

DAŞINAR ƏMLAKIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODOLOGİYASI

Daşınar əmlakın o cümlədən, maşın, mexanizm və avadanlıqların qiymətləndirilməsi, əsasən müxtəlif yanaşma və metodlardan istifadə edilərək həyata keçirilir. Bu yanaşma və metodlar, daşınar əmlakın bazar dəyərini və ya onun digər mülkiyyət hüquqları ilə əlaqəli olan dəyəri müəyyən etmək məqsədini güdür.

QIYMƏTLƏNDİRMƏ HESABATI

Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsində hesabat forması, qiymətləndirmənin düzgün və şəffaf aparılmasını təmin etmək üçün müəyyən tələblərə uyğun olmalıdır. Bu tələblər ümumiyyətlə qiymətləndirmə metodologiyasını, istifadə olunan məlumatları və qiymətləndirmə nəticələrini əhatə edir. Aşağıda daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi üçün ümumi hesabat tələblərini qeyd edirəm:

1. Hesabatın məqsədi və istifadəçisi

- ✓ Hesabatda qiymətləndirilmənin məqsədi açıq şəkildə göstərməlidir. Məsələn, qiymətləndirmə satış, sığorta, vergi və ya məhkəmə məqsədilə aparılıb.
- ✓ Hesabatın kimlər üçün hazırlandığı (məsələn, fiziki və ya hüquqi şəxslər) göstərməlidir.

2. Əmlakın təsviri

- ✓ Daşınar əmlakın dəqiq və ətraflı təsviri verilməlidir. Bu, əmlakın növünü (məsələn, avadanlıq, nəqliyyat vasitəsi, sənaye obyektləri və s.), texniki xüsusiyyətlərini, vəziyyətini, yaşını və digər mühüm amilləri əhatə etməlidir.
- ✓ Əmlakın fotosəkilləri və ya digər vizual materialları əlavə edilə bilər.

3. Qiymətləndirmə yanaşma və metodları

- ✓ Qiymətləndirmə yanaşma və metodları (məsələn, müqayisəli bazar analizi, gəlir metodu, xərclər metodu) açıq şəkildə göstərməli və izah edilməlidir.
- ✓ Seçilən metodun əsaslandırılması, niyə bu metodun istifadə edildiyi və hansı məlumatların istifadə olunduğu izah edilməlidir.

4. Məlumatların mənbələri

- ✓ Qiymətləndirmə zamanı istifadə olunan məlumatların mənbələri (bazarda mövcud qiymətlər, iqtisadi şərait, hüquqi vəziyyət və s.) qeyd olunmalıdır.
- ✓ Əgər mütəxəssis başqa ekspertlərin və ya qurumların rəylərini nəzərə alıbsa, bu barədə məlumat verilməlidir.

5. Dəyərin müəyyən edilməsi

- ✓ Hesabatda dəyərin hesablanması prosesi ətraflı şəkildə izah edilməlidir. Bu, qiymətləndirmənin necə aparıldığını və əldə edilən qiymətlərin necə hesablandığını göstərir.
- ✓ Hesabatda qiymət aralığı varsa, bunun əsasları da açıqlanmalıdır.

6. Risklər və qeydlər

- ✓ Qiymətləndirmə ilə bağlı hər hansı risklər (ekoloji, sosial, idarəetmə və s.), qeyri-müəyyənliklər və məhdudiyyətlər açıq şəkildə göstərməlidir. Məsələn, bazar şəraiti və ya iqtisadi vəziyyətlə bağlı şübhələr varsa, bunlar qeyd olunmalıdır.
- ✓ Daşınar əmlakın hüquqi vəziyyəti, mümkün məhdudiyyətlər (məsələn, həbs edilən əmlak) barədə məlumat verilməlidir.

7. Hesabatın nəticələri

- ✓ Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsinin yekun nəticələri və müvafiq qiymət təqdim edilməlidir.
- ✓ Qiymətləndirmənin başa çatdığı tarix və bu qiymətin keçərliliyi barədə məlumat verilməlidir.

8. Hesabatın hüquqi qüvvəsi

Hesabatın hazırlanmasında istifadə olunan metodlar, hüquqi və peşəkar standartlara uyğun olmalıdır. Həmçinin, qiymətləndirməçi və ya qiymətləndirmə şirkətinin sertifikatları və etimadnamələri qeyd olunmalıdır.

9. Hesabatın təqdim olunması və təqdimat tələbləri

- ✓ Hesabatın yazılı şəkildə təqdim edilməsi və ya elektron formatda olması (və ya hər ikisi) tələb oluna bilər.
- ✓ Hesabatın müvafiq səhifə formatında və strukturda təqdim olunması təmin edilməlidir.

10. Hesabatın tərtib edilməsi üzrə peşəkar standartlar

Hesabatın hazırlanmasında yerli və beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına riayət edilib.

Obyektə baxışın keçirilməsi

Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsində obyektə baxışın keçirilməsi çox mühüm bir addımdır. Bu mərhələ qiymətləndirmə prosesinin əsas hissələrindən biridir və qiymətləndiricinin əmlakın fiziki vəziyyətini, istifadə vəziyyətini və bazar dəyərini düzgün müəyyənləşdirməyə kömək edir. Obyektə baxış zamanı əsas diqqət yetiriləcək bir neçə əsas məqam var:

1. Fiziki vəziyyətin qiymətləndirilməsi:

- ✓ **Yaş və təmir vəziyyəti:** Obyektin yaşı, təmir vəziyyəti və ümumi istifadəyə yararlılığı qiymətləndirilir.
- ✓ **Fiziki zədələr:** Binalarda və digər daşınar əmlakda meydana gəlmiş hər hansı bir zədə və ya nasazlıq müəyyənləşdirilir.
- ✓ **Təhlükəsizlik və digər mühüm faktorlar:** Obyektin təhlükəsizliyi, təcili vəziyyətlərdə müdafiə edilməsi və digər infrastruktur məsələləri yoxlanılır.

2. Əmlakın istifadəsi və təyinatı:

- ✓ Obyektin hansı məqsədlə istifadə edildiyi qiymətləndirilir.
- ✓ İstifadə təyinatı, yerli qanunvericilik və sərhədlərlə uyğunluq da qiymətləndirilir.

3. Bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi:

- ✓ Obyektin bazar dəyərinin hesablanması üçün ətrafdakı oxşar əmlakların qiymətləri və bazar tendensiyaları təhlil edilir.
- ✓ Eyni zamanda, əmlakın yerləşdiyi ərazi və onun inkişaf potensialı qiymətləndirilir.

4. Ətraf mühit və infrastruktur:

Obyektin yerləşdiyi ərazinin infrastrukturunu, nəqliyyat vasitələrinin mövcudluğu, sosial və iqtisadi imkanlar da qiymətləndirilir. Bu amillər daşınar əmlakın dəyərinə təsir göstərə bilər.

5. Sənədləşmə və hüquqi vəziyyət:

Daşınar əmlakın hüquqi vəziyyəti, mülkiyyət hüququnun mövcudluğu və hər hansı bir hüquqi problem (məsələn, borclar, mülkiyyət mübahisələri və s.) yoxlanılır.

Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsində obyektin identifikasiyası, qiymətləndirmə prosesinin başlanğıc mərhələsidir və çox mühüm bir addımdır. Bu mərhələdə obyektin əslində nə olduğunu dəqiq müəyyənləşdirmək, onun fiziki və hüquqi xüsusiyyətlərini başa düşmək, qiymətləndirmə üçün doğru məlumatları toplamaq vacibdir. Bu prosesin məqsədi qiymətləndirilən daşınar əmlakın təyin edilməsi, onun mülkiyyət hüququnun, vəziyyətinin və digər mühüm xüsusiyyətlərinin dəqiqləşdirilməsidir.

Daşınar əmlakın identifikasiyası zamanı nəzərə alınan əsas amillər bunlardır:

1. **Əmlakın növü:** Daşınar əmlakın hansı kateqoriyaya aid olduğu müəyyən edilir (məsələn, avtomobil, avadanlıq, qiymətli kağızlar və s.).
2. **Fiziki vəziyyəti:** Əmlakın fiziki xüsusiyyətləri (yaş, vəziyyət, istifadə müddəti, təmir vəziyyəti və s.) qiymətləndirilir.
3. **Hüquqi statusu:** Əmlakın hüquqi mülkiyyəti və digər hüquqi məsələlər (məsələn, vergi borcu, girovda olması və s.) nəzərə alınır.
4. **Unikal identifikasiya nömrələri:** Daşınar əmlakın unikal identifikatorları (serial nömrəsi, qeydiyyat nömrəsi və s.) varsa, bu məlumatlar da toplanır.
5. **Bazar və iqtisadi şərtlər:** Əmlakın qiymətləndirilməsi üçün bazar şərtləri və iqtisadi vəziyyət də nəzərə alınır, çünki bunlar qiymətə təsir göstərə bilər.

DAŞINAR ƏMLAKIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ ÜÇÜN TƏTBİQ OLUNAN ƏSAS METODLAR:

1. Bazar yanaşması

Bazar yanaşması ilə daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi bazarda alqı-satqı qiymətinə əsaslanaraq qiymətləndirilir. Bu metod, bazarda mövcud olan oxşar əmlakların qiymətləri ilə müqayisə edilir. Əgər daşınar əmlak o cümlədən, maşın, mexanizm və avadanlıq üçün uyğun müqayisələr varsa, bu metod çox effektiv olur.

Tətbiqi addımlar:

- Bazar qiymətlərini öyrənmək (oxşar əmlaklar üzrə satış qiymətləri).
- Dəyərləndirilən əmlakın xüsusiyyətləri ilə müqayisə aparmaq (yaş, vəziyyət, iş qabiliyyəti və s.).
- Uyğunlaşdırmalar etmək, əmlakın xüsusi xüsusiyyətlərinə görə qiyməti dəqiqləşdirmək.

Bazar yanaşması, daşınar əmlakların qiymətləndirilməsində ən çox istifadə olunan yanaşmalardan biridir və xüsusilə maşın, mexanizm və avadanlıqların qiymətləndirilməsi üçün effektiv bir metod hesab olunur. Bu yanaşma, mülkiyyətin bazar dəyərinə əsaslanır və bazar şəraitində oxşar əmlakların qiymətləri ilə müqayisə edilərək qiymətləndirilir. Bazar yanaşmasının əsas metodları aşağıdakı kimidir:

1. Birbaşa müqayisə metodu (Direct Comparison Method):

Bu metod, qiymətləndirilən əmlakın bazar dəyərini müəyyən etmək üçün müvafiq bazar şəraitində satışda olan və ya yaxın keçmişdə satılmış oxşar əmlakların qiymətləri ilə müqayisə edilərək həyata keçirilir. Məsələn, əgər maşın və ya avadanlıq bazarda satışa çıxarılıbsa, bu əmlakların qiymətləri və xüsusiyyətləri analiz edilərək qiymətə uyğun düzəlişlər edilir.

2. Düzəliş metodu (Adjustment Method):

Bu yanaşmada qiymətləndirilən əmlakın bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üçün müxtəlif xüsusiyyətlərə görə düzəlişlər aparılır. Məsələn, bir maşının yaşı, iş vəziyyəti, istehsalçı markası, texniki göstəriciləri və digər faktorlara əsaslanaraq, qiymət bazar dəyərlərinə uyğunlaşdırılır.

3. Satışların müqayisəsi metodu (Sales Comparison Method):

Bu metodda qiymətləndirici, eyni növ və ya oxşar xüsusiyyətlərə malik daşınar əmlakların müvafiq bazarda satılma qiymətlərini araşdırır. Satılan əmlaklar arasında tədqiq edilən əmlakla müqayisə edərək, müvafiq düzəlişlər tətbiq edilir və qiymət müəyyən edilir.

4. Ötən dövr qiymətləri və bazar trendini nəzərə alma (Historical Pricing and Market Trend Analysis):

Daşınar əmlakların qiymətlərinin zamanla necə dəyişdiyini analiz edərək, bu bazar trendlərini nəzərə alaraq qiymət müəyyən edilir. Belə yanaşmada, qiymətləndirmə əvvəllər satılmış oxşar əmlakların bazar qiymətləri və bazar şəraitinin ümumi dinamikası ilə əsaslandırılır.

Bu metodların hər biri, qiymətləndiricinin bazarda mövcud olan məlumatları düzgün şəkildə təhlil etməsi və bazar şərtlərinə uyğun qiymətləndirmələr etməsi üçün əhəmiyyətlidir. Bu yanaşma əsasən daşınar əmlakın bazar dəyərini müəyyən etmək məqsədilə istifadə edilir.

2. GƏLİR YANAŞMASI

Gəlir yanaşması, daşınar əmlakdan əldə olunan gəlirin qiymətləndirilməsinə əsaslanır. Bu metod, əmlakın gəlir gətirmə qabiliyyətinə əsaslanaraq onun dəyərini hesablayır. Maşınlar və mexanizmlər xüsusilə gəlir gətirən obyektlər olduqda (məsələn, icarəyə verilən avadanlıqlar) bu metod tətbiq edilə bilər.

Tətbiqi addımlar:

- Əmlakın gəlirini müəyyən etmək (icarə gəlirləri, fayda və digər iqtisadi səmərələr).
- Gəlirlərin diskontlaşdırılması (gəlir axını müəyyən dövr üzrə gələcəkdə nəzərdə tutulur və diskont faizindən istifadə edərək indiki dəyərə çevrilir).

Gəlir yanaşması, daşınar əmlakların (o cümlədən maşın, mexanizm və avadanlıqlar) qiymətləndirilməsində istifadə olunan əsas metodlardan biridir. Bu yanaşma, əmlakın gələcəkdə gözlənilən gəlirlərinə əsaslanaraq onun dəyərini müəyyən etməyə yönəlib. Gəlir yanaşması ilə qiymətləndirmə üsulları müxtəlif ola bilər, amma ümumilikdə, aşağıdakı metodlar geniş istifadə olunur:

1. Diskontlaşdırılmış nağd pul axınları (Discounted Cash Flow, DCF) Metodu

- Bu metod, əmlakın gələcəkdə əldə edəcəyi gözlənilən nağd axınları (gəlirlər) indiki vaxtda diskontlaşdırır. Diskontlaşdırma, gələcəkdəki pul axınlarının cari dəyərini tapmaq üçün istifadə olunur, çünki gələcəkdəki pulun indiki dövrdə daha az dəyərli olduğunu qəbul edir.
- **İstifadə sahəsi:** Xüsusən, əgər əmlak (məsələn, bir maşın və ya avadanlıq) gələcəkdə daimi və davamlı gəlir gətirirsə, bu metod uyğun olur.

Formula:

$$\text{Dəyər} = \sum \text{Gəlir}_t / (1+r)^t$$

Burada:

- Gəlir_t - t-ci ildə gözlənilən gəlir
- r - diskontlaşdırma faizi
- t - dövr

2. Gəlirlik dərəcəsi metodu (Multiple of Earnings)

- Bu metodda, əmlakın (məsələn, bir maşının) gəliri və ya qazancı müəyyən edilir və bazarda oxşar əmlakların bazar qiymətləri ilə müqayisə olunur. Çoxlu qazanc, əmlakın əldə etdiyi gəlirin müəyyən bir nisbətidir (məsələn, gəlir/gözlənilən gəlir).

- **İstifadə sahəsi:** Bu metod, daşınar əmlakın gəlirlərini və ya qazancını müəyyən etməklə yanaşı, bazarda oxşar əmlakların qiymətləri ilə müqayisə edilən bir üsuldur.

3. Gəlir və xərc metodu

- Bu metodla, daşınar əmlakın gəlirləri və xərcləri arasındakı fərq (xalis gəlir) qiymətləndirilir. Əmlakın qiyməti, gəlirlərdən (icarə, xidmətlər və s.) çıxılan xərclər (təmir, əməliyyat xərcləri, sığorta və s.) əsasında müəyyən edilir.
- **İstifadə sahəsi:** Bu metod, əmlakın əməliyyat gəlirlərinin və xərclərinin müəyyən edildiyi hallarda tətbiq olunur.

4. Bazar multiplikatoru metodu (Market Multiple Method)

- Bu metodda, bazarda oxşar əmlakların qiymətləri və gəlirləri arasında müəyyən nisbətlər araşdırılır. Bazar qiymətləri ilə müqayisə etməklə, əmlakın bazar dəyəri müəyyən edilir.
- **İstifadə sahəsi:** Bazar qiymətlərinin mövcud olduğu və oxşar əmlakların müqayisə edilməsi mümkün olan hallarda effektivdir.

5. Kommersiya təyinatlı tikinti mərhələsində olan obyekt və gəlirlik potensialı (Development and Income Potential)

- Bu metodla, daşınar əmlakın gələcəkdə yaratdığı gəlir potensialı qiymətləndirilir. Məsələn, yeni texnologiyalar və ya yeniləmələr sayəsində gəlirlərin artması ehtimalı qiymətləndirilə bilər.
- **İstifadə sahəsi:** Əgər əmlakın gələcəkdə gəlir potensialı varsa və ya bazar şərtləri dəyişərsə, bu metod daha uyğun ola bilər.

Gəlir yanaşması metodları, daşınar əmlakın qiymətləndirilməsində tətbiq olunan ən müasir və təsirli yanaşmalardan biridir. Bu metodlar, əmlakın gəlirlərinə və bazar şəraitinə əsaslanaraq qiymət təyini edir və müxtəlif növ daşınar əmlaklar üçün tətbiq oluna bilər. Hər bir metodun seçimi, qiymətləndirilən əmlakın xüsusiyyətlərindən və bazar şərtlərindən asılı olaraq dəyişə bilər.

3. XƏRC YANAŞMASI (REPRODUKSIYA DƏYƏRİ)

Xərclər yanaşması, daşınar əmlakın yenidən istehsal və ya təkrarlanması üçün tələb olunan dəyəri əsas götürür. Yəni, bu metod, maşın və avadanlığın yerinə yenisini almaq üçün lazım olan məbləği hesablamağa yönəlib.

Tətbiqi addımlar:

- Maşın və avadanlığın yenidən istehsalı üçün xərclər hesablanır.
- Təbii ki, köhnəlmə və istifadə müddəti nəzərə alınaraq amortizasiya tətbiq edilir.
- Nəticədə əmlakın təzələnməsi və ya yenisi ilə müqayisədə dəyəri hesablanır.

Xərclər yanaşması, daşınar əmlakların qiymətləndirilməsində istifadə olunan bir yanaşmadır və əsasən, əmlakın yaradılması və ya bərpası üçün tələb olunan xərclərə əsaslanır. Bu yanaşma xüsusilə maşınlar, mexanizmlər və avadanlıqların qiymətləndirilməsində tətbiq edilir. Xərclər yanaşmasının tətbiqi zamanı istifadə olunan əsas metodlar aşağıdakılardır:

1. Əvəzetmə dəyəri (Replacement cost approach)

Bu metodda, qiymətləndirilən daşınar əmlakın yenisini əldə etmək üçün lazım olan xərclər hesablanır. Yəni, bu metodda əmlakın cəmi istehsal dəyəri (materiallar, işçi qüvvəsi və s.) nəzərə alınır və bu dəyərdən, mövcud əmlakın yaşını və fiziki vəziyyətini nəzərə alaraq, amortizasiya çıxarılır.

2. Bərpa dəyəri (Reproduction cost approach)

Bu metodda qiymətləndirilən əmlakın tam olaraq eyni nüsxəsinin istehsal edilməsi üçün lazım olan xərclər hesablanır. Əmlakın identik nüsxəsinin istehsalı nəzərdə tutulur. Bu yanaşma, xüsusilə əmlakın orijinal nüsxəsini bərpa etmək istəyənlər üçün faydalıdır.

3. Aşınmanın hesablanması (Depreciation deduction)

Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı mövcud əmlakın yaşına, istifadəsinə və vəziyyətinə görə müəyyən bir faizdə aşınma çıxarılır. Bu, əmlakın ilkin dəyərini azaldır və qiymətləndirmə nəticələrini daha real edir.

4. Təmir dəyəri (Cost to cure)

Bu metodda qiymətləndirilən əmlakın mümkün çatışmazlıqları və ya təmir tələb edən hissələri təmir edilməsi üçün lazım olan xərclər hesablanır. Təmir və bərpa işləri üçün ayrılan maliyyə miqdarı, əmlakın ümumi dəyərindən çıxarılır.

5. Xüsusi təyinatlı avadanlıq və mexanizmlər üçün qiymətləndirmə

Xüsusi təyinatlı avadanlıq və mexanizmlər üçün qiymətləndirmə apararkən, bazarda bu cür əmlakların təkrar satış qiymətləri və müvafiq təmir xərcləri nəzərə alınır. Belə əmlakların bazar qiyməti bəzən ümumi bazar şərtlərinə görə dəyişir, amma xərclər yanaşması həmin əmlakın real dəyərini hesablamağa kömək edir.

Xərclər yanaşması, daşınar əmlakların qiymətləndirilməsi üçün effektiv bir üsuldur, xüsusilə yeni və xüsusi təyinatlı əmlakların qiymətləndirilməsində. Bu yanaşmanın əsas üstünlüyü, əmlakın texniki vəziyyətinə və müasir istehsal xərclərinə əsaslanaraq real dəyərin müəyyən edilməsidir.

6. Ekspert Qiymətləndirmə (Ekspert Rəyinə əsaslanan metod)

Bu metod, əmlakın qiymətləndirilməsində mütəxəssislərin fikirlərinə əsaslanır. Daşınar əmlakın vəziyyəti, spesifik xüsusiyyətləri və bazar şərtləri ekspertlər tərəfindən nəzərdən keçirilərək qiymət müəyyənləşdirilir.

Tətbiqi addımlar:

- Əmlakın vəziyyəti və xüsusiyyətləri qiymətləndirilir.
- Mütəxəssislər tərəfindən bazar tələbləri və spesifik amillər nəzərə alınır.
- Qiymətləndirmə nəticələri ekspertlərin rəyinə əsaslanır.

7. Müqayisəli Qiymətləndirmə Metodu

Müqayisəli qiymətləndirmə metodu, daha çox oxşar daşınar əmlakın bazar qiymətləri ilə müqayisə etməyi nəzərdə tutur. Bu metod, maşın və mexanizmlərin qiymətləndirilməsində bazar araşdırmalarına əsaslanaraq tətbiq olunur.

Tətbiqi addımlar:

- Oxşar daşınar əmlakların bazar qiymətləri toplanır.
- Əmlakın müvafiq parametrləri müqayisə olunur.
- Dəyərləndirilən əmlakın qiyməti digər oxşar əmlaklarla müqayisə edilir və uyğun qiymət müəyyən edilir.

Bu metodologiyalar, daşınar əmlakın (maşın, mexanizm, avadanlıq) qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan əsas yanaşmalardır. Hər bir metodun tətbiqi, əmlakın növünə, vəziyyətinə və bazar şəraitinə görə fərqli ola bilər. Qiymətləndirmə prosesi zamanı ekspertlər tərəfindən doğru məlumatların toplanması və metodların düzgün tətbiqi vacibdir.

Aşınmanın hesablanması

Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsində aşınmanın hesablanması çox vacib bir mərhələdir, çünki əmlakın real vəziyyətini və istifadə müddətini göstərir. Aşınma, əsasən, əmlakın istifadə nəticəsində yaranan fiziki və ya mənəvi zədələnmələrini ifadə edir. Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində aşınmanın hesablanması, əmlakın təzələnmə və ya dəyişdirilmə xərclərinin necə bir təsir yaratdığını göstərir.

Aşınmanın hesablanması ümumilikdə üç əsas növ aşınma əsasında aparılır:

1. **Fiziki aşınma:** Bu, əmlakın uzun müddət istifadə nəticəsində yaranan və onun fiziki vəziyyətinin pisləşməsi ilə bağlıdır. Məsələn, maşınların mühərriki, interyerindəki hissələr və ya digər mexanizmlər zamanla aşınır və bu, qiyməti azaldır. Fiziki aşınmanı hesablamaq üçün əmlakın ilk dəyəri (yeni olduğu zaman) və mövcud vəziyyəti arasındakı fərq təhlil edilir.

Fiziki aşınmanın hesablanması üçün müxtəlif yanaşmalar mövcuddur, lakin ən geniş yayılmış metodlardan biri "**qalıq dəyər**" yanaşmasıdır. Bu metodda aşağıdakı addımlar izlənir:

- ✓ **Əmlakın yeni vəziyyətinin qiymətləndirilməsi:** Daşınar əmlakın sıfır vəziyyətdə, yəni yeni olduğu zaman qiyməti müəyyən edilir.
- ✓ **Fiziki aşınmanın faizini təyin etmək:** Aşınma, əmlakın istifadə müddətinə görə hesablanır. Məsələn, əgər əmlakın istifadə müddəti 10 il olaraq nəzərdə tutulubsa və bu

müddət bitdikdən sonra 30%-lik aşınma baş veribsə, o zaman fiziki aşınma dəyəri bu 30%-lik azalmanı göstərir.

- ✓ **Əmlakın cari vəziyyətini qiymətləndirmək:** Əmlakın hal-hazırkı vəziyyəti və istifadəsi nəticəsində yaranmış aşınma nəzərə alınır.
 - ✓ **Fiziki aşınmanın təsirini hesablamaq:** Aşınma faizini əmlakın ilkin qiymətinə tətbiq edərək, bu azalma əsasında qiymət müəyyən edilir.
2. **İqtisadi və bazar şəraiti ilə əlaqəli aşınma:** Bazarın tələbləri, iqtisadi vəziyyət və xarici faktorlar əmlakın dəyərini azalda bilər. Məsələn, əgər bazarda tələbat azalsa və ya ümumi iqtisadi şərait pisləşərsə, əmlakın bazar dəyəri aşağı düşə bilər.

İqtisadi (kənar) aşınma, ümumiyyətlə, qiymətləndirmə zamanı bu cür faktorların əmlakın dəyərinə olan təsirini əks etdirir. Bunun hesablanması üçün bəzi metodlar mövcuddur:

İqtisadi həyat dövrü: Bu yanaşmada daşınmaz əmlakın istifadə müddəti nəzərə alınır. Əgər əmlakın istifadəsi artıq onun iqtisadi həyat dövrünün sonlarına yaxınlaşırsa, onun qiymətində aşınma yaranacaq.

Proqnozlaşdırma və bazar tələbləri: Bazarın gələcək inkişafını təhlil edərək, əmlakın dəyəri ilə bağlı proqnozlar aparılır. Əgər bazar şərtləri və tələbləri dəyişərsə, aşınma qiymətləndirilə bilər.

3. **Funksional aşınma:** Bu, əmlakın istifadəyə yararlılığının itməsi ilə bağlıdır. Məsələn, bir maşın uzun müddət istifadə olunduqda bəzi xüsusiyyətləri və ya funksiyaları artıq əvvəlki səviyyədə işləməyə bilər. Funksional aşınmanın hesablanmasında istifadə müddətinin və texnoloji dəyişikliklərin təsiri önəmlidir.

Funksional aşınmanın hesablanması üçün aşağıdakı addımlar izlənilə bilər:

1. Əmlakın Orijinal Funksional Xüsusiyyətlərinin Müəyyənəndirilməsi

İlk olaraq, daşınmaz əmlakın orijinal funksionallığı və dizaynı təhlil edilməlidir. Məsələn, əmlak əvvəlki zamanlarda təkmil texnologiyalarla təchiz edilmiş ola bilərdi, lakin indiki dövrdə köhnəlmiş texnologiyaların olması funksional aşınma yarada bilər.

2. Bazar Tələblərinin Təhlili

Zaman keçdikcə bazarda dəyişikliklər olur və bu da əmlakın funksional dəyərinə təsir göstərir. Məsələn, əgər əvvəlki illərdə istifadə olunan bir maşın və ya avadanlıq artıq müasir tələblərə uyğun gəlmərsə, onun funksional aşınması nəzərə alınmalıdır.

3. Funksional Aşınmanın Qiymətləndirilməsi

Funksional aşınmanı qiymətləndirmək üçün əmlakın hazırkı vəziyyəti və ona uyğun gələn bazar şərtləri qiymətləndirilir. Bu zaman aşağıdakı faktorlar nəzərə alınır:

- Texnoloji inkişaf və əmlakın bu inkişafı uyğun olmaması
- Əmlakın dizaynının müasir tələblərə cavab verməməsi
- Əmlakın istifadə oluna bilməməsi və ya istifadəsinin məhdudlaşması

- İstifadə sahəsindəki dəyişikliklər (məsələn, avadanlığın təkmilləşdirilməsi)

4. Aşınmanın Dəyəri

Funksional aşınmanın dəyəri, əmlakın orijinal qiymətindən hansı qədər fərqləndiyini göstərir. Bu, müxtəlif metodlarla hesablanabilir, məsələn:

- **Amortizasiya metodu:** Əmlakın dəyəri, vaxt keçdikcə nə qədər azaldığı ilə müqayisə edilir.
- **Vahid məhsul dəyəri:** Əmlakın hər bir funksional elementinin və ya hissəsinin dəyəri ayrıca qiymətləndirilir və bunlar ümumi dəyərə daxil edilir.

Aşınmanın hesablanması üsulları:

- **Ümumi və ya mütləq hesablamalar:** Daşınar əmlakın ilkin dəyəri ilə mövcud vəziyyəti arasındakı fərq hesablanır.
- **Səlahiyyətli ekspert qiymətləndirmələri:** Bu, adətən peşəkar qiymətləndiricilər tərəfindən həyata keçirilir və əmlakın vəziyyəti nəzərə alınaraq təhlil edilir.
- **Proqnozlaşdırılmış dəyər:** Əmlakın müəyyən bir müddət üçün istifadə olunduqdan sonra qiymətinin azalması proqnozlaşdırılır və bu proqnoz əsasında aşınma qiymətləndirilir.

Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsində son dəyərin hesablanması, əmlakın bazar qiymətinin müəyyən edilməsi və əmlakın real dəyərinin təyin olunması prosesidir.