

Qiymətləndirilən obyektin likvid dəyərinin hesablanması

Likvid dəyər, əmlakın minimum itkilərlə tez bir zamanda satıla bilən qiymətidir. Əmlakın likvid qiymətini hesablamaq üçün müxtəlif üsullar mövcuddur və bunlar obyektin növündən, bazar şəraitindən və əlçatan məlumatlardan asılı olaraq dəyişir. Aşağıda likvid qiymətin hesablanması üçün əsas metodlar verilmişdir:

1. Bazar (Müqayisəli) yanaşması (müqayisə metodu)

Bu yanaşma, bazarda yaxın keçmişdə satılan oxşar əmlaklarla müqayisə etməyə əsaslanır. Əsasən yaşayış əmlakı və digər analoji obyektlər üçün tətbiq edilir.

Formul:

$$L = P_{\text{analog}} \times (S_{\text{obyekt}} / S_{\text{analog}})$$

burada:

- L — obyektin likvid qiyməti,
- P_{analog} — müqayisə edilən əmlakın qiyməti,
- S_{obyekt} — qiymətləndirilən obyektin sahəsi,
- S_{analog} — oxşar əmlakın sahəsi.

Bu hesablamalar digər xüsusiyyətlər, məsələn, yerləşmə, vəziyyət, bina yaşı, mərtəbə sayı və s. ilə də düzəldilir.

2. Gəlir yanaşması (gəlirin kapitalizasiyası metodu)

Bu metod kommersiya əmlakları üçün istifadə edilir, burada əsas gəlir kirayə və ya digər fəaliyyətlərdən əldə edilir. Likvid qiymət gələcək gəlirlərin kapitalizasiyası ilə hesablanır.

Formul:

$$L = D/R$$

burada:

- L — obyektin likvid qiyməti,
- D — obyektin illik gəliri (kirayə gəliri və ya digər gəlirlər),
- R — kapitalizasiya dərəcəsi (gəlir və obyektin qiyməti arasındakı nisbət, bazar şəraitindən və əmlakın növündən asılıdır).

3. Qalıq dəyəri metodu

Bu metod, yüksək torpaq qiymətinə sahib obyektlər üçün tətbiq olunur, məsələn, torpaq sahələri. Likvid qiymət, obyektin inkişafı və ya təkrar istifadəsi ilə bağlı potensial dəyəri ilə inkişaf xərcləri arasındakı fərq kimi hesablanır.

Formul:

$$L = V_{\text{potensial}} - C_{\text{xərclər}}$$

burada:

- L — likvid qiymət,
- $V_{\text{potensial}}$ — obyektin inkişaf etdirildikdən sonra potensial qiyməti,
- $C_{\text{xərclər}}$ — layihə üzrə gözlənilən xərclər.

4. Xərclər metodu (və ya təmir metodu)

Bu metod, analoji obyektləri qiymətləndirmək çətin olan hallarda istifadə olunur. O, obyektin tikinti və ya bərpa qiymətinin müəyyənləşdirilməsinə əsaslanır.

Formul:

$$L = C_{\text{tikinti}} + \Delta C_{\text{xidmətlər}} - K_{\text{əhənmə}}$$

burada:

- L — likvid qiymət,
- C_{tikinti} — tikinti və ya bərpa qiyməti,
- $\Delta C_{\text{xidmətlər}}$ — əlavə xidmətlər və təkmilləşdirmələr,
- $K_{\text{əhənmə}}$ — obyektin köhnəlməsi səbəbindən qiymətinin azalması.

5. Diskontlaşdırılmış pul axınları metodu (DCF)

Bu metod kommersiya əmlaklarının qiymətləndirilməsində daha dəqiq qiymətləndirmə üçün istifadə olunur, xüsusilə ticarət mərkəzləri, ofis binaları, yaşayış kompleksləri kimi uzun müddətli gəlir əldə edilən obyektlər üçün. Bu metod gələcək gəlirlərin proqnozlaşdırılmasını və onların diskontlaşdırılmasını əhatə edir.

Formul:

$$L = \sum_{t=1}^T Dt / (1+r)^t$$

burada:

- L — likvid qiymət,
- Dt — t -ci ildəki pul axını,
- r — diskont dərəcəsi,
- T — gəlirin proqnozlaşdırıldığı illərin sayı.

6. Ekspert qiymətləndirməsi metodu

Bu metod, əmlakın qiymətləndirilməsində təcrübəli mütəxəssislərin qiymətləndirilməsini əhatə edir. Ekspertlər bazar şəraitini, konkret obyektin xüsusiyyətlərini və onun likidliyini qiymətləndirərək əmlakın qiymətini müəyyənləşdirir.

Ekspert qiymətləndirməsi metodunun konkret bir formulası yoxdur, çünki bu, bazar qiymətinin və likidliyin mütəxəssislər tərəfindən subyektiv qiymətləndirilməsinə əsaslanır.