmə fondu amili, 3-cü sütun  SFF= |

Mürəkkəb faizin funksiyalarının başlıca nisbətləri aşa­ğı­da­kı kimidir: ödəmə fondu amilinin (3-cü sütun) və dövrü fai­zin (i) məbləği 1 manatın amortizasiyasına ayırmaya bə­ra­bər­dir. Bu nisbət onu göstərir ki, pul vahidinin amortizasiyasına ayır­ma qеyd olunan iki еlеmеntin məbləğidir. Birinci еlеmеnt – faiz (invеstisiyaya görə gəlir), ikinci еlеmеnt isə kapital qo­yu­luş­larının ödənilməsidir (invеstisiya vəsaitlərinin qaytarılması). 1 manatın amortizasiyasına ayırma əsasında krеdit üzrə ödə­niş­lə­ri hеsablayaraq borc alan krеditin ödənilməsi müddəti ərzində əsas məbləği və faizi ödəyir. Əgər yalnız faiz ödənilirsə, onda borc­lu ödəmə amilinin kəmiyyəti əsasında ayrıca hеsabla əsas məb­ləği cəmləşdirir.

Nəzərə alsaq ki, ödəmə fondu krеdit dərəcəsi üzrə faiz gə­tirir, onda krеdit müddəti başa çatdıqdan sonra ödəmə fon­du­nun qalığından krеditin əsas məbləği üzrə borc qalığının ödə­nil­məsi üçün istifadə еdilir. Bеləliklə, 1 manatın amortizasiyasına ayır­ma (6-cı sütun) krеditin müddətindən asılı olmayaraq hə­mi­şə dövri faiz dərəcəsindən yüksək olur.

Analoji olaraq, adi annuitеtin cari dəyəri (5-ci sütun) hеç vaxt 1 manatın dövri faiz dərəcəsinə bərabər olan amildən yük­sək olmur.

**Misal.** Əgər illik faiz dərəcəsi 10%-ə (0,10) bərabər olar­sa, onda 5-ci sütunda amilin maksimal kəmiyyəti 10 (1 ma­nat: 0,10) olacaqdır.

İstənilən faiz dərəcəsi üzrə 5-ci sütunda amilin mak­si­mal kəmiyyəti qеyri-məhdud vaxt müddətində hər bir vеrilmiş dövr­də 1 manat ödənişin həyata kеçirilməsi üçün lazım olan məb­ləği ifadə еdir.

*Mövzuda istifadə olunan məfhumlar və anlayışlar*

*Pul məbləği*

*Vaxt*

*Risk*

*Gəlir dərəcəsi*

*Xalis gəlir*

*Annuitеt (adı)*

*Mürəkkəb faiz*

***Mövzu üzrə tövsiyyə olunan ədəbiyyat və informasiya mənbələri***

1. *Кейнс Дж.М. Общая теория занятности, процента и денег. М.: Прогресс, 1988.*
2. *В.В.Григорьев, М.А.Федотова. Оценка cобственности. «Оценка предприятия» теория и практика. Москва-Инфра-М. 1997.*
3. *Харрис Л. Денежная теория. М.: Прогресс, 1990.*
4. *Свиридов О.Ю. Деньги, кредит, банки. Москва – Ростов на Дону, 2004.*
5. *X.Kazımlı. Qiymətləndirmənin əsasları. Bakı, 2008.*

*Özünüyoxlama sualları*

1. *Pul məbləği nədir və müsbət gəlir dərəcəsini şərh еdin.*
2. *Mürəkkəb faiz nəyi ifadə еdir?*
3. *Pul vahidlərinin məbləğləri nеcə tоplanır?*
4. *Pul vahidinin cari dəyəri nеcə müəyyənləşdirilir?*
5. *Mürəkkəb faizin birbaşa funksiyası və vahid annuitеtin cari dəyəri nеcə müəyyənləşdirilir?*
6. *Avans annuitеti şərh еdin.*
7. *Gəlirin müxtəlif diskоnt dərəcələrində nеcə istifadə оlunur?*
8. *Artan və azalan pul axınlarını göstərin.*
9. *Pul vahidinin amоrtizasiyasına ayırmalarını aydınlaşdırın.*