

MÜƏSSISƏNİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODOLOGİYASI

Müəssisənin (biznesin) qiymətləndirilməsi, bir müəssisənin dəyərinin müəyyən edilməsi prosesidir. Bu proses, müxtəlif məqsədlər üçün həyata keçirilə bilər, məsələn, satın alma və ya birləşmə, investisiya qərarları, vergi planlaması, maliyyə hesabatı və s. Qiymətləndirmə zamanı müxtəlif metodlardan istifadə edilir ki, bunlar müəssisənin maliyyə vəziyyəti, gəlir potensialı, bazar şəraiti və digər amilləri nəzərə alır.

Müəssisənin (biznesin) qiymətləndirilməsi meyarları

Müəssisə (biznes) mürəkkəb, çoxşaxəli obyektədir və ona görə də hərtərəfli qiymətləndirilir. Müəssisənin qiymətləndirilməsi bir neçə meyar əsasında aparılır:

1. **Təşkilati forma.** Müəssisənin qiymətləndirilməsi həm müəssisənin səhmlərinin, həm də payların qiymətləndirilməsini əhatə edir, yəni eyni yanaşmadan istifadə etməklə, lakin təşkilati formanın xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla həyata keçirilir.
2. **Əmlak kompleksi.** Müəssisənin dəyəri onun əmlakının (aktivlərinin) həcmi ilə düz mütənəsbidir. Əmlak kompleksinə təkcə maddi aktivlər deyil, həm də qeyri-maddi aktivlər daxildir. Daşınmaz əmlak, avadanlıq, nəqliyyat vasitələri, əqli mülkiyyət hüquqları, qudvil, pul vəsaitləri, hazır məhsullar və s.
3. **Müəssisənin strukturu.** Kriteriyanın təhlili zamanı müəssisənin məkan və istehsal xüsusiyyətlərini nəzərə alır. O, təkcə regionlarda və ölkədə ofislərin sayını nəzərə almır, həm də müəssisə daxilində bölmələrin mövcudluğunu təhlil edir.
4. **Vəsaitlərin mənbələri, pul vəsaitlərinin hərəkəti.** Müəssisənin maliyyə fəaliyyəti xarici və daxili mənbələr hesabına təmin edilə bilər. Onların nisbəti biznesin sabitliyinə, ödəmə qabiliyyətinə və deməli, dəyərinə təsir göstərir.
5. **İşgüzar nüfuz.** Qudvil bir çox amillərdən ibarətdir, lakin son nəticədə mal və xidmətlərin keyfiyyətinin mühüm göstəricisidir.
6. **Qiymətləndirmə tarixində və gələcəkdə biznesin faydalılığı və gözləntilər.** Müəssisənin fəaliyyətindən əldə edilən mənfəətin məbləği ilə ölçülür. İqtisadi potensialın qiymətləndirilməsi gəlir artımını və ya əmək məhsuldarlığını qiymətləndirmək qədər vacibdir. Son nəticəyə təsir edən onlarla göstərici var.

Bu meyarların nəzərə alınması qiymətləndiricinin iqtisadiyyat, mühasibat uçotu və bəzi hüquqi məsələlər sahəsində biliyə malik olmasını tələb edir.

Müəssisənin qiymətləndirilməsi ardıcılığı

Müəssisənin qiymətləndirilməsi ardıcılığı bir neçə əsas mərhələdən ibarətdir. Bu mərhələlər müəssisənin dəyərini düzgün və obyektiv şəkildə müəyyənləşdirmək üçün vacibdir. Müəssisənin qiymətləndirilməsi prosesi aşağıdakı kimi ümumi mərhələlərə bölünə bilər:

1. Qiymətləndirmə məqsədinin müəyyənləşdirilməsi

Qiymətləndirmə prosesinə başlamazdan əvvəl, qiymətləndirmənin məqsədi müəyyənləşdirilməlidir. Məsələn, müəssisə satışı, birləşmə və ya alınma, vergi məsələləri və ya investisiya qərarlarının qəbul edilməsi məqsədilə qiymətləndirilməsi tələb oluna bilər.

2. Məlumatın toplanması

Müəssisənin qiymətləndirilməsi üçün məlumatların toplanması vacibdir. Bu məlumatlar aşağıdakılar ola bilər:

- **Maliyyə məlumatları:** Müəssisənin maliyyə hesabatları (balans, gəlir və zərər hesabatları, pul axınları).
- **Aktivlər və öhdəliklər:** Müəssisənin əmlakları, avadanlıqları, borcları və digər maliyyə məlumatları.

- **Bazar məlumatları:** Sektor haqqında ümumi məlumatlar, bazar təhlili, rəqabət mühiti.

3. Qiymətləndirmə metodlarının seçilməsi

Qiymətləndirmə üçün müxtəlif metodlardan istifadə oluna bilər. Ən çox istifadə olunan qiymətləndirmə metodları:

- **Gəlir metodları (Discounted Cash Flow - DCF):** Müəssisənin gələcəkdə əldə edəcəyi pul axınlarını cari dəyərə endirərək qiymətləndirmək.
- **Bazar müqayisəsi metodu:** Eyni sektorda və ya oxşar xüsusiyyətlərə malik digər müəssisələrlə müqayisə edərək qiymət təyin etmək.
- **Aktivlər metodu:** Müəssisənin bütün aktivlərinin dəyərini hesablayaraq qiymət təyin etmək (bu metod daha çox likvid olmayan müəssisələr üçün istifadə olunur).

4. Qiymətləndirmə analizi və qiymətin müəyyənləşdirilməsi

Müxtəlif metodlar əsasında analiz aparılaraq müəssisənin dəyəri müəyyən edilir. Bu mərhələdə şirkətin maliyyə vəziyyəti, bazar şərtləri və digər faktorlar nəzərə alınır.

5. Hesabatın hazırlanması

Qiymətləndirmə prosesinin nəticələri əsasında geniş bir hesabat hazırlanır. Hesabatda:

- İstifadə olunan metodlar və yanaşmalar,
- Müəssisənin qiymətinin necə müəyyənləşdirildiyi,
- Əldə edilən nəticələr və təhlillər əks olunur.

6. Nəticələrin müzakirəsi və təhlili

Müəssisənin qiymətləndirilməsi ilə bağlı əldə edilən nəticələr müzakirə olunur. Qiymətləndirmə prosesi nəticəsində müxtəlif variantlar ola bilər, buna görə mütəxəssislər arasında razılaşdırılmış bir qiymət təklif edilə bilər.

Bu prosesin hər bir mərhələsi özlüyündə mürəkkəb və diqqət tələb edən bir yanaşma tələb edir. Müəssisənin qiymətləndirilməsi həm də bazar dəyişiklikləri, iqtisadi şərait və digər xarici faktorlar tərəfindən təsirlənə bilər.

Qiymətləndirmə hesabatında tələb olunan ən az məlumatlar (BQS 200.30.):

1. İşin və obyektə baxış həcmi
2. Qiymətləndirilən obyekt və obyektə hüququn təsviri
3. Qiymətləndirici
4. Sifarişçi
5. Hesabatdan istifadə
6. Hesabatın istifadəçiləri
7. Qiymətləndirmədə istifadə edilmiş sənədlər
8. Dəyər valyutası
9. Obyektə baxış tarixi
10. Hesabatın hazırlanma tarixi
11. Qiymətləndirmə tarixi
12. Tətbiq edilmiş və edilməyən yanaşmalar və əsaslandırılması
13. Qiymətləndirmə metod və modelləri
14. İstifadə edilən məlumatlar və mənbəyi
15. Hesabatda dəyərə təsir edən ekoloji, sosial və idarəetmə faktorları
16. Ehtimal və məhdudlaşdırıcı şərtlər
17. Qiymətləndirməyə cəlb edilmiş kənar mütəxəssis haqqında məlumat
18. Son dəyər haqqında qiymətləndiricinin əsaslandırılmış rəyi
19. Qiymətləndirmə standartlarına uyğunluq bəyannaməsi

MÜƏSSISƏNİN (BİZNESİN) QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN YANAŞMA VƏ METODLARI

Bir müəssisənin dəyərini qiymətləndirmək üçün üç yanaşma mövcuddur: xərc, gəlir və bazar (müqayisəli). Vəziyyətdən asılı olaraq, onlardan birini, hər ikisini birlikdə və ya hətta bir anda hər üçünü istifadə etmək mümkündür.

	Xərc yanaşması	Gəlir yanaşması	Bazar yanaşması
İstinad nöqtəsi	Aktivlərin dəyəri	Ehtimal gələcək mənfəət	Bazarda analoqların qiyməti
Tətbiq edilir	Müəssisədə çoxlu sayda bahalı əmlak mövcuddur	Müəssisənin keçmiş məaliyyəti rentabellidir və gələcəkdə də ehtimal edilir	Bazarda satışda qiymətləndirilən obyektə oxşar analoqlar mövcuddur
Tətbiq edilmir	Aktivlər az saydadır	Müəssisə rentabelli işləmir	Açıq bazarda oxşar analoqlar mövcud deyil

GƏLİR YANAŞMASI İLƏ QIYMƏTLƏNDİRMƏ

Gəlir yanaşması proqnozlaşdırılan gəlirin uçuotu prinsipinə əsaslanır. Müəssisənin (biznesin) qiymətləndirilməsi onun satılması və ya investorların cəlb edilməsi məqsədi ilə aparılırsa, yanaşmanın tətbiqi aktualdır. Hesablamalar apararkən qiymətləndirici iki üsuldən istifadə edir.

Birbaşa kapitalaşdırma metodu

Müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsində bu üsul, qiymətləndiricinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətini təhlil etdiyi və müəssisənin fəaliyyətinin səmərəliliyinin gələcəkdə də qorunub saxlanılacağına inanmaq üçün əsas olduqda istifadə olunur. Tətbiqin məhdud olduğu və ya tamamilə qeyri-mümkün olduğu vəziyyətlər var:

- Müəssisə (biznes) bu yaxınlarda yaradılıb və hələ də başlanğıc mərhələsindədir – gəlir sabitliyi haqqında məlumat yaratmaq hələ mümkün deyil.
- Qiymətləndirmənin sifarişçisi kifayət qədər mühasibat məlumatı təqdim etməmişdir - bazar əməliyyatları haqqında nəticə çıxarmaq mümkün deyil.
- Müəssisənin (biznesin) restrukturizasiyası nəzərdə tutulur – onun gəlirliliyi məsələsi açıq qalır, çünki şirkətin strukturunda dəyişiklik edildikdən sonra maliyyə göstəricilərinin nə olacağı məlum deyil.

Məhdud tətbiq bu metodun yeganə mənfi tərəfidir. Üstünlüklərə isə hesablama asanlığı və cari bazar şərtlərini qiymətləndirmək imkanı daxildir. Qiymətləndiricilər hesablamalar apararkən düsturdan istifadə edirlər:

$$D_m = D/K = M \cdot D, \text{ где}$$

- K – kapitalaşma əmsalı,
- D – mənfəət;
- M – multiplikator;
- D_m – müəssisənin (biznesin) dəyəri.

Addımlar:

1. **Gəlirin müəyyən edilməsi:** Müəssisənin gəliri, məsələn, illik icarə haqqı, xalis gəlir və ya digər gəlir növləri olaraq müəyyən edilir.
2. **Kapitalaşma dərəcəsinin təyin edilməsi:** Bu dərəcə, bazar şəraitinə, riskə və gözlənilən gəlirə əsaslanaraq müəyyən edilir. Yüksək riskli müəssisələr üçün kapitalizasiya dərəcəsi daha yüksək ola bilər.

3. Qiymətin hesablanması: Gəlir kapitalizasiya dərəcəsi ilə bölünərək müəssisənin ümumi qiyməti əldə edilir.

Bu metod, xüsusilə müəssisənin sabit və davamlı gəlir əldə edəcəyi gözləniləndə, qiymətləndirmə prosesini sadələşdirir. Lakin, müəssisənin gəlirlərindəki dəyişkənlik və ya sabit olmaması halında daha mürəkkəb metodlar tətbiq oluna bilər.

Pul vəsaitlərinin ehtimal edilən hərəkətinin diskontlaşdırma metodu

Müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsinin bu metodunu tətbiq edərkən qiymətləndirici gələcəkdə xalis pul vəsaitlərinin hərəkətini müəyyən edir və uçot dərəcəsini hesablayır. Birbaşa kapitallaşdırma metodunun işləmədiyi hallarda tətbiq olunur:

- Biznes mövsümi xarakter daşıyır.
- Qazancın dəyişkən olacağına inanmaq üçün əsas var.
- Vəzifə böyük bazar oyunçularını - çoxfunksiyalı kommersiya şirkətlərini qiymətləndirməkdir.

Müəssisənin gəlir yanaşması ilə qiymətləndirilməsində Pul vəsaitlərinin ehtimal edilən hərəkətinin diskontlaşdırma metodu (və ya "Discounted Cash Flow" (DCF) metodu) geniş istifadə olunan bir qiymətləndirmə metodudur. Bu metod, müəssisənin gələcəkdəki pul vəsaiti axınlarını (cash flow) bugünkü dəyərə endirərək müəssisənin dəyərini müəyyən etməyə çalışır. DCF metodunun əsas prinsipləri və mərhələləri:

1. Gələcək pul axınlarının proqnozlaşdırılması

İlk olaraq müəssisənin gələcək dövrlərdə əldə edəcəyi pul vəsaitlərinin müəyyənləşdirilməsi tələb olunur. Bu axınlar, müəssisənin əməliyyat fəaliyyəti nəticəsində əldə edilən gəlirlərdən və xərclərdən (məsələn, satışlardan, əməliyyat xərclərindən, investisiyalardan və sairə) asılı olaraq hesablanır. Gələcək pul axınları ümumiyyətlə 5-10 il üçün proqnozlaşdırılır.

2. Diskontlaşdırma faizinin müəyyənləşdirilməsi

Gələcəkdəki pul axınlarını bugünkü dəyərə endirmək üçün diskontlaşdırma faizi (discount rate) müəyyənləşdirilməlidir. Bu faiz adətən **kapitalın maliyyatını** (cost of capital) təmsil edir və investorun gözlənilən gəlirini (bazar riskinə görə tələblərini) əks etdirir. Ən çox istifadə olunan diskont faizləri:

WACC (Weighted Average Cost of Capital) — müəssisənin borc və öz kapitalının ortalama maliyyatının çəkilmiş orta dəyəri.

3. Gələcək pul axınlarının diskontlaşdırılması

Gələcək pul axınlarını bugünkü dəyərə endirmək üçün diskontlaşdırma faizi istifadə olunur. Hər bir pul axını bu formula ilə diskontlaşdırılır:

$$DCF = CF_t / (1+r)^t$$

Burada:

- CF_t – t-ci dövrə aid pul axını,
- r – diskont faizi,
- t – dövrün illik sayı (1-ci il, 2-ci il və s.).

4. Son dəyər (Terminal Value) hesablanması

Müəssisənin gələcək illərdən sonrakı dövrlərdəki dəyəri, yəni "son dəyər" də nəzərə alınmalıdır. Bu dəyər ümumiyyətlə sabit artım nisbəti ilə hesablanır və adətən belə təyin olunur:

$$TV = (CF_{t+1}) / (r-g)$$

Burada:

- TV – son dəyər (terminal value),
- CF_{t+1} – sonuncu proqnoz dövründən sonrakı pul axını,
- r – diskont faizi,
- g – uzunmüddətli artım dərəcəsi (adətən kiçik bir rəqəm, məsələn, 2-3%).

5. Bütün diskontlaşdırılmış pul axınlarının cəmi

Müəssisənin dəyəri, əldə olunan diskontlaşdırılmış pul axınlarının cəmi ilə və son dəyərin diskontlaşdırılması ilə müəyyən edilir. Ümumilikdə, aşağıdakı cəmi əldə edirik:

$$\text{Müəssisənin dəyəri} = \sum_{t=1}^T CF_t / (1+r)^t + TV / (1+r)^T$$

Burada T – sonuncu proqnoz dövrü.

Hər bir dövr üçün diskontlaşdırılmış dəyərlər toplanaraq müəssisənin ümumi dəyəri hesablanır.

Ümumilikdə DCF metodu:

- Gələcək gəlirləri bugünkü dəyərə endirir.
- Müəssisənin iqtisadi potensialını qiymətləndirir.
- Riskləri və vaxt faktorunu nəzərə alır.

Bu metod həmçinin maliyyə analizi, investisiya qərarları və bazar qiymətləndirmələri kimi sahələrdə geniş istifadə olunur.

Qiymətləndirici müəssisənin sənədlərini və fəaliyyətini təhlil etdikdən sonra hesabatda müvafiq metodu tətbiq edir.

Çətinlikləri:

- Gələcək gəlirləri dəqiq proqnozlaşdırmaq çətin ola bilər, çünki bazar şərtləri, iqtisadi vəziyyət və daxili faktorlar dəyişə bilər.
- Diskontlaşdırma dərəcəsinin düzgün seçilməsi də əhəmiyyətlidir, çünki səhv dərəcə müəssisənin dəyərini əhəmiyyətli dərəcədə dəyişdirə bilər.

Bu yanaşma, xüsusilə gəlirli və uzun müddət sabit gəlir əldə etməsi gözlənilən müəssisələr üçün uyğundur.

XƏRC YANAŞMASI İLƏ QIYMƏTLƏNDİRİMƏ

Yaxın zamanlarda qurulmuş və ya ləğv olunmaq üzrə olan biznesin dəyərini qiymətləndirərkən istifadə olunur. Həm də gəliri proqnozlaşdırıla bilməyən şirkətlər, eləcə də maddi aktivlərdə üstünlük təşkil edən müəssisələr üçün arzuolunandır. Qiymətləndirmə obyektinin “statusundan” asılı olaraq iki üsuldan istifadə olunur.

Xalis aktivlər metodu

Qiymətləndiricinin vəzifəsi balansda aktiv və öhdəliklərin tərkibini təhlil etməkdir. Effektiv hesablamalarda istifadə oluna bilənləri müəyyənləşdirin. O, aktivlərin bazar dəyərini hesablayır, sonra ondan öhdəliklərin dəyərini çıxarır. Sonra, alınan məlumatlar əsasında balansdakı aktivlərin dəyərlərinə dəyişikliklər edir.

Xalis aktivlər metodu aşağıdakı prinsiplərə əsaslanır:

1. **Aktivlərin qiymətləndirilməsi:** Müəssisənin bütün fiziki və qeyri-fiziki aktivləri (məsələn, torpaq, bina, avadanlıq, patentlər, markalar və s.) qiymətləndirilir. Hər bir aktivin bazar dəyəri və ya real dəyəri müəyyən edilir.

2. **Öhdəliklərin qiymətləndirilməsi:** Müəssisənin üzərindəki bütün öhdəliklər (borclar, kreditlər, təminatlar və digər maliyyə yükümlülükləri) müəyyən edilir. Bu öhdəliklər də real dəyərləri ilə qiymətləndirilir.
3. **Xalis aktivlər:** Müəssisənin dəyəri, onun aktivlərinin ümumi dəyərindən öhdəliklərinin ümumi dəyərinin çıxılması ilə hesablanır. Bu fərq, müəssisənin "xalis aktivləri"ni göstərir.
4. **Dəyərin hesablanması:** Xalis aktivlər metodu ilə müəssisənin ümumi dəyəri aşağıdakı şəkildə hesablanır:

$$\text{Xalis Aktivlər} = \text{Aktivlər} - \text{Öhdəliklər}$$

Bu metod xüsusilə müəssisə iflas vəziyyətinə düşdükdə və ya bazar şərtləri çətinləşdiyi zaman tətbiq olunur. Əsasən müəssisənin sərmayəçiləri və kreditorları bu metodu, müəssisənin mövcud vəziyyətini qiymətləndirmək və ona dair daha ətraflı məlumat əldə etmək üçün istifadə edə bilirlər.

Xalis aktivlər metodunun üstünlüyü, müəssisənin real dəyərini təmsil edən maddi və qeyri-maddi aktivləri ilə öhdəliklərinin sadə və aydın şəkildə müqayisə edilməsidir. Lakin, bu metod müəssisənin gələcək gəlirlərini və potensialını nəzərə almır, buna görə də, gələcək gəlirləri və bazar potensialını qiymətləndirmək üçün əlavə metodların tətbiqi lazım ola bilər.

Cari dəyər metodu:

Cari dəyər metodu müəssisənin qısa müddətdə satılacağını fərz etməklə, müəssisənin dəyərini müxtəlif borc və səhm qiymətli kağızları arasında bölüşdürür. CDM-ə əsasən, borc sahibləri qarşısında öhdəliklər və ya borc ekvivalenti qiymətli kağızlar kapitalın qalıq dəyərini hesablamaq üçün əvvəlcə müəssisə dəyərindən çıxılır. Qiymətləndirici müəssisənin dəyərinə pul vəsaitlərinin daxil olub-olmamasını və nəticədə ümumi və ya xalis borcun paylanma məqsədləri üçün istifadəsini nəzərə almalıdır. Daha sonra dəyər, obyektin ləğvetmə üstünlükləri və ya əvəzetmə dəyərlərinə əsasən, hansı daha böyükdürsə, imtiyazlı səhmlərin müxtəlif səyiyalarına bölüşdürülür. Sonda hər hansı qalıq dəyər adi səhmlərə, opsiyonlara və müxtəlif hüquqlara bölünür.

Opsion qiymətləndirmə metodu:

Opsion metodu, müəssisələrin qiymətləndirilməsində, xüsusilə qeyri-maddi aktivlərin və gələcəkdəki potensial dəyərlərin qiymətləndirilməsində istifadə olunan bir yanaşmadır. Bu metod, şirkətin və ya layihənin gələcəkdəki müxtəlif vəziyyətlərdəki potensial dəyərlərini qiymətləndirərkən opsion nəzəriyyəsindən (maliyyə bazarlarında ticarət olunan opsionlar kimi) faydalanır.

Opsion metodunun əsas prinsipləri:

1. **Opsionlara bənzərlik:** Bu metod, müəssisənin gələcəkdəki qərarları, investisiyaları və inkişaf potensialını opsionlara bənzər şəkildə qiymətləndirir. Yəni, müəssisənin müəyyən bir vəziyyətdəki fəaliyyətini bir növ "seçim hüququ" olaraq nəzərdən keçirir.
2. **Gələcək qeyri-müəyyənlik:** Opsion metodu qeyri-müəyyənlik və riskləri nəzərə alır. Məsələn, bir müəssisə gələcəkdəki inkişaf mərhələlərini və bazar dəyişikliklərini nəzərə alaraq, bu dəyişikliklərə uyğun qərarlar verə bilər.
3. **Opsion qiymətləri:** Bu metod, şirkətin gələcəkdəki fəaliyyət seçimlərinin qiymətini müəyyən edir. Burada əsas məqsəd, müəyyən qərarların (məsələn, bir layihənin başlanması və ya yeni bazara daxil olma) mümkün dəyərlərini qiymətləndirməkdir.
4. **Real opsionlar:** Opsion metodunun real tətbiqi "real opsionlar" kimi tanınır. Bu yanaşmada, müəssisənin layihələri və investisiyaları maliyyə bazarlarında ticarət olunan opsionlar kimi qiymətləndirilir. Məsələn, müəssisə yeni bir məhsul buraxmaq və ya bazara yeni texnologiya tətbiq etmək hüququna sahibdirsə, bu, bir opsion kimi qiymətləndirilir.

Ləğvetmə dəyəri metodu

Qiymətləndirmə obyektini ləğv olunan müəssisə olduqda tətbiq edilir. Mütəxəssis, aktivlərin fərdi olaraq satılacağı məbləği müəyyənləşdirir. Bütün aktivlərin cəmindən sökülməsi, satışa qədər hazır məhsulların saxlanması xərcləri, ləğv edilənə qədər işləyən işçilərin əmək haqqı və s. çıxılır.

Bu metodun əsas prinsipləri və addımları aşağıdakılardır:

1. **Aktivlərin qiymətləndirilməsi:** Müəssisənin bütün aktivləri müəyyən edilir və hər birinin realizə edilə bilən dəyəri (yəni bazarda satıla bilən və ya nağd pula çevrilə bilən qiyməti) hesablanır. Aktivlərə daşınmaz əmlak, avadanlıq, inventar, alacaqlar və digər maddi və qeyri-maddi aktivlər daxildir.
2. **Borcların ödənilməsi:** Müəssisənin mövcud borcları (əlavə kreditlər, vergi borcları, əmək haqqı ödənişləri, təminatlar və digər maliyyə öhdəlikləri) müəyyən edilir. Bu borcların ödənilməsi məqsədilə gələcək gəlirlərdən çıxılacaq məbləğ hesablanır.
3. **Xalis dəyərin tapılması:** Aktivlərin realizə edilməsindən əldə edilən gəlir ilə borcların ödənilməsi arasındakı fərq müəssisənin ləğv olunduqdan sonra qalan dəyəri göstərir. Bu xalis dəyər müəssisənin bazar dəyəri və ya qiymətidir.

Ləğvetmə metodu, xüsusilə müəssisənin fəaliyyətini davam etdirmək üçün potensialı olmayan və ya bu növ şəraitdə olan şirkətlər üçün istifadə edilir. Müəssisənin dəyəri bu metodla qiymətləndirilərkən, gələcəkdə fəaliyyəti davam etdirmək və ya gəlir əldə etmək imkanları nəzərə alınmır, yalnız aktivlərin realizə edilməsi və borcların ödənilməsi fokuslanır.

BAZAR (MÜQAYİSİLİ) YANAŞMASI İLƏ QIYMƏTLƏNDİRMƏ

Qiymətləndirmədə bu yanaşmanın istifadəsi məhduddur, çünki bir-birinə bənzər şirkətlər nadirdir. Bazar yanaşması bazarda olan oxşar obyektlərin müqayisəsini nəzərdə tutur. Onun çatışmayan cəhəti biznesin potensialının nəzərə alınmamasıdır. Bu yanaşma biznes dəyərini qiymətləndirmək üçün bir neçə qiymətləndirmə metodlarına əsaslanır.

Bazar yanaşması (Market Approach) ilə qiymətləndirmə, müəssisənin bazar şəraitindəki dəyəri ilə müəyyən edilir. Bu yanaşmada, müəssisənin dəyəri, oxşar müəssisələrin və ya bazar təcrübəsinin nəzərə alınması ilə təyin edilir. Yəni, bazarda artıq mövcud olan və ya oxşar xüsusiyyətlərə sahib müəssisələrdən alınan məlumatlardan istifadə olunur.

Bazar yanaşmasının əsas xüsusiyyətləri:

- **Oxşar müəssisələr və müqayisələr:** Digər oxşar şirkətlərin qiymətləri, maliyyə nəticələri və bazar dəyərləri ilə müqayisə edilir.
- **Müqayisəli analizin aparılması:** Bu metodda, müvafiq bazar göstəricilərinə (məsələn, P/E nisbəti, qiymət/gəlir nisbəti və s.) əsaslanaraq qiymətləndirmə aparılır.
- **Təklif və tələb:** Bazarın mövcud şəraiti və təklif-tələb balansını da qiymət təyin etməyə təsir göstərir.

Kapital bazarı metodu

Bu metod şirkətin səhmlərinin qiymətləri ilə analitik işi əhatə edir. Müqayisəli yanaşmanın prinsiplərinə riayət etməklə qiymətləndirici qiymətləndirilən müəssisənin səhmlərinin dəyərini rəqiblərin səhmləri ilə müqayisə edir. Əvvəllər o, şirkətin fond bazarındakı əməliyyatlarını təhlil edir.

Kapital bazarı metodu, əsasən, aşağıdakı iki şəkildə tətbiq olunur:

1. Diskontlaşdırılmış Cash Flow (DCF) Metodu:

Bu metod, müəssisənin gələcəkdə əldə edəcəyi pul axınlarının (cash flows) diskontlaşdırılması prinsipinə əsaslanır. Müəssisənin gələcəkdəki gəlir və xərcləri nəzərə alınaraq, bu axınlar indiki zaman qiymətinə gətirilir. Bu metodun əsas addımları bunlardır:

- **Gəlir və xərclərin proqnozlaşdırılması:** Müəssisənin gələcək gəlir axınları, o cümlədən əməliyyat gəlirləri, faiz xərcləri və vergi ödəmələri qiymətləndirilir.
- **Diskont dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi:** Gələcək pul axınlarının bugünkü dəyəri, uyğun diskont dərəcəsi ilə diskontlaşdırılır. Diskont dərəcəsi, adətən, müəssisənin kapital strukturuna, riskə və bazar şəraitinə əsaslanır.
- **Pul axınlarının təhlili:** Gələcək dövrlərin pul axınları hər bir dövr üçün təyin olunur və bu axınların cəmindən müəssisənin ümumi dəyəri hesablanır.

2. Analoz Şirkətlər Metodu (Comparable Company Analysis - CCA):

Bu metodla, qiymətləndirilməkdə olan müəssisənin dəyəri, bazarda fəaliyyət göstərən və oxşar xüsusiyyətlərə malik digər şirkətlərin dəyərləri ilə müqayisə edilir. Bu metodun tətbiqində istifadə olunan əsas göstəricilər arasında aşağıdakılar ola bilər:

- P/E (Price-to-Earnings) nisbəti: Şirkətin qiymətinin onun gəlirlərinə olan nisbəti.
- EV/EBITDA (Enterprise Value-to-Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization): Şirkətin ümumi dəyərinin onun əməliyyat gəlirlərinə olan nisbəti.
- P/S (Price-to-Sales): Şirkətin qiymətinin satışlarına olan nisbəti.

Bu yanaşmada əsas olan, müvafiq sektor və bazarda fəaliyyət göstərən şirkətlərin qiymət və maliyyə məlumatları əsasında bənzər göstəriciləri müqayisə edərək, müəssisənin dəyərini təyin etməkdir.

Bu metodlar müəssisənin dəyərini qiymətləndirərkən, xüsusilə investorlar, analitiklər və maliyyə mütəxəssisləri tərəfindən geniş istifadə olunur.

Aparılmış əqdlər metodu

Qiymətləndirici əvvəlki üsulla eyni alətlərdən istifadə edir, lakin onun baxış sahəsi fərdi səhmlər deyil, oxşar biznesin nəzarət paketidir.

Bu metodun tətbiqi zamanı əsas məqsəd:

1. **Əqdlərin təhlili:** Əvvəlki əməliyyatlar araşdırılır, hansı ki, oxşar müəssisələr və ya mülkiyyətlər üçün baş vermişdir.
2. **Qiymət müqayisəsi:** Bu əməliyyatlar vasitəsilə, oxşar şərtlərdə olan müəssisələrin dəyərləri müqayisə edilir.
3. **İnformasiyanın toplanması:** Satınalma qiymətləri, müqavilə şərtləri, bazar şərtləri kimi məlumatlar toplanaraq qiymət təhlil edilir.

Bu metod, müəssisənin bazar qiymətini real vaxtda müəyyən etmək üçün faydalı ola bilər, amma onun məhdudiyyətləri də mövcuddur. Məsələn, əgər bazarda kifayət qədər bənzər əqdlər mövcud deyilsə və ya bazar şəraiti qeyri-sabitdirsə, qiymətlərin təyin edilməsi çətinləşə bilər.

Sahəvi əmsal metodu

Mütəxəssis müxtəlif sahələrdə biznesin uzunmüddətli təhlili zamanı əldə edilən sahəvi əmsalları ilə işləyir. Metod obyektiv nəticələr əldə etməyə imkan verir, lakin əsasən kiçik müəssisələrə şamil edilir. Hesablamalar obyektin qiymətinin və onun maliyyə göstəricilərinin (mənfəət, gəlir, xalis gəlir, ehtiyatlar və s.) nisbətinə əsaslanır. Sahəvi əmsallar metodu konkret olaraq aşağıdakı kimi işləyir:

1. **Əmlakın ümumi sahəsinin müəyyən edilməsi:** İlk öncə qiymətləndirilməsi planlaşdırılan müəssisənin və ya daşınmaz əmlakın ümumi sahəsi hesablanır. Bu sahə adətən kvadrat metr və ya kvadrat futla ölçülür.
2. **Sahəvi əmsalın seçilməsi:** Sahəvi əmsal, həmin sahə növü və yer üçün bazarda qəbul olunan və ya təcrübə ilə müəyyən edilən müəyyən bir qiymət əmsalıdır. Bu əmsal, əmlakın hər bir kvadrat metrinin və ya kvadrat futunun bazar qiymətini müəyyənləşdirir.
3. **Əmlakın qiymətinin hesablanması:** Sonra əmlakın ümumi sahəsi ilə bu sahəvi əmsalın çarpılması nəticəsində əmlakın qiyməti müəyyən edilir.

Sahəvi Əmsallar Metodunun Addımları:

1. **Sektor Seçimi:** Əvvəlcə qiymətləndirilən müəssisənin fəaliyyət göstərdiyi sektor seçilir. Bu, həmçinin digər oxşar müəssisələrin müqayisə üçün istifadə olunmasını təmin edir.
2. **Müqayisə olunan Şirkətlərin Seçilməsi:** Sahəvi əmsallar metodunda, qiymətləndirilməkdə olan müəssisəyə oxşar fəaliyyət sahəsi olan və bazarda kifayət qədər məlumat olan müəssisələr seçilir.
3. **Əmsalların Seçilməsi:** Müəssisələrin qiymətləndirilməsində müxtəlif maliyyə göstəricilərindən istifadə olunur. Ən çox istifadə edilən əmsallar:
 - **P/E (Price to Earnings) - Qiymət/Mənfəət:** Şirkətin bazar qiymətinin onun qazancına nisbəti.
 - **P/S (Price to Sales) - Qiymət/Gəlir:** Şirkətin bazar qiymətinin onun gəlirinə nisbəti.
 - **EV/EBITDA (Enterprise Value to EBITDA):** Şirkətin ümumi dəyərinin (enterprise value) EBITDA (vergi və faizdən əvvəlki mənfəət) ilə müqayisəsi.
4. **Əmsalların Hesablanması və Tətbiqi:** Müqayisə olunan şirkətlərin hər biri üçün seçilən əmsallar hesablanır. Sonra bu əmsalların orta və ya median dəyərləri təyin olunur.
5. **Qiymətləndirmə:** Sonra bu orta və ya median əmsallar qiymətləndirilməkdə olan müəssisənin göstəriciləri ilə tətbiq olunur. Məsələn, əgər müqayisə olunan şirkətlərin ortalama P/E əmsalı 15 olsa və qiymətləndirilən müəssisənin qazancı 1 milyon manatdırsa, bu zaman müəssisənin qiyməti 15 milyon manat olaraq təxmin edilə bilər.

Bu metod, daha çox kommersiya təyinatlı daşınmaz əmlaklarının qiymətləndirilməsində istifadə olunur. Lakin, bu yanaşmanın tətbiqi üçün bazar məlumatları və yerli şərtlərin düzgün şəkildə qiymətləndirilməsi vacibdir.