
MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI
Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi

NATIONAL APPRAISAL STANDARDS
Appraisal of Movable Assets

MÜQƏDDİMƏ

1. Beynəlxalq Maliyyə Korporasiyasının (IFC) Azərbaycan və Orta Asiya Maliyyə İnfrastrukturunu Layihəsi tərəfindən **İŞLƏNİLİB** və **TƏQDİM EDİLİB**.

LAYİHƏ

MÜNDƏRİCAT

1. Ümumi müddəalar	1
2. Qiymətləndirmə obyektləri	1
3. Qiymətləndirmə obyektinin eyniləşdirməsi və təsviri.....	4
4. Qiymətləndirmə aparılmasına qoyulan ümumi tələblər.....	5
5. Qiymətləndirməyə yanaşmalar.....	8
6. Nəticələrin razılaşdırılması və qiymətləndirmə obyektinin yekun dəyərinin müəyyən edilməsi.....	19
7. Yekun müddəalar.....	20

LAYIHƏ

1 ÜMUMİ MÜDDƏALAR

1.1 Azərbaycan Respublikasının bu milli qiymətləndirmə standartı daşınar əmlakın dəyərinin qiymətləndirməsinin həyata keçirilməsinə qoyulan tələbləri müəyyən edir.

1.2 Azərbaycan Respublikasının bu qiymətləndirmə standartı Azərbaycan Respublikasının qiymətləndirmə fəaliyyəti və daşınar əmlak sahələri üzrə qanunvericiliyi, həmçinin, beynəlxalq qiymətləndirmə standartları nəzərə alınmaqla işlənib hazırlanmışdır.

1.3 Azərbaycan Respublikasının bu milli qiymətləndirmə standartı Azərbaycan Respublikası Milli qiymətləndirmə standartları sistemində müəyyən edilmiş tələb və prosedurları təkmilləşdirir, tamamlayır və konkretləşdirir və daşınar əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi zamanı tətbiqi mütləq hesab edilir.

2 QIYMƏTLƏNDİRMƏ OBYEKTləri

2.1. Bu qiymətləndirmə standartının məqsədləri üçün qiymətləndirmə obyektini qismində çıxış edən daşınar əmlak obyektləri aşağıdakılar hesab olunur:

- ayrıca qurğular, maşınlar, avadanlıqlar, maşınqayırma, yaxud digər analoji istehsal məmulatları olan nəqliyyat vasitələri;
- qurğu, maşın və avadanlıqlar qrupu (məcəmusu);
- birlikdə, yaxud ayrı-ayrılıqda qurğu, maşın və avadanlıq hissələri;
- daşınmaz əmlak və qiymətli kağız olmayan digər daşınar əmlak.

2.2. Maşınlar (o cümlədən, qurğular, yəni vahid hala gətirilmiş maşınlar qrupları), avadanlıqlar və digər daşınar əmlak vahidləri maddi aktivlər hesab olunur. Onlar müəssisələrə məxsus olur və mal, yaxud xidmətlərin istehsalı, yaxud satışı, digər şəxslərə icarəyə verilməsi, yaxud inzibati məqsədlər üçün istifadə edilirlər, o zaman ki onlardan uzun-müddətli (12 aydan çox) istifadə nəzərdə tutulur.

2.3. Ayrıca obyekt olaraq sərbəst qiymətləndirilən daşınar əmlakı aşağıdakı ümumi kateqoriyalara bölmək məqsəduyğun hesab olunur:

– texnoloji və istehsal qurğuları və (yaxud) avadanlıqları; cihazlar və armatura; ofis texnikası, o cümlədən fərdi kompüterlər; ofis mebeli; avtonəqliyyat vasitələri və dəmiryolu texnikası;

– məhsul buraxılışı ilə əlaqəli texnoloji elementlər (tökmə üçün formalar, şablonlar, işlənəcək və ehtiyat hissələri); ehtiyatlar, kommersiya təyinatlı materiallar, ehtiyat hissələri və natamam istehsal.

2.4. Əmlak hüquqlarının qiymətləndirilməsi zamanı nəzərə alınan daşınar əmlaka aşağıdakı kateqoriyalar daxildir:

– əmlakla bağlı mühəndis kommunikasiyaları (qaz təchizatı, elektrik təchizatı, su təchizatı, drenaj qurğuları, təhlükəsizlik sistemləri);

– yerlərin qızdırılması, isti suyun verilməsi və havalandırma üçün avadanlıqlar (müvafiq texnoloji proseslər daxilində nəzərdə tutulmamış);

– texnoloji avadanlığın tərkibinə daxil olmayan tikili və konstruksiyalar (sorucu və tüstü boruları, boks və rels yolları).

2.5. Daşınar əmlakın icarəsinin (istifadə hüquqlarının) qiymətləndirməsi zamanı da bu standartın tələbləri rəhbər tutulmalıdır. Bu cür daşınar əmlak obyektlərindən istifadə hüququ qiymətləndirilən daşınar əmlakın əsas elementlərinin istismar müddətindən fərqli qüvvədə olma müddətinə malikdir (köhnəmiş elementlərin təmiri və (yaxud) bərpası üzrə profilaktik və qabaqlayıcı texniki xidmət). Bu cür hallar qeydə alındıqda, qiymətləndirilən daşınar əmlakın istismar müddəti qeyd olunmalıdır.

2.6. Daşınar əmlak lizinq, yaxud maliyyə razılaşmasının predmeti ola bilər. Beləliklə, bu cür daşınar əmlak maliyyə razılaşması çərçivəsində kreditor, yaxud icarəyə verən qarşısında yaranan hər hansı öhdəliklər tam yerinə yetirilməmiş satıla bilməz. Bu səbəbdən, qiymətləndirilən daşınar əmlakla bağlı mövcud analoji yüklülükləri müəyyən etmək və onların dəyəri haqqında, bu cür yüklülüklərdən tətbiq edilmədiyi daşınar əmlakın dəyərindən ayrıca məlumat vermək məqsədəuyğun hesab olunur.

2.7. Əməliyyat icarəsi şəraitində saxlanılan daşınar əmlak üçüncü şəxsin mülkiyyəti hesab olunur və müvafiq olaraq, onların icarəsi müəyyən meyarlara cavab verdiyi təqdirdə, icarəyə götürənin bu cür daşınar əmlaklarının qiymətləndirilməsi zamanı nəzərə alınmır. Lakin bu cür daşınar əmlak obyektlərinin uçotu da tələb oluna bilər, belə ki, onların mövcudluğu bu obyektlərlə birlikdə istifadə edilən şəxsi maddi

aktivlərin (əsas vəsaitlərin) dəyərində təsir edə bilər. İstənilən halda, qiymətləndirmə həyata keçirməzdən öncə qiymətləndirici (sifarişçi və (yaxud) məsləhətçi ilə birlikdə) bu daşınar əmlak obyektlərinin əməliyyat icarəsi, maliyyə icarəsi, yaxud digər kredit formaları üzrə girov və digər istənilən yüklülük predmeti olub-olmadığını müəyyənləşdirməlidir. Qiymətləndirmənin lazımi bazası və metodologiyası bu məsələ üzrə yekun qərar əsasında və daha geniş qiymətləndirmə məqsədləri nəzərə alındıqdan sonra müəyyən ediləcək.

2.8. Daha effektiv istifadəsi istehsalat sisteminin tərkibində təsərrüfat fəaliyyətində (istehsalat zəncirində birləşən əsas vəsaitlər qrupu) olan daşınar əmlakı ardıcıl fərziyyələrin tətbiqi ilə qiymətləndirmək lazımdır. Əgər istehsalat sistemində aid maşın, avadanlıq, yaxud digər daşınar əmlakı səmərəli əsaslarla bu sistemdən (əsas vəsaitlər qrupundan) ayırmaq mümkün deyilsə, onları xüsusi fərziyyə (buraxılış) nəzərə alınmaqla birləşdirmə yolu ilə qiymətləndirmək lazımdır. Lakin bu cür fərziyyə heç də hər zaman özünü doğrultmadığından qiymətləndirici qiymətləndirilən obyektin müəmin çıxarılmasının istehsalat sisteminin (əsas vəsaitlər qrupundan) dəyərində təsirini təhlil etməli və qiymətləndirməlidir.

2.9. Əgər daşınar əmlak qiymətləndirmə tapşırığına uyğun olaraq bilavasitə qiymətləndirmə obyektidir deyil, onun sadəcə bir hissədirsə, bu cür daşınar əmlakın qiymətləndirmə proseduru bu standartın əhatə dairəsinə yalnız o zaman düşür ki, qiymətləndirmə tapşırığında, bu standartın tələblərinin əhatə etdiyi daşınar əmlakın siyahısı qeyd olunmaqla bu standartın istifadəsi nəzərdə tutulsun.

2.10. Bu standartın müddəaları aşağıdakı qiymətləndirmələri əhatə etmir:

- maşın, avadanlıq, yaxud digər daşınar əmlakının yaradılması və istismarı ilə əlaqəli qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirməsi;
- tarixi dəyərə malik və əntiq əşya hesab olunan maşın, avadanlıq, yaxud digər daşınar əmlakın qiymətləndirməsi.

2.11. Əgər qeyri-maddi aktivlərdən (proqram vasitələri, xüsusi məlumat bazaları, lisenziyalar, texniki sənədləşmələr və s.) istifadə etmədən daşınar əmlakın istismarı mümkün deyilsə, qiymətləndirmə tapşırığından asılı olaraq, qeyri-maddi aktivlərin dəyərini ya ayrıca, ya da qiymətləndirilən daşınar əmlakın dəyəri tərkibində nəzərə almaq lazımdır.

3 QIYMƏTLƏNDİRMƏ OBYEKTİNİN EYNİLƏŞDİRMƏSİ VƏ TƏSVİRİ

3.1. Qiymətləndirici qiymətləndirmə obyektinin eyniləşdirməsini həyata keçirir. Eyniləşdirmə qiymətləndirmə obyektinə şəxsi baxış, onun hüquqi və texniki sənədlərinin öyrənilməsi və qiymətləndirilən daşınar əmlakı bilavasitə istismar etmiş şəxslərlə söhbətlər əsasında həyata keçirilir.

3.2. Qurğu, maşın və avadanlıqlar qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektləri olaraq aşağıdakılar üzrə eyniləşdirilməlidir:

- ad və marka (model) üzrə;
- müəssisə və istehsalçı ölkə üzrə;
- istehsal (seriya) nömrəsi üzrə;
- hazırlanma və istismara verilmə illəri üzrə;
- komplektləşmə üzrə;
- yerinə yetirdiyi texnoloji əməliyyatlar, yaxud istehsal etdiyi məhsullar üzrə (avadanlıq və texnoloji xəttlər üçün);
- dövlət qeydiyyat nömrəsi üzrə;
- texniki vəziyyəti üzrə;
- yerləşmə ünvanı üzrə;
- qiymətləndirmə üçün vacib digər parametrlər üzrə.

3.3. Eyniləşdirmə və yoxlamanın nəticələrinə uyğun olaraq, həmçinin obyektin texniki vəziyyəti (dəyərdə öz əksini tapan bütün korlanma və köhnəlmə formaları) və əsasında obyektin istismara verildiyi sənədlərin vəziyyəti də qiymətləndirilməlidir.

3.4. Qiymətləndirmə obyektini təsvir edərkən aşağıdakılar təqdim edilməlidir:

- qiymətləndirmə obyektinin kəmiyyət və keyfiyyət xüsusiyyətləri. Qiymətləndirmə obyektindən asılı olaraq, bu məlumata həmçinin mülkiyyət hüquqları, qiymətləndirmə obyektini ilə bağlı yüklülük, qiymətləndirmə obyektinin fiziki xassələri, korlanması, köhnəlməsi barədə məlumatlar;
- obyektin tərkibinə daxil olan, özünəməxsusluğu qiymətləndirmə obyektinin qiymətləndirmə nəticələrinə təsir edən elementlərin kəmiyyət və keyfiyyət xüsusiyyətləri;
- qiymətləndirmə obyektinin cari istifadəsi haqqında məlumat;
- qiymətləndirmə obyektinə aid, onun dəyərinə əhəmiyyətli təsir edən digər amillər və xüsusiyyətlər.

4 QIYMƏTLƏNDİRMƏ APARILMASINA QOYULAN ÜMUMİ TƏLƏBLƏR

4.1. Daşınar əmlakın dəyərini qiymətləndirərkən qiymətləndirilən əmlakın özü, onun ətrafı, həmçinin, fiziki, funksional və iqtisadi potensialı ilə əlaqəli amilləri nəzərə almaq lazımdır. Daşınar əmlakın vəziyyətini öyrənmək üçün qiymətləndirilən daşınar əmlaka baxış keçirmək, həmçinin, təqdim edilən məlumatın həqiqətən istifadəyə yararlı və qiymətləndirilən daşınar əmlakla əlaqəli olub-olmadığını müəyyən etmək lazımdır.

4.2. Qiymətləndirilən daşınar əmlakın özü ilə bağlı amillər:

- qiymətləndirilən daşınar əmlakın texniki özünəməxsusluğu;
- profilaktik və qabaqalayıcı texniki xidməti nəzərə alınmaqla, qalıq faydalı iqtisadi xidmət müddəti, yaxud faydalı istifadə müddəti;
- ona texniki xidmətin göstərilməsi haqqında məlumatlar da daxil olmaqla, daşınar əmlakın vəziyyəti;
- daşınar əmlakın fiziki korlanması, həmçinin, onun funksional və iqtisadi köhnəlməsi;
- daşınar əmlakın qiymətləndirməsi onun hazırkı yerləşmə yerində həyata keçirilmirsə, onun sökülməsi, daşınması, həmçinin, quraşdırma və optimal vəziyyətə çatdırılanadək görülən təkrar istifadəyə verilmə işləri kimi hazırkı yerləşmə yeri ilə əlaqəli digər işlər üzrə istənilən xərclər;
- icarəyə vermək məqsədilə istifadə edilən daşınar əmlak üçün icarə müddəti başa çatdıqdan sonra icarə müqaviləsinin uzadılması variantları və digər imkanlar;
- qiymətləndirilən daşınar əmlakın başqa əmlakla əlaqəli olması ilə bağlı istənilən potensial itki (məsələn, avadanlığın istismar müddəti onun yerləşdiyi binanın icarə müddəti ilə məhdudlaşdırıla bilər);
- əlavə avdanlıq, nəqliyyat, quraşdırma və istismara vermə və s. ilə bağlı əlavə xərclər;
- tarixi xərclər, tikinti zamanı istehsalat kompleksinin tərkibində yerləşə biləcək qiymətləndirilən daşınar əmlak üçün əlçatan olmadığı hallarda, məlumatlardan müvafiq layihələndirmə, maddi-texniki təchizat və tikinti müqavilələrinə istinad etməklə istifadə etmək mümkündür.

4.3. Ətrafla bağlı amillər:

– xammal, məhsul bazarı mənbəyinə nisbətdə yerləşmə yeri. Məsələn, istifadə edilən xammal qaynağı tükənən olarsa, yaxud buraxılan məhsula tələbat müvəqqəti xarakter daşıyarsa yerləşmə yerinin yararlılığı müəyyən müddətlə məhdudlaşa bilər;

– istifadəni məhdudlaşdıran, yaxud əlavə əməliyyat və ləğvetmə xərcləri yarandan ətraf-mühitin mühafizəsi üzrə qanunvericiliyin, yaxud digər qanunların təsiri;

– müəyyən maşınlarda, yaxud avadanlıqlarda ola biləcək radioaktiv maddələr lazımi qaydada istifadə, yaxud utilizə edilmədikdə ciddi təsir göstərə bilərlər. Bu, xərclərin, o cümlədən, ətraf-mühit üzrə xərclərin uçotuna əhəmiyyətli təsir göstərəcək;

– bərk, maye, yaxud qaz halında kimyəvi tullantılar ola biləcək zəhərli tullantılar müvafiq qaydada saxlanmalı və utilizə olunmalıdırlar. Bu, bütün sənaye istehsalatının daşınar əmlakının qiymətləndirməsi zamanı vacibdir;

– müəyyən maşın və daşınar əmlak növlərinin istismarı üçün lisenziyalar (ayrı-ayrı maşın və qurğuların istismarına qanunvericilik, yaxud digər normativ-hüquqi aktlar əsasında müəyyən məhdudlaşdırıcı tələblər müəyyən edilə bilər).

4.4. İqtisadi amillər:

– istismar xərclərinin gəlirlər, yaxud potensial gəlirlərlə müqayisəsinə əsaslanan aktivlərin (qiymətləndirilən daşınar əmlakdan istifadə edən biznesin) faktiki, yaxud potensial rentabelliği;

– tələbə təsir göstərə biləcək makro və mikroiqtsadi amilləri nəzərə almaqla, qiymətləndirilən daşınar əmlakdan istifadə etməklə istehsal edilən məhsula tələb;

– qiymətləndirilən məhsuldan indiki ilə müqayisədə daha səmərəli istifadə etmək imkanı.

4.5. Qiymətləndirilən daşınar əmlakın eyniləşdirməsi ilə bağlı tələbləri yerinə yetirmək məqsədilə onun digər obyektlərlə (əlaqəli aktivlərlə) birləşmə, yaxud inteqrasiya səviyyəsi nəzərə alınmalıdır. Məsələn:

– qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektini yerə möhkəm bərkidilmiş ola bilər və daşınar əmlakın özü, yaxud ona bitişik konstruksiya, yaxud binanı zədələmədən yeri dəyişdirilə bilmir;

– ayrıca daşınar əmlak obyektini inteqrasiya olunmuş istehsalat xəttinin bir hissəsi ola bilər ki, orada onun fəaliyyəti digər əlaqəli aktivlərin fəaliyyətindən asılı ola bilər;

– qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektini daşınmaz əmlakın (məsələn, isitmə, ventilyasiya və havalandırma və s. sistemləri) tərkib hissəsi kimi təsnif oluna bilər.

4.6. Bu hallar qeydə alındıqda daşınar əmlakın qiymətləndirməsi zamanı nəyin nəzərə alınmalı, n yins  alınmalı olmadığı dəqiq müəyyənləşdirilməlidir.

4.7. Maşın, avadanlıq və (yaxud) binada kommunal xidmətlərin göstərilməsi, yaxud təminatı ilə əlaqəli digər daşınar əmlak obyektləri adətən bina ilə vahid halda nəzərə alınır və quraşdırımdan sonra ondan ayrıla bilmirlər. Bu obyektlər, bir qayda olaraq, daşınmaz əmlak  c n mülkiyyət hüquqlarının tərkibinə daxil edilirlər. Bu cür obyektlərə, məsələn, əsas funksiyası binanın elektrik enerjisi, qaz, isitmə, soyutma, yaxud havalandırma ilə təmin etmək olan maşınlar və avadanlıqlar, məsələn, liftl r daxildir. Əgər qiymətləndirmə məqsədilə bu cür obyektlərin ayrı-ayrılıqda qiymətləndirilməsi tələb olunursa, qiymətləndirmə tapşırığına, ayrıca qiymətləndirilməli olan obyektlərin dəyərinin bir qayda olaraq, daşınmaz əmlakın mülkiyyət hüquqlarının tərkibinə daxil ediləcəyi və ayrı-ayrılıqda həyata keçirilməsinin mümkün olmadığı barədə ərizə daxil edilməlidir. Daşınmaz əmlakın mülkiyyət hüquqları ilə əlaqəli obyektlərin və eyni yerdə yerləşən daşınar əmlaka aidiyyatı olan obyektlərin qiymətləndirilməsi ayrı-ayrılıqda həyata keçirildikdə, nəzərdən qa ırmalar, yaxud ikiqat uçotun baş verməməsi  c n xüsusilə diqqətli olmaq lazımdır.

4.8.  oxplanlılıq v  daşınar əmlakın böyük hissəsinin daşınma şərtləri səbəbindən, bu cür obyektlərin qiymətləndirməsinin həyata ke irildiyl  şəraiti və vəziyyəti təsvir etmək  c n əlavə fərziyyələrin m mk nl y n  də nəzərə almaq lazımdır. Əgər varsa, bu cür fərziyyələr nəzərdən keçirilməli v  qiymətləndirmə tapşırığına daxil edilməlidirlər.

4.9. Aşağıda bu cür fərziyyə nümunələri əks olunmuşdur:

– daşınar əmlak quraşdırılmış olduđu yerdə, fəaliyyətdə olan biznesin tərkib hissəsi olaraq tam bir vahid kimi qiymətləndirilir;

– istehsalat fəaliyyətinin hələ başlamaması f rziyy sind n çıxış edərək daşınar əmlak, quraşdırılmış olduđu yerdə, tam bir vahid kimi qiymətləndirilir;

– müəssisənin bađlanması f rziyy sind n çıxış edərək daşınar əmlak, quraşdırılmış olduđu yerdə, tam bir vahid kimi qiymətləndirilir;

– məcburi satış f rziyy sind n çıxış edərək daşınar əmlak, quraşdırılmış olduđu yerdə, tam bir vahid kimi qiymətləndirilir;

– daşınar əmlak, hazırkı yerdən daşınması məqsədilə ayrıca müstəqil obyekt kimi qiymətləndirilir.

4.10. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə bəzi hallarda müəyyən şərait və vəziyyətlərin təsirini nəzərə almaq üçün bir sıra fərziyyələr tələb oluna bilər (məsələn, biznesin bağlanması, yaxud müəssisənin fəaliyyətini dayandırmasının daşınar əmlakın qiymətləndirilməsinə təsirini təsvir etmək üçün).

4.11. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi müxtəlif məqsədlər üçün tələb olunur, o cümlədən, maliyyə uçotu, təminatlı kreditləşmə, istismardan çıxarma, vergi tutulması, məhkəmə icraatı, müflislik prosedurları və s.

4.12. Daşınar əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi aparılarkən müvafiq qiymətləndirmə bazasından və onunla əlaqəli qiymətləndirmənin ilkin şərtlərindən istifadə etmək son dərəcə vacibdir. Daşınar əmlak obyektinin “istifadədə”, “nizamlanmış ləğvetmə zamanı”, yaxud “məcburi satış şəraitində” qiymətləndirilməsindən asılı olaraq, müxtəlif dəyər qiymətləri əldə oluna bilər. Daşınar əmlak obyektlərinin çoxunun dəyəri qiymətləndirmənin müxtəlif ilkin şərtlərinə qarşı xüsusilə həssasdır.

4.13. “Məcburi satış” şərtlərinə nümunə qismində, daşınar əmlak obyektlərinin əmlakın icarə müddətinin başa çatmasıyla əlaqədar olaraq, lazımi marketinqi istisna edən müddət ərzində yerləşdiyi yerdən aparılmalı olduğu halları göstərmək olar. Bu cür vəziyyətlərin dəyər qiymətləndirilməsinə təsiri diqqətli baxılma tələb edir. Bu cür obyektlərin mümkün satış dəyəri barədə tövsiyələr hazırlamaq üçün hazırkı yerdən satış variantına alternativ istənilən həlləri gözdən keçirmək lazımdır (məsələn, əlçatan müddətdə satmaq məqsədilə obyektin başqa yerə köçürülməsinin məqsədəuyğunluğu və onunla bağlı xərclər, yaxud obyektin iş yerindən aparılması ilə bağlı istənilən qiymət azalması).

5 QIYMƏTLƏNDİRMƏYƏ YANAŞMALAR

5.1. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı əsas yanaşmalar müqayisəli, gəlir və xərc yanaşmalarıdır. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi yanaşmalarını seçərkən təkəcə yanaşmalardan hər birinin tətbiq edilmə mümkünlüyünü deyil, həm də, qiymətləndirmənin vəzifələri, qiymətləndirilən daşınar əmlakın və mövcud məlumatların xüsusiyyəti, qiymətləndirmə nəticələrinin güman edilən istifadəsi, həmçinin, qiymətləndirməyə aidiyyəti olan fakt və vəziyyətlərin təsiri nəzərə alınmalıdır.

Qiymətləndirici tərəfindən istifadə edilən yanaşmaların seçimi qeyd edilən amillərin təhlili əsasında əsaslandırılır.

Yanaşmalardan hər biri çərçivəsində bu və ya digər üsuldən istifadə edilməsi barədə qərarı qiymətləndirici özü sərbəst şəkildə qəbul edir.

5.2. Müqayisəli yanaşma — qiymətləndirilən obyektin analoji obyektlərlə müqayisəsi yolu ilə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin alınmasına əsaslanan qiymətləndirmə üsulları məcmusu.

5.3. Aşağıdakı vəziyyətlər qeydə alındıqda, yeganə yanaşma kimi müqayisəli yanaşmadan istifadə etmək *lazımdır*:

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

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

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

5.4. Aşağıda sadalanan əlavə vəziyyətlər zamanı müqayisəli yanaşma tətbiq edilə və əhəmiyyətli çəkiyə malik ola bilər. Müqayisəli yanaşmadan istifadə edildikdə və aşağıdakı vəziyyətlər qeydə alındıqda, qiymətləndirici hər hansı digər yanaşmaların tətbiqinin və müqayisəli yanaşmanı tətbiq etməklə əldə edilmiş dəyər göstəricisini təsdiq etmək məqsədilə, göstəricinin razılaşdırılması zamanı onların nəticələrinin çəkilməsi prosedurunun həyata keçirilməsinin mümkünlüyünü nəzərdən keçirməlidir:

– qiymətləndirilən obyekt, yaxud mahiyyəti üzrə analoji daşınar əmlak obyektləri ilə bağlı bazarda müşahidə olunan razılaşmalar bazarın qeyri-sabitliyinin və aktivliyinin mövcud səviyyəsi nəzərə alınmaqla aktual hesab olunurlar;

– qiymətləndirilən obyekt, yaxud mahiyyəti üzrə analoji daşınar əmlak obyektləri bazarda bir o qədər də aktiv şəkildə dövr etmirlər;

– bazar razılaşmaları haqqında məlumatlar əlçatan olsa da, müqayisə edilən daşınar əmlak obyektləri qiymətləndirilən obyektə əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənirlər ki, bu da, subyektiv korrektələri daxil edilməsini tələb edə bilər;

– yaxın zamanlarda baş tutmuş razılaşmalar haqqında məlumatlar etibarlı deyil (yəni, şayiələrin olması, məlumatların olmaması, sinergetik alıcı, qeyri-bazar şəraitində razılaşma, problemlı satış və s.);

– qiymətləndirmə obyektinin dəyərinə təsir göstərən ən vacib amil onun istehsalına çəkilən xərclər, yaxud qiymətləndirilən daşınar əmlakın gəlirliliyi deyil, məhz onun üçün bazarda təklif ediləcək qiymətdir.

5.5. Müqayisəli yanaşma eynicinsli daşınar əmlak obyektlərinin (məsələn, avtonəqliyyat vasitələri, ayrı-ayrı ofis avadanlığı növləri, sənaye və tikinti maşınları və qurğuları və s.) qiymətləndirməsi üçün istifadə edilir, belə ki, bu cür obyektlər üçün alqı-satqı razılaşmaları üzrə kifayət qədər aktual məlumat toplamaq mümkündür.

5.5.1. Daşınar əmlak obyektlərinin qiymətləndirməsi zamanı analoq-obyektlər, qiymətləndirmə obyektı ilə aşağıdakı əlamətlər üzrə uyğunluğu olduqda bazarda təklif olunan obyektlər sırasından seçilir:

– ad və xidməti təyinatı üzrə uyğunluq olması, texniki qurğuların eyni sinfinə (altsinfinə) mənsub olması;

– konstruksiya və fiziki fəaliyyət prinsiplərinin oxşarlığı;

– əsas qiymət əmələ gətirən texniki parametr qiymətlərinin və xüsusiyyətlərin yaxınlığı;

– fiziki köhnəlmə səviyyəsinin yaxınlığı.

5.5.2. Analıqların seçilməsi zamanı aşağıdakı məlumatlar nəzərə alınır:

– analıq-obyektin satış yeri, onun qiymətləndirmə obyektinin yerləşdiyi yerdən uzaqlığı;

– çatdırılma yerinədək ilkin ödəniş sistemi üzrə qiymət düsturu;

– qiymətdə ƏDV və xüsusi əlavələrin olması və s.

– satıcı tərəfindən verilən və (yaxud) qiymətləndirici tərəfindən analıq haqqında məlumatın təhlili əsasında müəyyənləşdirilən analıq obyektin texniki vəziyyəti haqqında keyfiyyət xüsusiyyətləri, buraxılış (istismara verilmə) ili və həyata keçirilmiş təmir və istifadə müddəti) haqqında məlumat (əgər varsa);

– mümkün qiymət güzəştləri və onların tətbiqi şərtləri.

5.5.3. Qiymətləndirmə üçün tələb olunan analıq-obyektlərin qiymətləri və xüsusiyyətləri haqqında məlumat toplusunu əldə etməyə imkan verən analıq-obyektlərin aktiv bazarı şəraitində yalnız müqayisəli yanaşmanın tətbiqinin kifayət etməsi barədə nəticəyə gəlmək olar. Müqayisəli yanaşmanın tətbiqi üçün tələb olunan

bazar məlumatlarının çatışmazlığı onun istifadəsindən imtina etmək üçün əsas hesab olunur.

5.5.4. Müqayisəli yanaşma çərçivəsində analoq-obyektlərlə birbaşa müqayisə üsulu, yaxud korrelyasiya - reqressiya modeli tətbiq edilə bilər.

5.5.5. Birbaşa müqayisə üsulundan istifadə etdikdə analoq-obyektlərin qiymətlərinə dəyişikliklər etmək zərurəti yarana bilər. Qiymət xüsusiyyətləri, texniki parametrlər, əlavə funksional hissələrin tərkibi (opsiyalar) və fiziki köhnəlmə səviyyəsi ilə bağlı analoq-obyektlə qiymətləndirmə obyektini arasında əhəmiyyətli fərqlər aşkar edildikdə, analoq-obyektlərin qiymətlərinə kommersiya və parametr düzəlişləri edilir.

5.5.6. Qiymət əmələ gətirən amillər üzrə analoq-obyektin qiyməti ilə qiymətləndirmə obyektinin müəyyənləşdirilən dəyəri (ən çox ehtimal olunan qiymət) arasında fərqləri kompensasiya edən kommersiya düzəlişlərinə aşağıdakı düzəlişlər daxildir:

- zaman amili üzrə (qiymətləndirmə tarixi üçün qiymət indeksləşdirməsi);
- qiymətdə nəzərə alınması, yaxud nəzərə alınmaması ƏDV-nin ilə şərtlənən düzəlişlər;
- özünəməxsus qiymət əmələ gətirmə şərtləri (məcburi satış, regional amillər, çatdırılma, baxılma və digər xidmətlər üçün əlavələrin olması) ilə əlaqəli düzəlişlər.

5.5.7. Parametrlər üzrə düzəlişlər analoq-obyektlərin qiymətindəki əsas texniki parametr qiymətlərində, köməkçi komplekt hissələrinin (opsiyalar) tərkibində, xronoloji yaşda və texniki vəziyyətdə və s. əmələ gələn fərqləri kompensasiya edir.

5.5.8. Analoq-obyektlərin qiymətlərinə düzəlişlərin edilməsi zamanı iki riyazi model növündən istifadə edilir: düzəliş edən əmsala vurma, habelə, mütləq dəyişikliyin toplanması, yaxud çıxılması.

5.5.9. Çoxsaylı maşın, avadanlıq və digər daşınar əmlak obyektlərindən ibarət qiymətləndirmə obyektini üçün həm fərdi, həm də kütləvi qiymətləndirmə üsullarından istifadə edilə bilər. Kütləvi qiymətləndirmə dedikdə çoxsaylı daşınar əmlak obyektlərinin dəyərinin ümumi riyazi üsullardan istifadə etməklə qiymətləndirilməsi nəzərdə tutulur. Məsələn, daşınar əmlakın korrelyasiya - reqressiya modeli ilə qiymətləndirilməsi prosesinə aşağıdakı mərhələlər daxil ola bilər:

- qiymətləndirmə obyektinin mənsub olduğu eyni sinfə aid, əsas parametr və qiymətləri məlum olan analoq-obyektlərin seçim komplektləşməsi;
- kommersiya düzəlişlərindən istifadə etməklə analoq-obyektlərin qiymətlərinin vahid bazar şərtlərinə çatdırılması;

– korrelyasiya - reqressiya təhlilindən istifadə etməklə qiymətin bir, və ya bir neçə parametrdən asılılığı reqressiya modelinin işlənilib hazırlanması;

– qiymətləndirmə obyektinin parametr qiymətlərini reqressiya modelinə daxil etməklə qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin (ən çox ehtimal olunan qiymət) hesablanması.

5.5.10. Daşınar əmlak növlərinin çoxu xüsusidir və bu cür obyektlərin satışı haqqında birbaşa sübutların olmadığı hallarda ehtiyatlı olmaq lazımdır. Qiymətləndirmə obyektlərinə analoji obyektlərin satışı üzrə bazar məlumatlarının olmaması, yaxud çatışmazlığı şəraitində qiymətləndirməyə münasibətdə gəlir, yaxud xərc yanaşmalarından istifadə etmək məqsədəuyğun ola bilər.

5.6. Gəlir yanaşması — qiymətləndirmə obyektinin istifadə edilməsindən gözlənilən gəlirləri müəyyən etməyə əsaslanan qiymətləndirmə üsulları məcmusu.

5.7. Aşağıdakı vəziyyətlər qeydə alındıqda, yeganə yanaşma kimi gəlir yanaşmasından istifadə etmək lazımdır:

– qiymətləndirmə obyektinin gəlir gətirmək imkanı onun qiymətinə təsir göstərən ən vacib amil hesab edilir, və (yaxud)

– bazarda uyğun analoq-obyektlərin sayının az olmasını (əgər ümumiyyətlə varsa) nəzərə alaraq, qiymətləndirilən obyektə münasibətdə gələcək gəlirin məbləği və alınma tarixləri üzrə əsaslandırılmış perspektivli proqnozun olması.

5.8. Aşağıda sadalanan əlavə vəziyyətlər zamanı gəlir yanaşması tətbiq edilə və əhəmiyyətli çəkiyə malik ola bilər. Gəlir yanaşmasından istifadə edildikdə və aşağıdakı vəziyyətlər qeydə alındıqda, qiymətləndirici hər hansı digər yanaşmaların tətbiqinin və gəlir yanaşmasını tətbiq etməklə əldə edilmiş dəyər göstəricisini təsdiq etmək məqsədilə, göstəricinin razılaşdırılması zamanı onların nəticələrinin çəkilməsi prosedurunun həyata keçirilməsinin mümkünlüyünü nəzərdən keçirməlidir:

– qiymətləndirilən obyektin gəlir gətirmək qabiliyyəti həmin obyektin dəyərinə təsir edən amillərdən sadəcə biridir;

– obyektin qiymətləndirilməsi ilə əlaqəli gələcək gəlirlərin məbləğ və müddətlərinə münasibətdə əhəmiyyətli qeyri-müəyyənliyin olması;

– qiymətləndirilən obyektin istifadəsinin proqnoz göstəriciləri haqqında məlumatın olmaması, yaxud bu məlumata çıxışın mümkünsüzlüyü;

və (yaxud)

– qiymətləndirilən obyekt hələki gəlir gətirmir, lakin proqnozlara görə bu baş verəcək.

5.9. Daşınar əmlak obyektinə, yaxud əlaqəli daşınar əmlak obyektləri qrupuna münasibətdə konkret pul axınları ayırmaq olursa, gəlir yanaşması tətbiq edilə bilər. Gəlir yanaşması tətbiq edilərkən qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinin xidmət dövrü ərzində əmələ gələcək pul axınları, həmçinin, onun xidmət dövrünün sonuna olan dəyəri nəzərə alınmalıdır.

5.10. Əgər qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektini daha geniş biznes-sistemin tərkibində fəaliyyət göstərən qazanc gətirirsə, qiymətləndirici aşağıdakı əməliyyat ardıcılığını seçə bilər:

– normativ istismar şərtlərinə riayət olunduqda və istehsal gücü tam şəkildə işə salındıqda, biznes-sistem kompleksindən gələcək xalis əməliyyat gəlirlərinin (XƏG) proqnozlaşdırılması;

– xalis əməliyyat gəlirlərinin, qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinin istismar edildiyi daşınmaz əmlaka (torpaq sahəsi, bina, mənzil, kommunikasiyalar) aid edilən hissəsinin müəyyənləşdirilməsi;

– xalis əməliyyat gəlirlərinin əlaqədar aktivlərə (həm maddi, həm də qeyri-maddi) düşən hissəsinin müəyyənləşdirilməsi;

– biznes-sistem kompleksinin əmələ gətirdiyi xalis əməliyyat gəlirlərindən, xalis əməliyyat gəlirlərinin daşınmaz əmlaka və əlaqədar aktivlərə aid hissəsinin çıxmaqla qiymətləndirilən daşınar əmlaka aid xalis əməliyyat gəlirlərinin hesablanması;

– qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinə aid edilən xalis əməliyyat gəlirlərinin onun dəyərinə çevrilməsində istifadə edilən gəlir yanaşması üsulunun seçilməsi.

5.11. Gəlir yanaşması çərçivəsində daşınar əmlak obyektlərinin ən geniş yayılmış qiymətləndirmə üsulları aşağıdakılardır:

– diskontlaşdırılmış pul axınları üsulu;

– birbaşa kapitallaşdırma üsulu;

– bərabəreffektli funksional analoq üsulu.

5.12. Diskontlaşdırılmış pul axınları üsulunda ya xidmət illəri üzrə dəyişən xalis əməliyyat gəliri (dinamik hesablama), ya da orta illik səviyyədə götürülmüş daimi xalis əməliyyat gəlirindən istifadə edilə bilər. Dinamik hesablama modeli qiymətləndirmə

obyektinin bütün xidmət dövrü, yaxud qalıq xidmət dövrü üzrə diskontlaşdırılmış illik xalis əməliyyat gəlirlərinin cəmlənməsi üzərində qurulmuşdur. Hesablama modelində illik annuitetin yekun dəyər düsturundan istifadə edilir.

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

5.12.2. Bərabəreffektli funksional analoq üsulu qiymətləndirilən obyektlə eyni funksiyaları (əməliyyatları, işləri) yerinə yetirə bilən, lakin eyni zamanda, konstruksiya, məhsuldarlıq, xidmət müddəti, məhsulların (xidmətlərin) keyfiyyəti və digər göstəricilər üzrə fərqlənə bilən funksional analoqun (bazis obyektin) seçilməsini nəzərdə tutur. Bütün bu fərqlər hesablanan nəticələr və xərclərdəki ziddiyyətlərdə özünü göstərir. Funksional analoqun qiymətləndirmə tarixinə olan qiyməti məlum olmalıdır. Bazis və əməliyyat obyektlərini istehsal gücü və xidmət müddəti üzrə müqayisəli vəziyyətə gətirdikdə əməliyyat xərclərindəki fərq xalis əməliyyat gəlirlərinin qiymətlərindəki fərqə bərabər olacaq. Qiymətləndirmə obyektinin dəyəri bazis obyektinin dəyəri üstəgəl ümumi diskont xalis əməliyyat gəlirlərinin artımına (xalis əməliyyat gəlirləri azaldıqda çıxılır) bərabərdir.

5.13. Gəlir yanaşması üsullarında qiymətləndirmə obyektinin yerləşdiyi yer üzrə və müəyyən biznesin tərkibində normal tam fəaliyyət göstərdiyi halda mümkün gəlirlər və xərclər barədə məlumatlardan istifadə edilir. Bu səbəbdən, hesablamaların nəticəsi kimi fəaliyyət göstərməyə hazır halda olan qiymətləndirmə obyektinin yerləşmə yeri üzrə dəyəri qəbul edilir. Əgər xalis əməliyyat gəliri yeni qiymətləndirmə obyektinin xidmət müddəti üzrə hesablanırsa, daha sonra ümumi fiziki korlanma (fiziki korlanma, funksional, texnoloji və iqtisadi köhnəlmələr) müəyyənləşdirilir və meydana gəlmiş korlanma nəzərə alınmaqla axtarılan dəyər tapılır. Əgər xalis əməliyyat gəliri qalıq xidmət müddəti üzrə hesablanırsa, alınan dəyərdə ümumi korlanma nəzərə alınır.

5.14. Bəzi pul axınları, qiymətləndirilən daşınar əmlakın ümumi pul axınına payından fərqləndirilməsi çətin olan qeyri-maddi aktivlərlə əlaqəli ola biləcəyi səbəbindən, qeyri-maddi və digər əlaqədar aktivlərə aid olan dəyər elementlərini dəyər qiymətləndirməsindən istisna etmək üçün daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı gəlir yanaşmasını tətbiq edərkən ehtiyatlı olmaq lazımdır.

5.15. Xərc yanaşması — qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin hesablanması məqsədilə qiymətləndirmə obyektinin alınması, satılması, yaxud korlanma və köhnəlmə nəzərə alınmaqla, əvəz edilməsi üçün tələb olunan xərclərin müəyyən edilməsinə əsaslanan qiymətləndirmə üsulları məcmusudur.

5.16. Aşağıdakı vəziyyətlər qeydə alındıqda, yeganə yanaşma kimi xərc yanaşmasından istifadə etmək lazımdır:

– hər hansı normativ, yaxud hüquqi məhdudiyyətlər olmadan, qiymətləndirilən obyektlə, demək olar ki, eyni yararlılığa malik daşınar əmlakı yenidən yaratmaq üçün real imkan mövcuddur və bu daşınar əmlakı elə tez yaratmaq mümkün olacaq ki, maraqlı alıcı qiymətləndirilən obyektə dərhal istifadə etmək imkanı üçün tələb olunan böyük pul mükafatını vermək istəməyəcək;

– qiymətləndirilən obyekt bilavasitə gəlir gətirmir, onun özünəməxsusluğu isə, gəlir yanaşması və (yaxud) müqayisəli yanaşmadan istifadə etməyə imkan vermir;

və (yaxud)

– istifadə edilən qiymətləndirmə bazası əsasən əvəz edilməyə çəkilən xərclərə əsaslanır.

5.17. Aşağıda sadalanan əlavə vəziyyətlər zamanı xərc yanaşması tətbiq edilə və əhəmiyyətli çəkiyə malik ola bilər. Xərc yanaşmasından istifadə edildikdə və aşağıdakı vəziyyətlər qeydə alındıqda, qiymətləndirici hər hansı digər yanaşmaların tətbiqinin və xərc yanaşmasını tətbiq etməklə əldə edilmiş dəyər göstəricisini təsdiq etmək məqsədilə, göstəricinin razılaşdırılması zamanı onların nəticələrinin ölçülməsi prosedurunun həyata keçirilməsinin mümkünlüyünü nəzərdən keçirməlidir:

– normativ-hüquqi xarakterli potensial maneələri, yaxud belə bir obyektin yaradılmasına sərf olunan əhəmiyyətli vaxt itkisi ilə əlaqəli məhdudiyyətləri nəzərə almaqla, müqayisəli yararlılığa malik daşınar əmlakın təkrar yaradılması üçün real imkanın mövcudluğu;

– digər yanaşmaların əsaslandırılmasını yoxlamaq üçün xərc yanaşmasından istifadə; və (yaxud)

– qiymətləndirilən obyekt yaxın zamanlarda yaradılıb, bu səbəbdən, xərc yanaşmasını tətbiq edərkən istifadə olunan fərziyyələr yüksək etibarlılıq səviyyəsinə malikdir.

5.18. Xərc yanaşması, bir qayda olaraq, ayrı-ayrı xüsusi daşınar əmlak obyektlərinin, yaxud xüsusi təyinatlı obyektlərin qiymətləndirməsi zamanı tətbiq edilir.

5.19. İlk addım, istehsal, yoxsa əvəzetmə xərclərinin daha az olmasına əsaslanaraq, qiymətləndirilən daşınar əmlakın əvəz edilməsi üçün bazar iştirakçısının xərclərinin hesablama qiymətləndirməsidir.

5.19.1. Əvəzetmə xərcləri ekvivalent yararlılığa malik alternativ daşınar əmlak obyektinin (eyni funksional imkanları təmin edən müasir ekvivalent) alınmasına çəkilən xərclərdir.

5.19.2. İstehsal xərcləri qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinin dəqiq surətinin əldə edilməsinə çəkilən xərclərdir.

5.19.3. Daşınar əmlakın istehsalı, yaxud əvəz edilməsinə çəkilən xərclər haqqında məlumat əldə edildikdən sonra, qiymətləndirilən daşınar əmlakın fiziki korlanması, funksional, texnoloji, yaxud iqtisadi köhnəlməsinin bu qiymətə təsirini əks etdirmək məqsədilə dəyərə düzəlişlər edilməlidir. Hər hansı istehsal, yaxud əvəzetmə xərclərinə edilmiş düzəlişlər elə hesablanmalıdır ki, istehsal və yararlılıq baxımından bu xərclər daşınar əmlak obyektinin müasir ekvivalentiylə eyni olsun.

5.20. Müəssisənin qiymətləndirilən daşınar əmlakın alınması, yaxud təkrar yaradılmasına çəkdiyi faktiki xərclər əvəzetmə xərcləri qismində istifadə etmək üçün münasib ola bilər. Retrospektiv xərclər haqqında bu cür məlumatı tətbiq edərkən aşağıdakı məsələləri nəzərə almaq lazımdır:

– *retrospektiv xərclərin yaranma dövrü:* müəssisənin faktiki xərcləri aktual olmaya, yaxud qiymətləndirmə tarixinə olan ekvivalentə uyğun olmaq üçün inflyasiyanı nəzərə almaqla onlara o halda düzəliş etməyə ehtiyac duyula bilər ki, bu xərclər bazar qiymətlərinin dəyişməsi, inflyasiya səviyyəsi, yaxud digər amillərə görə yaxın zamanlarda meydana gəlməsin;

– *qiymətləndirmə bazası:* konkret bazar iştirakçısından xərclər, yaxud gəlir norması haqqında məlumatlar əldə etdikdə, ehtiyatlı olmaq lazımdır, çünki bu məlumatlar tipik iştirakçıların xərc səviyyəsini əks etdirməyə bilər. Qiymətləndirici həmçinin, əvvəllər həyata keçirilmiş sövdələşmələr, yaxud istifadədə olmuş daşınar əmlak obyektlərinin alınmasının uçotu üzrə tətbiq edilən üsul səbəbindən müəssisənin xərclərinin xarakter etibarilə tarixi olmamasının mümküliyünü də nəzərə almalıdır. İstənilən halda, retrospektiv xərclər müvafiq indekslərin istifadə edilməsi ilə aktuallaşdırılmalıdır;

– *dəyərə daxil edilmiş konkret xərclər*: qiymətləndirici bütün əhəmiyyətli xərcləri, həmçinin, qiymətləndirilən daşınar əmlakın dəyərinin formalaşmasında onların mümkün payını nəzərə almalıdır. Bəzi qiymətləndirmə bazalarına münasibətdə çəkilmiş xərclərdən artıq gəlir normasının təxmini həcmnin uçuotu da münasib ola bilər.

– *qeyri-bazar komponentləri*: tipik bazar iştirakçılarının çəkmədiyi, yaxud onlar üçün əlçatan olmayan istənilən xərcləri, güzəştləri, yaxud əvəzi ödəmələri müzakirədən çıxarmaq lazımdır.

5.21. Əgər qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektinə münasibətdə fiziki korlanma, funksional, texnoloji və iqtisadi köhnəlmə qeydə alınarsa, əvəzetmə xərclərini müəyyən etdikdən sonra sadalananları əks etdirmək üçün tutulmalar etmək lazımdır.

5.22. Xərc yanaşması çərçivəsində aşağıdakı üsullar tətbiq edilə bilər:

– yeni oxşar obyektlərlə (qiymətləndirmə obyektinin dəqiq surətləri) birbaşa müqayisə üsulu;

– analoji faydaları xüsusiyyətləri olan yeni oxşar obyektlərlə birbaşa müqayisə üsulu;

– xüsusi xərc göstəriciləri üzrə hesablama üsulu;

– xərclərin korrelyasiya - reqressiya modeli;

– balans dəyərinin (ilkin, yaxud bərpa dəyərinin) indeksləşdirilməsi üsulu.

5.22.1. Yeni oxşar obyektlərlə birbaşa müqayisə üsulundan istifadə edərkən ilkin bazarın məlumatları əsasında xüsusiyyətləri baxımından qiymətləndirmə obyektinin dəqiq surəti hesab oluna biləcək və qiymətləri məlum olan yeni daşınar əmlak obyektləri haqqında məlumatlar toplanır. Lazım olduqda, qiymətlərə kommersiya düzəlişləri edilə bilər.

5.22.2. Analoji faydalı xüsusiyyətləri olan yeni oxşar obyektlər üçün birbaşa müqayisə üsulundan istifadə edərkən ilkin bazarın məlumatları əsasında funksional təyinatı, fəaliyyət prinsipi və konstruktiv sxemi baxımından qiymətləndirmə obyektini ilə eyni olan və qiymətləri məlum olan yeni daşınar əmlak obyektləri haqqında məlumatlar toplanır. Lazım olduqda, qiymətlərə kommersiya və parametr düzəlişləri edilə bilər.

5.22.3. Xüsusi xərc göstəriciləri üzrə hesablama üsulu nəzərdən keçirilən daşınar əmlakın tam dəyəri ilə xərc göstəricisi arasında birbaşa mütənasib əlaqənin olması fərziyyəsinə əsaslanır. Xərc göstəricilərinə aid edilə bilər: konstruksiyanın kütləsi; elektrik mühərriklərinin ümumi gücü və s. Qiymətləndirmə obyektinin tam dəyəri xüsusi xərc göstəricisini qiymətləndirmə obyektindəki eyni göstəriciyə vurmaqla müəyyən edilir.

5.22.4. Balans dəyərinin (ilkin, yaxud bərpa dəyərinin) indeksləşdirilməsi üsulu indeks-deflyatorlar vasitəsilə qiymətləndirmə obyektinin satınalma, yaxud uçota qoyulma (ilkin dəyər üçün) tarixinə, yaxud sonuncu təkrar qiymətləndirmə (bərpa dəyəri üçün) tarixinə olan məlum balans dəyərinin təkrar hesablanmasını nəzərdə tutur. Əgər indeksləşdirmə dövründə qiymətləndirmə obyektinə hər hansı konstruktiv dəyişikliklər edilmişsə, müvafiq düzəlişlər etmək lazımdır. Əgər qiymətləndirmə obyektini nöqsanlarla, yaxud fiziki, texniki və (yaxud) funksional vəziyyətin korlanması halı ilə əldə edilmişsə, indeksləşdirmə zamanı bu amili nəzərə almaq lazımdır.

5.22.5. Yuxarıda qeyd edilmiş xərc yanaşması üsullarından hər hansından istifadə edərkən qiymətləndirmə obyektinin ümumi korlanması hesablanır və bu nəzərə alınaraq, tam dəyər təkrar hesablanaraq qiymətləndirmə obyektinin dəyəri müəyyən edilir. Qiymətləndirmə obyektinin ümumi korlanması dərhal tam olaraq hesablanma, yaxud fiziki korlanma, funksional, texnoloji və iqtisadi köhnəlmələr əsasında müəyyənləşdirilə bilər.

5.23. Xərclər və gücün nisbəti üsulu da yararlı ola bilər. Bu üsula əsasən faktiki, yaxud lazımi gücə malik daşınar əmlak obyektinin əvəz edilməsinə çəkilən xərclər fərqli gücə malik analoji obyektə çəkilmiş xərclərdən çıxış edərək müəyyən edilə bilər.

5.24. Xərclər və gücün nisbəti üsulu aşağıdakı üsullardan biri vasitəsilə istifadə edilir:

– başqa gücə malik daşınar əmlak obyektinin, yaxud obyektlərinin əvəz edilməsi xərcləri məlum olduğu zaman eyni gücə malik daşınar əmlak obyektinin, yaxud obyektlərinin əvəz edilməsi xərclərinin qiymətləndirilməsi (məsələn, qiymətləndirilən iki daşınar əmlak obyektinin gücü, məlum xərc həcminə malik bir daşınar əmlakla əvəz edildikdə),

yaxud

– qiymətləndirilən daşınar əmlak obyektini artıq gücə / məhsuldarlığa malik olduqda, yaxın gələcəkdə yaranacaq tələbə müvafiq gücə / məhsuldarlığa malik müasir ekvivalent daşınar əmlak obyektini ilə əlaqəli əvəzetmə xərclərinin qiymətləndirilməsi (iqtisadi köhnəlmə düzəlişlərinin bir hissəsi kimi tətbiq ediləcək yararlılığın olmaması üzrə güzəştin müəyyən edilməsi üçün vasitə kimi).

5.25. Eyni gücə malik, eyni coğrafi regionda yerləşən eyni daşınar əmlak obyektinin olduğu hallar istisna olmaqla, bu üsuldən yalnız sınaq üsulu qismində istifadə etmək olar.

5.26. Qeyd edək ki, çox vaxt xərclər və güc arasındakı nisbət xətti olmur, bu səbəbdən bu və ya digər eksponensial düzəlişlərin aparılmasına da ehtiyac duyula bilər.

5.27. Daşınar əmlakın qiymətləndirməsi hesabatı Azərbaycanın Respublikasının qiymətləndirmə fəaliyyəti üzrə tələbləri və Azərbaycan Milli Qiymətləndirmə Standartı 5 (AMQS 5) "Qiymətləndirmə hesabatının tərtibi"nə uyğun şəkildə tərtib edilir. Qiymətləndirmə tapşırığında toxunulan məsələlərə Daşınar əmlakın qiymətləndirməsi hesabatında müvafiq istinadlar olmalıdır. Qiymətləndirmə hesabatında qiymətləndirilən daşınar əmlakla əlaqəli hər hansı qeyri-maddi, yaxud əlaqədar aktivlərin razılaşmanın faktiki, yaxud nəzərdə tutulan ssenarisindən istisna edilməsinin yekun dəyərə təsiri haqqında şərh yer almalıdır (məsələn, maşın üçün əməliyyat proqram təminatı, yaxud qiymətləndirilən obyektin yerləşdiyi torpaq sahəsindən davam edən istifadə hüququ).

6 NƏTİCƏLƏRİN RAZILAŞDIRILMASI VƏ QIYMƏTLƏNDİRMƏ OBYEKTİNİN YEKUN DƏYƏRİNİN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ

6.1. Qiymətləndirmə obyektinin yekun dəyəri, obyektin dəyərinin müxtəlif qiymətləndirmə yanaşmalarından istifadə etməklə əldə edilmiş hesablama nəticələrinin razılaşdırılması (ümumiləşdirilməsi) prosesində müəyyən edilir.

6.2. Bir yanaşma çərçivəsində bir neçə hesablama üsullarından istifadə edildikdə, bu yanaşma çərçivəsində bir son qiymət alınmalı və əsaslandırılmalıdır.

6.3. Müxtəlif qiymətləndirmə üsullarının nəticələrini obyektin yekun dəyərində ümumiləşdirərkən qiymətləndirici istifadə edilmiş yanaşmaların aşağıdakı xüsusiyyətlərini təhlil etməlidir:

- hesablamalarda istifadə edilən məlumatların həqiqiliyi və kafiliyi;
- istifadə edilmiş hesablama üsullarının əlçatan bazar məlumatlarının həcminə uyğunluğu;
- obyektin növü və onun istifadə xüsusiyyətinə uyğunluq;
- qiymətləndirmənin məqsədi və təyinatına, həmçinin, müəyyən edilən dəyər növünə uyğunluq;

- alıcı və/yaxud satıcının həqiqi niyyətini nəzərə almaq bacarığı;
- bazarın konyunkturasını nəzərə almaq bacarığı;
- yanaşma nəticəsində əldə edilmiş nəticənin bazarın təhlil məlumatlarına uyğunluğu.

6.4. Hər bir qiymətləndirmə yanaşmasının nəticələrdəki əhəmiyyətli fərqlər bu fərqlin mümkün nəticələrini təhlili ilə müşayiət olunmalıdır. Ümumilikdə, əgər yanaşmalardan birinin nəticəsi digər nəticələrdən əhəmiyyətli dərəcədə (iki dəfədən daha artıq) fərqlənirsə və bu fərqlin səbəbi müəyyən edilməyibsə, müvafiq yanaşmanın nəticəsini gələcək hesablamalara daxil etməkdənsə, ondan imtina etmək daha düzgün olar.

6.5. Qiymətləndirici tərəfindən seçilmiş əldə edilmiş nəticələrin razılaşdırılması (ümumiləşdirməsi) üsulu, həmçinin bu zaman irəli sürülən bütün fikir və mülahizələr əsaslandırılmalıdır.

7 YEKUN MÜDDƏALAR

7.1. Qiymətləndirici forma və məzmunu qiymətləndirmə tapşırığının şərtlərini təmin edən sənədləşməni hazırlamalı və aparmalıdır. Bu sənədləşmə, qiymətləndirmə üzrə xidmətlərin göstərilməsinin gedişində əldə edilmiş və təhlil edilmiş informasiyanın, həyata keçirilmiş prosedurlarla əlaqəli məlumatların, istifadə edilmiş yanaşma və qiymətləndirmə üsullarının, həmçinin, qiymətləndirmə obyektinin dəyəri haqqında nəticələrin əsas arxividir.

7.2. Sənədlərin sayının, növünün və məzmununun müəyyənləşdirilməsi qiymətləndiricinin məsuliyyətinə daxildir.

7.3. Qiymətləndirici, praktika zərurəti və qiymətləndirmə fəaliyyətinin mövcud standartlarının və digər normativ-hüquqi aktların tələblərini yerinə yetirmək üçün tələb olunan lazımi müddət ərzində sənədləşmənin (o cümlədən, qiymətləndirmə hesabatının) yaxşı saxlanmasını təmin etməlidir. Bütün saxlama müddəti ərzində, qiymətləndirici həyata keçirilmiş qiymətləndirməyə aidiyyatı olan istənilən saxlanılan sənədə çıxış imkanına malik olmalıdır.

7.4. Bu milli qiymətləndirmə standartı Azərbaycan Respublikası Milli Qiymətləndirmə Standartları Sisteminin tərkibinə daxildir və müəyyən edilmiş qaydada təsdiq edildiyi andan etibarən qüvvəyə minir.

7.5. Bu qiymətləndirmə standartının tələbləri ilə Azərbaycan Respublikası Milli Qiymətləndirmə Standartları Sisteminin digər standartlarının tələbləri arasında ziddiyyətlər yarandığı təqdirdə, üstünlük bu milli qiymətləndirmə standartına verilir.

7.6. Bu milli qiymətləndirmə standartına əlavə və dəyişikliklər səlahiyyətli icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən edilir və müəyyən edilmiş qaydada təsdiq edildiyi andan etibarən qüvvəyə minir.

LAYIHƏ