

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirmə metodologiyası

Giriş

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyasının hazırlanmasında son beynəlxalq standartlara və yerli qanunvericiliyə istinad edilib. Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (IVS) dünya üzrə 100-dən çox ölkədə qəbul edilmiş, bütün aktiv və öhdəliklərin qiymətləndirilməsi üçün əsas prinsipləri müəyyən edən qlobal standartlardır. 2024-cü ilin sonunda nəşr olunaraq 2025-ci il yanvarın 31-dən qüvvəyə minən yeni IVS 2025 versiyası, qiymətləndirmə prosesinin müasir tələblərinə uyğun geniş yeniliklər gətirmişdir. Bu yeniliklər arasında məlumatların keyfiyyəti, sənədləşmə və hesabat və ESG amillərinin nəzərə alınması kimi yeni bölmələrin əlavə olunması xüsusi qeyd olunub. Eyni zamanda, IVS 2025 qiymətləndirmə prosesində daxili yoxlama və keyfiyyətə nəzarət məsələlərinə əvvəlki versiyalardan daha çox önəm verir.

Digər tərəfdən, Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartları (IFRS), xüsusilə IFRS 13 “Ədalətli Dəyərin Ölçülməsi”, maliyyə hesabatlarında daşınmaz əmlakın ədalətli (sərbəst bazar) dəyərinin göstərilməsi üçün çərçivə yaradır. IFRS 13-ə görə, ədalətli dəyər aktivin bazar iştirakçıları arasında hazırkı bazar şərtlərində, məcburiyyətsiz, səlis məlumatlı alıcı və satıcı arasında aparılan əməliyyatda əldə edilə biləcək satış qiymətidir. Bu tərif mahiyyət etibarilə IVS-in müəyyən etdiyi bazar dəyəri anlayışına uyğundur. IFRS həmçinin vurğulayır ki, qeyri-maliyyə aktivlərinin ədalətli dəyəri müəyyən edilərkən aktivin bazar iştirakçısı üçün ən səmərəli və məqsədəuyğun istifadəsi əsas götürülməlidir. Beləliklə, IVS və IFRS tələbləri bir-birini tamamlayır: IVS qiymətləndirmənin metodoloji tərəfini, IFRS isə maliyyə hesabatlarında dəyərlərin düzgün əks etdirilməsini təmin edir.

Bu metodologiya bütün növ daşınmaz əmlakların (torpaq sahələri, yaşayış və qeyri-yasayış binaları, istehsal obyektləri, xüsusi təyinatlı daşınmazlar və s.) qiymətləndirilməsinə şamil edilir və bütün mümkün məqsədlər (alqı-satqı, girov qoyma, maliyyə hesabatı, sığorta, vergi, dövlət ehtiyacları üçün əldəetmə və s.) üçün istifadə oluna bilər. Metodologiyanın əsas məqsədi qiymətləndirmə fəaliyyətində şəffaflıq, obyektivlik və standartlara uyğunluğu təmin etməkdir. Bu sənəd hazırlanarkən Azərbaycanın müvafiq qanun və normativ aktlarının tələbləri də tam nəzərə alınmışdır ki, nəticədə təqdim olunan metodologiya IVS 2025, IFRS və yerli qanunvericiliyin tələblərinə cavab verir.

Standartlar və qanunvericilik bazası

Beynəlxalq standartlar: Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində beynəlxalq standartlara əsaslanmaq etibarlılıq üçün zəruridir. Bu metodologiya IVSC (International Valuation Standards Council) tərəfindən hazırlanmış 2025-ci il üçün yenilənmiş Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına (IVS) uyğun qurulmuşdur. IVS prinsipləri qiymətləndiricilərə vahid yanaşma qazandıraraq qiymətləndirmələrin keyfiyyətini, müqayisəolunmasını və şəffaflığını artırır. IVS 2025 versiyasında bütün aktiv növlərinə şamil edilən vahid çərçivə, məcburi və situativ tələblərin aydın izahı, məlumatların və girişlərin keyfiyyəti, qiymətləndirmə modellərinin seçimi, sənədləşdirmə tələbləri və ESG amilləri kimi vacib məqamlar xüsusi vurğulanmışdır. Standartların bu cür yenilənməsi qlobal bazarlarda və tənzimləyici mühitdə baş verən dəyişikliklərə, texnologiyanın və məlumat bolluğunun artmasına və ESG kimi yeni faktorların qiymətlərə təsirinə cavab olaraq həyata keçirilmişdir.

IFRS standartları: Mühasibatlıq baxımından, xüsusilə müəssisələrin maliyyə hesabatlarında daşınmaz əmlak dəyərlərinin düzgün əks olunması üçün IFRS tələbləri nəzərə alınmalıdır. IAS 40 “İnvestisiya əmlakı” standardı müəssisələrin öz investisiya məqsədli daşınmaz əmlaklarını ya maya dəyəri, ya da ədalətli dəyərle uçota ala biləcəyini qeyd edir. Ədalətli dəyər modelini seçən müəssisələr üçün IFRS 13-ün tələblərinə uyğun olaraq, bazar dəyərinə yaxınlaşdırılmış qiymətləndirmələr aparılması tövsiyə olunur. IFRS 13 bazar dəyərinin müəyyən edilməsində bazar iştirakçılarının mövcud bazar şərtlərindəki gözləntilərini əsas götürməyi və qiymətləndirmədə müşahidə edilə bilən məlumatlardan maksimum istifadənin, subyektiv (müşahidə edilməyən) ehtimalların isə minimuma endirilməsinin vacibliyini vurğulayır. IFRS 13, qiymətləndirmə metodologiyası olaraq bazar (müqayisəli), gəlir və xərc yanaşmalarının hamısını tanıyır və bu yanaşmalarda istifadə edilən məlumatların təbiətinə görə üç səviyyəli iyerarxiya (Səviyyə 1, 2, 3) tətbiq edir. Beləliklə, IFRS qaydaları, qiymətləndirmə nəticələrinin maliyyə hesabatlarında açıqlanmasında, istifadə olunan metod və ehtimalların, eləcə də mümkün risk amillərinin qeyd olunmasını tələb etməklə, IVS prinsiplərinin praktik tətbiqini təşviq edir.

Yerli qanunvericilik: Azərbaycanda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi qanunvericiliklə tənzimlənən peşə fəaliyyətidir. Əsas hüquqi sənəd 2023-cü il 08 dekabr tarixli “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanundur. Bundan əlavə, Mülki Məcəllənin mülkiyyət hüququ, əmlakın alqı-satqısı və müsadirəsinə dair maddələri qiymətləndirmə fəaliyyətinin hüquqi çərçivəsini tamamlayır. Daşınmaz əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınması zamanı ədalətli kompensasiya məbləğinin hesablanması Nazirlər Kabinetinin 4 aprel 2009-cu il tarixli 54 nömrəli Qərarı ilə tənzimlənir. İpoteka məqsədləri üçün, Azərbaycan İpoteka və Kredit Zəmanət Fondunun (AİKZF) qaydalarına əsasən, girov qoyulan əmlakın qiymətləndirilməsi üçün müəyyən standart tələblər mövcuddur. Sığorta sahəsində sığorta fəaliyyətinin tənzimlənməsi, o cümlədən sığorta münasibətləri çərçivəsində qiymətləndirmə fəaliyyətinə nəzarət “Sığorta fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu və həmin Qanunun icrası məqsədilə Mərkəzi Bank tərəfindən qəbul edilmiş normativ hüquqi aktlar əsasında həyata keçirilir və sığorta sahəsində qiymətləndirmə fəaliyyətinə dair reyestr, tələblər və nəzarət mexanizmləri hazırda Mərkəzi Bankın səlahiyyət dairəsinə daxildir.

Bu metodologiya hazırlanarkən yuxarıda sadalanan bütün qanun və normativ aktların tələbləri nəzərə alınmışdır. IVS 100 “Qiymətləndirmə çərçivəsi” standartına uyğun olaraq, qiymətləndirici öz ölkəsinin qanunvericiliyinə zidd olmamaq şərti ilə IVS tələblərinə əməl etməlidir. Əgər yerli qanun və ya normativ akt IVS-lə ziddiyyət təşkil edərsə, həmin aktın tələbi üstün tutulmalı, lakin bu ziddiyyət və onun təsiri qiymətləndirmə hesabatında izah edilməlidir. Başqa sözlə, Azərbaycanda fəaliyyət göstərən qiymətləndirici qiymətləndirməni həm IVS standartlarına, həm də yerli qanunların tələblərinə uyğun aparmalı, hər hansı fərq yaranarsa bunu sənədləşdirərək açıqlamalıdır. Bununla, beynəlxalq standartlara uyğunluqla yanaşı yerli tələblərə riayət edilməklə tam uyumlu və qanuni qüvvəyə malik qiymətləndirmə nəticələri əldə olunur.

Qiymətləndirmənin məqsədi və əhatə dairəsi

Qiymətləndirmə işinə başlamazdan əvvəl, onun məqsədi və əhatə dairəsi dəqiq müəyyənləşdirilməlidir. IVS 101 “İşin həcmi” standartına görə, qiymətləndirici ilə sifarişçi arasında görülməli işin həcmi və məqsədi barədə razılaşma olmalıdır ki, bu razılaşma qiymətləndirmənin təyinatına uyğun olsun. Azərbaycanda qiymətləndirmə fəaliyyəti

qanunvericiliyə əsasən könüllü (məsələn, şirkət daxili qərarlar üçün) və ya məcburi (məsələn, dövlət ehtiyacları, məhkəmə qərarları və s.) hallarda aparıla bilər. Qiymətləndirmənin məqsədi onun metodologiyasına təsir göstərir – məsələn, satış və ya alqı-satqı üçün bazar dəyərinin təyini, maliyyə hesabatı üçün ədalətli dəyər, girov üçün “ehtiyatlı” dəyər, sığorta üçün bərpa dəyəri, vergi üçün bazar dəyəri və s. hər biri özünəməxsus yanaşma tələb edə bilər.

Bu metodologiya bütün növ məqsədlər üçün universaldır və aşağıdakı əsas qiymətləndirmə məqsədlərini əhatə edir:

- Alqı-satqı üçün: Əmlakın açıq bazarda potensial satış qiymətini (bazar dəyərini) müəyyənləşdirmək.
- İpoteka (girov) üçün: Kredit təminatı kimi əmlakın dəyərini hesablayıb, risk faktorlarını nəzərə almaq (məsələn, likvid dəyəri).
- Maliyyə hesabatı üçün: Müəssisənin balansında əks etdirmək üçün investisiya əmlakının ədalətli dəyərini (IFRS 13 tələblərinə uyğun) qiymətləndirmək. IFRS tövsiyə edir ki, maliyyə hesabatları üçün aparılan əmlak qiymətləndirməsi müstəqil, peşəkar bir ekspert tərəfindən həyata keçirilsin.
- Sığorta üçün: Sığorta predmeti olan əmlakın sığorta dəyərini (bərpa olunma dəyəri, yaxud zərərin dəyəri bazar dəyərindən aşağı olmayaraq) təyin etmək.
- Vergitutma üçün: Vergi məqsədi ilə istifadə olunan bazar dəyərini müəyyən etmək (müvafiq qanunvericiliyin tələblərinə uyğun).
- Dövlət ehtiyacları üçün: Yol infrastruktur, ictimai ehtiyaclar və s. üçün əmlakın alındığı hallarda ədalətli bazar dəyərini hesablamaq və qanunvericiliklə tələb olunan əlavə kompensasiyaları daxil etmək.
- Məhkəmə və mübahisəli hallar üçün: Məhkəmə ekspertizası, mübahisəli bölüşdürmə və s. üçün obyektiv bazar dəyərini hesablayıb, əsaslandırmaq.
- İnvestisiya təhlili üçün: İnvestorun xüsusi məqsədləri üçün əmlakın investisiya dəyərini (subyektiv dəyərini) təyin etmək.

Qiymətləndirmənin əhatə dairəsi dedikdə, dəyərləndiriləcək aktivin dəqiq təsviri, onun hüquqi statusu (mülkiyyət hüququnun növü – mülkiyyət, istifadə, icarə hüququ və s.), ölçüləri və xüsusiyyətləri, yerləşdiyi məkan, istifadə məqsədi və məhdudiyyətləri nəzərdə tutulur. Əhatə dairəsinə həmçinin iştirak edən tərəflər (sifarişçi, istifadəçilər), qiymətləndirmə tarixi, təqdim etmə tarixi, istifadə ediləcək baza dəyər növü, zəruri ehtimallar və şərtlər daxil edilməlidir. Bütün bu detallar qiymətləndirmə tapşırığına başlamazdan əvvəl sifarişçi ilə razılaşdırılmalı və yazılı olaraq sənədləşdirilməlidir (məsələn, müqavilədə və ya işin təsvirində). Bu, həm IVS-ə, həm də yerli qanunvericiliyə uyğun olaraq, qiymətləndirmənin məqsədəuyğun həyata keçirilməsi üçün zəmin yaradır.

Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq qiymət növü də dəyişə bilər. Məsələn, mülki dövriyyə və alqı-satqı üçün əsasən bazar dəyəri, maliyyə hesabatı üçün ədalətli dəyər, xüsusi investor üçün investisiya dəyəri, məcburi ləğv etmə üçün likvid dəyəri, vergi üçün bəzən bazar dəyəri tətbiq olunur. Qiymətləndirici hər bir konkret tapşırıq üzrə uyğun dəyər bazasını sifarişçi ilə razılaşdırmalı və bunu hesabatda aydın göstərməlidir.

Qiymətləndirmə üçün dəyər bazaları

Qiymətləndirmə aparılarkən istifadə ediləcək dəyər bazasının düzgün müəyyən edilməsi kritik əhəmiyyətə malikdir, çünki bütün hesablamalar və nəticələr həmin baza anlayışına uyğun şərh edilir. Bu metodologiyada aşağıdakı əsas dəyər bazaları nəzərə alınır:

- Bazar dəyəri: Bu, ən çox istifadə olunan bazadır. IVS-in tərifinə görə, bazar dəyəri – qiymətləndirmə tarixində, səlis məlumatlı, razı olan alıcı və satıcı arasında, rəqabətli və açıq bazarda, aktivin lazımi marketinqi aparıldıqdan sonra və tərəflərin heç birinin məcbur qalmadığı şəraitdə əmlak və ya öhdəlik üçün əldə olunması gözlənilən ehtimal olunan qiymətdir. Sadəcə dillə desək, bazar dəyəri obyektin normal bazar şərtlərində sata biləcəyi ədalətli qiymətdir. Azərbaycanda da bazar dəyəri anlayışı qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsasında durur və qanunvericilik aktlarında “ədalətli bazar qiyməti” kimi istinad olunur. Məsələn, dövlət ehtiyacları üçün alınan əmlakın dəyəri bazar qiyməti əsasında hesablanır. Bazar dəyəri konsepsiyası “mübadilə dəyəri” prinsipinə əsaslanır, yəni dəyər aktivin əlverişli şərtlərlə mübadiləsində formalaşır. IFRS baxımından da bazar dəyəri “ədalətli dəyər” anlayışı ilə üst-üstə düşür; IFRS 13-ün tərifli bazar dəyərinin tərifinə çox yaxındır və hər iki halda bazar iştirakçılarının baxışı əsas götürülür. Əlavə olaraq, IFRS 13 tələb edir ki, əgər aktivin cari istifadəsi onun mümkün ən yüksək və daha səmərəli istifadəsi deyilsə, qiymətləndirmədə həmin daha səmərəli istifadə nəzərə alınmalıdır. Buna görə, qiymətləndirici daşınmaz əmlakın hazırkı durumundan kənara çıxaraq, bazar iştirakçılarının həmin əmlakı hansı şəraitdə daha yüksək qiymətləndirəcəyini də təhlil etməlidir (məsələn, torpaq sahəsinin təyinatının dəyişdirilməsi imkanı varsa, bu, bazar dəyərinə təsir göstərə bilər).
- İnvestisiya dəyəri: İnvestisiya dəyəri (bəzən subyektiv dəyər də deyilir) konkret bir investora və ya sahibi olduğu qurumun müəyyən əmlak üçün ödəməyə hazır olduğu dəyərdir. Bu dəyər, bazar dəyərindən fərqli olaraq, bazar iştirakçılarının ümumi baxışını deyil, müəyyən investora strateji məqsədlərini, sinerji effektini və ya xüsusi üstünlüklərini əks etdirə bilər. Məsələn, eyni obyekt fərqli investora üçün müxtəlif investisiya dəyərinə malik ola bilər – bir investor üçün əmlakın gətirəcəyi sinerji üstünlükləri onu bazar qiymətindən baha etməyə dəyərsə, digər investor üçün belə olmayacaq. İnvestisiya dəyəri adətən bazar dəyərinin təyini üçün istifadə olunmur, lakin investisiya qərarları verildikən və ya xüsusi alıcı-satıcı arasındakı danışıqlarda nəzərə alınır. Bu metodologiya əsasən bazar dəyərinə istiqamətlənsə də, zəruri hallarda (məsələn, özünəməxsus investor maraqları qiymətləndirilərkən) investisiya dəyəri ayrıca hesablanıb təqdim oluna bilər.
- Likvid (təcili satış) dəyəri: Likvid dəyər, əmlakın məcburi tez satışı halında (məsələn, borcun ödənilməsi üçün qısa müddətdə hərracda satış) əldə oluna biləcək ehtimal olunan minimum qiyməti göstərir. Bu dəyər “məcburi satış dəyəri” kimi də tanınır və bazar dəyərindən adətən aşağı olur, çünki satış üçün kifayət qədər vaxt olmur və potensial alıcı dairəsi məhduddur. Azərbaycan təcrübəsində likvid dəyəri girov təminatlarının risk analizində önəmlidir – banklar kredit təminatı olan əmlakın məcburi satış halında nə qədər dəyər itirəcəyini bilmək istəyirlər. Bu səbəbdən, ipoteka qiymətləndirmələrində bəzən bazar dəyəri ilə yanaşı likvid dəyəri də hesabatda verilir. Likvid dəyərinin hesablanması qiymətləndirici, bazar dəyərindən müəyyən faiz diskontu tətbiq edə bilər (məsələn, qısa vaxtda satmaq üçün 20-30% diskont, bazanın

likvidliyindən asılı olaraq). Qeyd edək ki, Azərbaycan qanunvericiliyində də “likvid dəyər” termini qiymətləndirmə standartlarında yer alır və lazımi hallarda istifadə oluna bilər.

- Ədalətli dəyər: Ədalətli dəyər termininə xüsusilə IFRS kontekstində rast gəlinir və bazar dəyərinə çox yaxın anlam daşıyır. IFRS 13-ün tərifinə görə, ədalətli dəyər – aktivin hazırkı bazar şərtlərində, bazar iştirakçıları arasındakı səliqəli (məcburiyyətə) əməliyyatda əldə edilə biləcək satış qiymətidir. Göründüyü kimi, bu tərif bazar dəyərinin tərkib elementlərini daşıyır (səlis məlumatlı alıcı-satıcı, məcburiyyətə əməliyyat, cari bazar şərtləri və s.). IFRS 13 qeyri-maliyyə aktivlərinin dəyərinin müəyyənləşdirilməsində ən yaxşı və daha səmərəli istifadə konsepsiyasını tətbiq etməyi tələb edir, yəni əgər aktiv daha səmərəli istifadə etməklə dəyərini artırmaq mümkündürsə, bazar iştirakçıları bunu nəzərə alacaqlar. Məsələn, hal-hazırda boş torpaq sahəsi kimi istifadə edilən bir ərazi çoxmərtəbəli yaşayış binası tikintisi üçün icazə alınarsa, bu potensial istifadə ərazinin ədalətli dəyərinə təsir göstərəcək. IFRS kontekstində ədalətli dəyər anlayışı daha çox maliyyə hesabatlarında istifadə olunduğundan, qiymətləndiricilər hesabatlarında IFRS tələb edildiyi hallarda “ədalətli dəyər” terminindən istifadə edə bilərlər. Ədalətli dəyərin hesablanması da eyni bazar, gəlir və xərc yanaşmaları ilə aparılır, sadəcə IFRS 13-ün məcmu təqdimat və açıqlama tələbləri nəzərə alınmalıdır (məsələn, hansı səviyyə girişlərdən istifadə olunması, həssaslıq analizləri və s. barədə məlumatlar).

Yuxarıdakı dəyər bazalarından hansı tətbiq olunursa, qiymətləndirici hesabatında onun dəqiq tərifini verməli və nəyə görə həmin bazanın seçildiyini əsaslandırmalıdır. Əksər hallarda bazar dəyəri standartla uyğun olaraq istifadə ediləcək əsas meyardır, çünki ən geniş qəbul olunan dəyər növüdür. Lakin xüsusi tapşırıqlarda sifarişçinin tələbinə və normativ tələblərə uyğun digər bazalar da tətbiq oluna bilər. Mühüm nüans ondan ibarətdir ki, eyni obyekt üçün fərqli bazalarda fərqli dəyərlər alınacağı təbiidir; bu, metodoloji ziddiyyət deyil, sadəcə fərqli təriflərin nəticəsidir. Ona görə də, hesabatı oxuyanların şəffaflıq yaşamaması üçün, istifadə olunan dəyər anlayışı (bazar dəyəridir, investisiya dəyəridir və s.) aydın ifadə edilməlidir.

Qiymətləndirmə yanaşma və metodları

Daşınmaz əmlakın dəyərini hesablamaq üçün üç əsas qiymətləndirmə yanaşması mövcuddur: Bazar (müqayisəli) yanaşma, gəlir yanaşması və xərc yanaşması. IVS 103 “Qiymətləndirmə yanaşmaları” standartı da bu üç əsas yanaşmanın tətbiqini tövsiyə edir. IFRS 13 də eyni qaydada bazar, gəlir və xərc yanaşmalarını mümkün metodlar kimi tanıyır. Hər bir yanaşma, əmlaka fərqli prizmadan baxaraq dəyəri müəyyənləşdirir və müxtəlif növ əmlaklar və vəziyyətlər üçün daha uyğun ola bilər. Peşəkar qiymətləndirici, bütün üç yanaşmanı nəzərdən keçirməli və konkret obyekt və məqsəd üçün ən uyğun olan(lar)ını tətbiq etməlidir. Çox zaman eyni obyekt üçün bir neçə yanaşma tətbiq olunur və sonda alınan nəticələr müqayisə edilərək uyğunlaşdırılır – bu, dəyərin daha etibarlı təyini təmin edir. Aşağıda hər yanaşmanın mahiyyəti, tətbiqi və nümunəvi hesablamaları təqdim olunur.

Bazar (müqayisəli) yanaşması

Bazar yanaşması (uyğun satışların müqayisəsi yanaşması) daşınmaz əmlakın dəyərini, onu yaxın zamanda satılmış oxşar əmlaklarla müqayisə etməklə müəyyən edir. Bu yanaşmanın əsasında duran prinsip odur ki, bənzər obyektlərin bazarda əldə etdiyi qiymətlər həmin obyekt

üçün ən yaxşı dəyər göstəricisidir. Yəni əgər qiymətləndirilən əmlaka oxşar xüsusiyyətlərə malik bir əmlak bazarda müəyyən məbləğə satılıbsa, bizim əmlakın da dəyəri həmin məbləğ ətrafında olacaq (əlbəttə, fərqlərə düzəliş etməklə).

Bazar yanaşmasının həyata keçirilməsi üçün aşağıdakı addımlar atılır:

1. Müqayisə obyektlərinin seçilməsi: İlk növbədə, qiymətləndirilən əmlaka maksimum dərəcədə oxşar olan, yaxın zamanlarda satılmış 3-5 ədəd mülkiyyət obyekti tapılır. Oxşarlıq kriteriyaları – yerləşmə yeri, təyinatı, ölçüsü, planlaşdırılması, tikinti keyfiyyəti, yaşı, vəziyyəti və s. ola bilər. Məsələn, Bakıda 100 m² sahəsi olan yeni tikili binadakı mənzili qiymətləndiririksə, son 3-6 ay ərzində eyni ərazidə, bənzər yaşayış kompleksində 90-110 m² aralığında mənzillərin satışlarına baxırıq.
2. Müqayisə (analiz) cədvəlinin tərtibi: Seçilmiş analoqların hər biri üzrə satış qiyməti (məsələn, AZN), satış tarixi, əsas göstəriciləri toplanır. Qiymətləndirilən obyektin göstəriciləri ilə hər analoqun göstəriciləri yanaşı qoyulur. Fərqlər müəyyən edilir: məsələn, bizim obyekt 3-cü mərtəbədirsə, analoq 1-ci mərtəbədə ola bilər; bizim obyekt təmirlidir, analoq təmirsiz ola bilər; sahə fərqi ola bilər və s.
3. Düzəlişlərin tətbiqi: Hər bir fərq üçün bazar məlumatlarına əsaslanan düzəliş (korrektə) faizi və ya məbləği tətbiq olunur. Düzəliş o deməkdir ki, analoq obyektin qiymətini sanki bizim obyektə bənzətmək üçün onu artırırıq və ya azaldırıq. Məsələn, analoq mənzil bizimkindən 10 m² kiçikdirsə, onun satış qiymətinə (10 m² bazar qiyməti hər m²) qədər müsbət düzəliş əlavə edirik ki, sahələr bərabərləşsin. Yaxud analoq təmirlidir, lakin bizim obyekt təmirsizdirsə, analoqun qiymətindən təmir xərci qədər çıxılır. Bu cür düzəlişlər hər bir analoq üçün bütün mühüm fərqlərə görə aparılır. Nəticədə düzəliş edilmiş qiymətlər əldə olunur.
4. Düzəliş olunmuş qiymətlərin təhlili: Hər bir analoq üçün alınan düzəliş olunmuş qiymətlər diapazon təşkil edir. Məsələn, 3 analoqdan düzəliş sonrası biri AZN95,000, biri AZN100,000, biri AZN97,000 göstərə bilər. Qiymətləndirici bu nəticələri çəki ilə orta hesabla və ya ən çox oxşarlıq göstərən analoqa daha çox etibar etməklə yekunlaşdırır. Burada ekspert yanaşması və təcrübəsi əhəmiyyətlidir – əgər müəyyən analoqun daha etibarlı olduğunu düşünürsə, ona daha çox ağırlıq verir. Sonda qiymətləndirilən əmlakın bazar dəyəri müəyyən interval daxilində yekun məbləğ olaraq təyin edilir, məsələn, AZN98,000.
5. Bazar testinin yoxlanılması: Əldə olunan rəqəm sağlam düşüncə ilə, bazar məlumatları ilə yenidən yoxlanılır. Məsələn, hesablanan dəyər kvadratmetrə vurulduqda (AZN/m²) həmin ərazidə ümumi bazar qiymətlərinə uyğundurmu? Əgər çox fərqlidirsə, bəlkə düzəlişlərdə səhv var və ya qeyri-tipik hal var. Qiymətləndirici nəticəni bazar reallığı kontekstində qiymətləndirir.

Nümunə: Tutaq ki, Bakı şəhərinin Nizami rayonunda 5 otaqlı, 110 m² sahəli köhnə tikili (leninqrad) mənzil qiymətləndirilir. Son 6 ayda eyni rayonda satılmış 3 oxşar mənzil tapılıb:

- Analoq 1: 100 m², 5 otaqlı, eyni seriyalı bina, 3-cü mərtəbə, satış qiyməti 250,000 AZN.
- Analoq 2: 110 m², 5 otaqlı, lakin binanın yerləşdiyi məhəllə bir qədər mərkəzdən uzaq, 2-ci mərtəbə, satış qiyməti 240,000 AZN.

- Analox 3: 105 m², 4 otaqlı (mətbəx birləşdirilib zal edilib, otaq sayı fərqli), təmir səviyyəsi yüksək, 4-cü mərtəbə, satış qiyməti 255,000 AZN.

Qiymətləndirici bu analoxlar üçün düzəlişlər edir:

- Sahə üzrə: Analox 1-in sahəsi 10 m² kiçikdir, 1 m² üçün bazar qiymətini 1,400 AZN götürsək, Analox 1-in qiymətinə +14,000 AZN düzəliş edilir (çünki bizim obyekt daha böyükdür).
- Mərtəbə üzrə: Analox 2 ikinci mərtəbədədir, bizim obyekt üçüncü mərtəbədə. Eyni binada 2-ci və 3-cü mərtəbə dəyər fərqi minimaldır (nəzərə almaya da bilərik). Analox 3 isə 4-cü mərtəbədədir (sonuncu mərtəbədirsə, cüzi mənfi düzəliş oluna bilər məsələn -2%).
- Yerləşmə üzrə: Analox 2 mərkəzdən nisbətən uzaqdır, buna görə onun qiymətinə +5% düzəliş edilir.
- Təmir üzrə: Analox 3 yüksək təmirlidir, bizim obyekt orta təmirlidir, Analox 3-ün qiymətindən təxmini -10,000 AZN çıxılır.

Bu prosesdən sonra hər analox üçün düzəlişli qiymətlər alırıq: məsələn, Analox 1-də 264,000 AZN, Analox 2-də 247,000 AZN, Analox 3-də 250,000 AZN. Bu nəticələri təhlil edərək qiymətləndirici qərara gəlir ki, mənzilin bazar dəyəri təxminən 250,000 AZN-dir (orta və ya ağırlıqlı orta hesablanaraq).

Bu misal sadələşdirilmişdir, lakin bazar yanaşmasının mahiyyətini göstərir: real bazar əməliyyatlarına istinad edərək dəyəri çıxarmaq. Bazar yanaşması xüsusilə aktiv bazarı olan əmlaklar üçün (məs., mənzillər, fərdi evlər, kommersiya obyektləri üçün də kifayət qədər əməliyyat varsa) ən etibarlı və əsas yanaşma sayılır. Ancaq diqqət edilməlidir ki, bəzən unikal və ya qeyri-likvid əmlaklar üzrə kifayət qədər müqayisə üçün satış tapmaq çətin olur – belə hallarda bazar yanaşması ilə yanaşı digər yanaşmalar da tətbiq edilməlidir.

Gəlir yanaşması

Gəlir yanaşması daşınmaz əmlakın dəyərini, onun gələcəkdə gətirəcəyi gəlirlərin indiki dəyərinə əsasən təyin edir. Bu yanaşma daha çox kommersiya məqsədli daşınmaz əmlaklar – məsələn, icarəyə verilən ofislər, ticarət mərkəzləri, anbarlar, otellər və s. – üçün tətbiq olunur. Prinsip ondan ibarətdir ki, əgər əmlak gəlir gətirə bilirsə, onda onun dəyəri bu gəlirlərin bazarda necə qiymətləndirilməsindən asılı olacaq. Gəlir yanaşması iki əsas metoddan ibarət ola bilər: birbaşa kapitallaşma metodu və gəlirlərin diskontlaşdırılması metodu.

- Birbaşa kapitallaşma metodu: Əgər əmlak sabit və stabil illik xalis gəlir gətirirsə, o zaman bu metodu tətbiq etmək olar. İlk növbədə, əmlakın illik xalis istismar gəliri hesablanır – yəni icarə haqları və digər gəlirlər toplanır, əmlakı idarə etmək, saxlamaq üçün zəruri xərclər (kommunal, təmir, idarəetmə, vergilər və s., borc faizi xaric) çıxılır. Sonra bazarda müşahidə olunan kapitallaşma əmsalı seçilir. Kapitallaşma əmsalı – oxşar əmlakların satış qiyməti ilə onların XƏG-i arasındakı nisbətdir, bazarın tələb etdiyi gəlir norması kimi də baxıla bilər (məsələn, 10% və ya 0.10). Əgər bizim obyektin XƏG-i məsələn illik 50,000 AZN-dirsə və bazarda ofislər üçün kapitallaşma əmsalı 10%-dirsə, onda dəyər = 50,000 / 0.10 = 500,000 AZN olacaq. Birbaşa kapitallaşma metodu sabit gəlirli obyektlər üçün çox əlverişlidir və hesablaması

sadədir. Lakin gəlirlərin yaxın illərdə kəskin artım/azalma gözlənilirsə, yaxud əmlak tam dolu deyilsə, onda gəlirlərin diskontlaşdırılması metodu daha uyğun olar.

- Gəlirlərin diskontlaşdırılması metodu: Bu metod gələcək bir neçə ilin gözlənilən pul axınlarını proqnozlaşdırıb, onları diskont dərəcəsi tətbiq etməklə cari dəyərə gətirməyi nəzərdə tutur. İlk olaraq, proqnoz dövrü müəyyən edilir (məs., 5 il, 10 il – əmlakın müqavilə müddətlərindən, bazar perspektivindən asılı olaraq). Hər il üçün əmlakın mümkün icarə gəliri, boş qalma ehtimalları, artım tempinə dair ehtimallar edilir. Hər ilin sonunda gözlənilən xalis pul axını ($X\Theta G$ – xərclər çıxdıqdan sonra) hesablanır. Sonra, son proqnoz ilində əmlakın son dəyəri (terminal dəyər) hesablanır (adətən sonrakı il $X\Theta G$ -in kapitallaşması ilə, məsələn, 6-cı ilin $X\Theta G$ / kapitallaşma dərəcəsi = terminal dəyər). Bütün illik pul axınları və son dəyər seçilmiş diskont dərəcəsi ilə indiki vaxta hesablanır. Diskont dərəcəsi əmlakın riskinə uyğun müəyyən olunur (məsələn, risksiz faiz + risk əlavəsi və ya bazarda investorların tələb etdiyi gəlirlilik). Toplanmış diskont edilmiş məbləğlər əmlakın indiki dəyərini verir. Gəlirlərin diskontlaşdırılması metodu kapitallaşmadan daha dəqiqdir, çünki gəlirlərin dəyişkənliyini nəzərə alır, lakin daha çox giriş məlumatı və fərziyyə tələb edir.

Nümunə (Gəlir yanaşması – Gəlirlərin diskontlaşdırılması metodu): Götürək ki, Bakı şəhərində yerləşən orta ölçülü bir ofis binası qiymətləndirilir. Hazırda bina 80% doluluqla icarəyə verilib və illik ümumi icarə haqqı 200,000 AZN-dir. İllik əməliyyat xərcləri (komunal, idarəetmə, vergi və s.) 50,000 AZN-dir. Deməli, hal-hazırda xalis gəlir 150,000 AZN-dir. Gözləntimiz budur ki, növbəti 3 il ərzində icarə haqları illik 5% artacaq, doluluq 90%-ə qədər yüksələcək, sonra isə stabil qalacaq. Diskont dərəcəsi olaraq 12% götürək (bakı ofis bazarı üçün risk dərəcəsi). Terminal dəyəri hesablamaq üçün 3-cü ilin sonundakı $X\Theta G$ -i götürüb 10% kapitallaşma əmsalına böləcəyik.

Hesablamalar:

1-ci il $X\Theta G$: 150,000 AZN (hazırkı).

2-ci il $X\Theta G$: $150,000 * 1.05 = 157,500$ AZN (5% artım).

3-ci il $X\Theta G$: $157,500 * 1.05 = 165,375$ AZN.

3-cü ilin sonunda terminal dəyər = $165,375 / 0.10 = 1,653,750$ AZN (əgər 10% cap rate qəbul etsək). İndi diskontlaşdırılmış dəyər:

1-ci il: $150,000 / (1+0.12)^1 = 133,929$ AZN

2-ci il: $157,500 / (1.12)^2 = 125,553$ AZN

3-cü il: $(165,375 + 1,653,750) / (1.12)^3 = 1,313,000$ AZN (təxminən)

Toplam cari dəyər = $133,929 + 125,553 + 1,313,000 = 1,572,482$ AZN (təxminən 1.57 milyon AZN). Bu rəqəm DPA analizi ilə əldə olunmuş ofis binasının cari bazar dəyəridir. Alternativ olaraq, eyni binanı birbaşa kapitallaşma metodu ilə hesablasaq: cari $X\Theta G$ 150,000, kapitallaşma əmsalı dəyək 10% – dəyər = 1.5 milyon AZN. Gördüyümüz kimi, nəticələr yaxın oldu, fərq etdiyimiz artım gələcək icarə artımları və doluluğun yaxşılaşması fərziyyəsindən qaynaqlanır.

Gəlir yanaşmasının tətbiqi gəlir gətirən əmlaklar üçün çox məntiqlidir, çünki bazar alıcıları belə obyektləri alarkən əsasən gəlir potensialına baxırlar. Lakin bu yanaşma üçün dəqiq və etibarlı məlumat lazımdır – cari icarə müqavilələri, bazarda icarə qiymətləri trendləri, xərclər, boş qalma ehtimalları, habelə düzgün diskont dərəcəsinin seçilməsi. Bəzi hallarda gəlir yanaşması tətbiq etmək mümkün olmur, məsələn, obyekt özü birbaşa gəlir yaratmırsa (məsələn, şəxsi yaşayış evi, dövlət məktəbi binası və s.), bu halda bu yanaşmadan imtina olunur. Azərbaycanda ticarət obyektlərinin (ofislər, dükanlar) və kirayə verilən mənzillərin dəyərləndirilməsində gəlir yanaşması get-gedə daha çox istifadə edilir, çünki icarə bazarı inkişaf etdikcə investorlar alınan əmlakın gəlirliliyinə diqqət yetirirlər.

Xərc yanaşması

Xərc yanaşması əmlakın dəyərini, onu yenidən inşa etməyin və ya bənzərini qurmağın maliyyəti əsasında müəyyənləşdirir. Bu yanaşma “əvəzətmə prinsipi”nə əsaslanır: ağıllı alıcı mövcud bir əmlaka, eyni faydalılığı təmin edən yeni əmlakın inşa xərclərindən artıq pul ödəməz. Yəni, əgər biz müəyyən bir binanı tikmək üçün X miqdarında xərc çəkərsə, bazarda həmin bina üçün qiymət bundan çox olarsa, alıcılar onu tikməyi üstün tutar, almağı yox – nəticədə bazarda qiymət tikinti xərcləri ətrafında formalaşmağa meyllidir.

Xərc yanaşmasının əsas addımları:

1. Əvəzətmə və ya təkrar istehsal xərclərinin hesablanması: Qiymətləndirilən obyektə tam oxşar (eyni layihə, eyni materiallar) yeni bir obyektin tikintisi (təkrar istehsal) nə qədər xərc tələb edərdi? Yaxud, eyni funksiyanı yerinə yetirən müasir ekvivalent bir obyektin inşası (əvəzətmə) nə qədər olardı? Bu hesablamada material qiymətləri, işçilik, layihələndirmə, icazələr, nəqliyyat, quraşdırma və s. bütün xərclər nəzərə alınmalıdır. Məsələn, 1000 m² sahəli bir anbar bina qiymətləndirilsə, hal-hazırda 1 m² anbar tikintisinin maya dəyəri (torpaq daxil olmadan) məsələn 800 AZN-dirsə, onda 1000 m² üçün 800,000 AZN baza xərci çıxar. Üstəlik, əgər inşaat müddətində qarşılaşacaq risklər və normal gəlir nəzərə alınmalıdır (məsələn, podratçının mənfəəti), o da əlavə edilir.
2. Toplanmış xərclərin uyğun hala gətirilməsi: Əgər qiymətləndirilən obyekt yeni deyilsə, onun üzərindəki köhnəlmə çıxılmalıdır. Köhnəlmə üç növ ola bilər:

Fiziki köhnəlmə: İllər keçdikcə konstruksiyaların aşınması, texniki avadanlıqların köhnəlməsi nəticəsində dəyər itkisi. Məsələn, binanın yaşı 10-dursa və ümumi faydalı ömrü 50 ildir, sadə xətti köhnəlmə ilə 20% dəyər itkisi hesablanır (dəqiq deyil, çünki fiziki köhnəlmə xətti olmaya bilər, lakin təxmin üçün).

Funksional köhnəlmə: Obyektin dizaynı, planlaşdırılması və ya funksionallığı müasir tələblərdən geri qalırsa. Məsələn, köhnə binada tavaaların alçaq olması, liftin olmaması və s. Bu cür qüsurlar dəyəri azaldır, düzəldilməsi mümkün olanlar üçün düzəltmə xərci çıxılır, mümkün olmayanlar üçün bazarda alıcının ödəməyəcəyi məbləğ kimi qiymətləndirilir.

Xarici (iqtisadi) köhnəlmə: Obyektin xaricindəki faktorlar səbəbindən dəyərin düşməsi. Məsələn, ətrafda sənaye obyektlərinin çoxalması ilə yaşayış evinin cazibəsinin azalması, və ya ümumi bazar tənəzzülü səbəbindən dəyərin düşməsi. Bu da müəyyən faiz və ya məbləğ şəklində nəzərə alınır.

Köhnəlmələrin miqdarını hesablamaq üçün həm mühəndis yanaşması (mütəxəssis rəyi ilə), həm bazar məlumatları (məsələn, yeni tikili ilə 20 illik bina arasındakı qiymət fərqi) istifadə olunur. Yekunda cəmi köhnəlmə dəyəri tikinti maya dəyərindən çıxılır.

3. Torpaq dəyərinin əlavə edilməsi: Xərc yanaşması adətən bina/strukturların dəyərini hesablasa da, daşınmaz əmlakın tam dəyəri üçün torpaq sahəsinin bazar dəyəri ayrıca müəyyən olunub üstünə gəlməlidir. Torpaq üçün bazar yanaşması tətbiq olunur (ərazidə oxşar torpaq sahələrinin satış qiymətləri əsasında). Məsələn, hesabladıq ki, binanın köhnəlmə çıxılmış dəyəri 400,000 AZN-dir, yerləşdiyi torpaq sahəsinin bazar dəyəri isə 300,000 AZN-dir, onda tam əmlakın dəyəri = 700,000 AZN.
4. Yekun dəyərin əldə edilməsi: Təkrar istehsal və ya əvəzetmə dəyərindən çıxılmış bütün növ köhnəlmələrdən sonra, üzərinə torpaq dəyəri də əlavə edilməklə, qiymətləndirilən əmlakın xərc yanaşması üzrə dəyəri alınır.

Nümunə: Götürək ki, Abşeron rayonunda 2 hektar torpaq sahəsində yerləşən bir istehsalat anbar kompleksi qiymətləndirilir. Kompleks 2005-ci ildə inşa olunmuş iki böyük anbar binasından (cəmi 5000 m²) və ofis binasından (500 m²) ibarətdir. Həmçinin sahədə asfaltlanmış yol, mühafizə hasarı var.

- Əvəzetmə xərcləri: Hazırda 1 m² anbar tikintisinin maya dəyəri 400 AZN, 1 m² ofis tikintisinin 600 AZN olduğunu fərz edək. Deməli, 5000 m² anbar * 400 = 2,000,000 AZN; 500 m² ofis * 600 = 300,000 AZN. Asfaltlanmış sahə, hasar və s. üçün əlavə 100,000 AZN götürək. Üstəgəl podratçı mənfəəti və s. 10% hesab etsək (240,000 AZN). Tam təkrar istehsal xərci 2,640,000 AZN edir.
- Köhnəlmələr: Binaların yaşı 20 ildir. Yaxşı baxılıb, amma müəyyən fiziki aşınma var – təqribi fiziki köhnəlmə 20% (528,000 AZN) qəbul edilir. Funksional baxımdan, anbarların hündürlüyü müasir standartlara uyğundur, ancaq ofis binasının planı köhnəlib, yenilənməyə ehtiyac var – funksional köhnəlmə xərci 50,000 AZN təxmin edilir. Xarici köhnəlmə: bazar hazırda bir qədər zəifdir, ancaq ciddi xarici köhnəlmə yox (0%). Toplam köhnəlmə = 578,000 AZN.
- Köhnəlmə çıxıldıqdan sonra strukturların dəyəri: 2,640,000 - 578,000 = 2,062,000 AZN.
- Torpaq dəyəri: 2 ha sənaye torpağı, deyək ki, 1 ha üçün bazar qiyməti 300,000 AZN-dir bu ərazidə. 2 * 300,000 = 600,000 AZN.
- Yekun: 2,062,000 + 600,000 = 2,662,000 AZN (xərc yanaşması üzrə). Bunu biz bazar ilə də yoxlamalıyıq: əgər bu tip obyektlərin bazarda qiyməti fərqlidirsə, məsələn bazarda cəmi 2 milyon AZN-ə satılırsa, deməli funksional və ya xarici köhnəlmə daha böyükdür nəinki təxmin etdik, və ya tikinti xərcləri geri alınmır. Bu zaman qiymətləndirici düzəliş edərək bazara yaxınlaşdırmalıdır. Xərc yanaşmasının əsas riski budur ki, bazarda tələb olmayan xüsusiyyətlərə də pul xərclənmiş ola bilər, amma alıcı o xərci ödəmək istəməz.

Xərc yanaşması adətən xüsusi təyinatlı və ya unikal daşınmaz əmlaklar üçün çox faydalıdır – məsələn, məktəb binaları, xəstəxanalar, zavodlar, körpülər, kilsələr kimi bazarda asanlıqla müqayisə obyektə tapılmayan əmlaklar üçün. Həmçinin yeni tikilmiş binalarda (köhnəlməsi az olan) xərc yanaşması dəyərə yaxın ola bilər. Lakin bazar iştirakçılarının qiymətləndirməsində

xərc yanaşması həmişə keçərli olmaya bilər; bazar bəzən müəyyən obyekt üçün çəkilmiş xərci tam ödəmir (xüsusən də tez köhnələn və ya izafi xərcli tikililərdə). Ona görə qiymətləndirici, xərc yanaşması nəticələrini bazar testindən keçirməlidir. Azərbaycanda qiymətləndirmə standartları da göstərir ki, mümkün olduğu hallarda hər üç yanaşmadan istifadə etmək lazımdır. Beləliklə, xərc yanaşması ilə hesablanan dəyər əgər bazar və gəlir yanaşmalarından çox fərqlənirsə, bu fərqi səbəbləri təhlil olunmalı və yekun dəyər çıxarılarkən uyğun düzəliş edilməlidir.

Digər xüsusi metodlar

Üç əsas yanaşmadan əlavə, bəzi xüsusi hallarda fərqli metodiki yanaşmalar tətbiq oluna bilər:

- Qalıq metodu: Torpaq və ya inkişaf etdirmə (developer) layihələri üçün istifadə olunur. Bu metodla, gəlir yanaşması və xərc yanaşması birləşir – gələcək inkişaf nəticəsində satılacaq mülklərin gələcək dəyəri hesablanır, oradan tikinti xərcləri, inkişaf xərcləri və mənfəət çıxılır, qalan məbləğ torpağın hazırkı dəyəri kimi qəbul edilir. Məsələn, boş bir torpaq üzərində çoxmərtəbəli bina tikmək mümkündürsə, tikiləcək mənzillərin satışından gözlənilən gəlir minus tikinti və digər xərclər = torpaq üçün ödəməyə hazır olunan məbləğ. Bu metod IVS 410 “Developer əmlakı” standartına uyğundur və inkişaf layihələrinin dəyərləndirilməsində geniş istifadə edilir.
- Bölüşdürmə metodu: Bəzən torpaq və tikili dəyərlərini ayrı hesablamaq üçün (xüsusilə xərc yanaşmasında) istifadə olunur. Məsələn, ümumi satış dəyərindən torpağın payı və tikililərin payı müəyyən bazis üzrə bölünə bilər (bu daha çox analiz xarakterlidir).
- Ən yaxşı və daha səmərəli istifadə təhlili: Bu birbaşa dəyər metodundan ziyadə, dəstək analizidir. Qiymətləndirici müəyyən etməlidir ki, hazırkı aktiv üçün ən səmərəli istifadə nədir – bəzən mövcud istifadə optimal olmaya bilər (məs., yaşayış binası ərazisindəki köhnə fərdi ev əslində çoxmənzilli bina tikmək üçün daha dəyərlidir). Bu konsepsiya həm IVS, həm də IFRS tərəfindən təşviq olunur və bazar dəyərinin düzgün müəyyən edilməsi üçün kritikdir. Əgər əmlakın ən səmərəli istifadəsi hazırkı vəziyyətdən fərqlidirsə, qiymətləndirici bunu qeyd edir və dəyəri buna uyğun qurmağa çalışır (ya potensial investor bu dəyişikliyi nəzərə alacaq, ya da dəyərə təsiri yoxdursa, əsaslandırılır).

Yekunda, qiymətləndirici müxtəlif yanaşmalardan əldə etdiyi nəticələri bir araya gətirərək analitik uzlaşma aparır. Əksər hallarda bazar yanaşması ilə gəlir yanaşması bir-birini dəstəkləyir, xərc yanaşması onlardan fərqli çıxırsa, fərqi səbəbləri (köhnəlmə, xüsusi şərtlər) izah edilir. Qiymətləndirici ən etibarlı yanaşmaya daha çox ağırlıq verərək yekun dəyəri seçir. Məsələn, yaşayış mənzili üçün bazar yanaşması ən etibarlı sayılırsa, onun nəticəsi əsas götürülüb, gəlir yanaşması isə yoxlayıcı rolunda istifadə edilə bilər. Yekun dəyər mütləq bir ədəd kimi deyil, intervalla da ifadə oluna bilər (məsələn, 95,000 – 100,000 AZN aralığında), lakin əksər hallarda bir rəqəm təqdim olunur, ehtiyac olarsa “təxminən” qeydi ilə.

Məlumatların toplanması və təhlil

Qiymətləndirmə prosesinin uğuru üçün məlumatların toplanması və təhlili həlledici mərhələdir. IVS 104 “Məlumatlar və girişlər” standartında xüsusi vurğulandığı kimi, qiymətləndirmədə istifadə olunan məlumatların keyfiyyəti, uyğunluğu və düzgün seçilməsi çox önəmlidir. Bu metodologiyada məlumat toplanması sistemli şəkildə aparılır:

1. Əmlakın fiziki inspeksiyası (Əmlaka baxış): İlk addım kimi, qiymətləndirici əmlakı yerində yoxlamalıdır. Baxış zamanı əmlakın sahəsi, planı, fiziki durumu, tikinti materialları, tamamlanma səviyyəsi, texniki təchizatı (kommunikasiyalar, avadanlıqlar) kimi aspektlər qeydə alınır. Eyni zamanda əmlakın yerləşdiyi mühit (məhəllə, qonşuluq, infrastruktur yaxınlığı, yol çıxışı, parklanma imkanı və s.) qiymətləndirilir. İnspeksiya prosesi zamanı mümkün olarsa fotosəkillər çəkilir, vacib detallar (məsələn, qüsurlar, təmir ehtiyacları) qeyd olunur. IVS 104-ə əsasən, qiymətləndirici yığılan fiziki məlumatları sənədləşdirməli və sonradan hesabat üçün arxivləşdirməlidir. Məlumatların toplanması prosesində ESG amilləri də gözdən qaçmamalıdır – məsələn, binanın enerji səmərəliliyi sinfi, ətraf mühitə təsiri, təhlükəsizlik standartları kimi faktorlar yerində öyrənilir.

2. Hüquqi məlumatların araşdırılması: Daşınmaz əmlakın hüquqi statusu, mülkiyyət hüququnun forması, yüklülükləri (ipoteka, həbs, icarə müqavilələri), təyinatı və ona aid şəhərsalma sənədləri (məsələn, təyinatı, tikintiyə icazə parametrləri) öyrənilir. Bunun üçün müvafiq dövlət reyestrindən çıxarış (Çıxarış – mülkiyyət şəhadətnaməsi) və texniki pasport kimi sənədlər nəzərdən keçirilir. Əgər əmlak icarədədirsə, icarə müqavilələrinin şərtləri təhlil olunur (müddəti, icarə haqqı, müddət uzatma opsiyaları və s.). Hüquqi vəziyyət dəyəərə təsir edə biləcək mühüm faktordur – məsələn, uzunmüddətli aşağı icarə müqaviləsi bağlanıbsa, əmlakın sərbəst bazar dəyərindən fərqli bir dəyəri ola bilər. Yaxud əmlakın üzərində məhdudiyyət varsa (məsələn, mədəni irs statusu, yenidən inkişaf etdirmə qadağası və s.), bu da dəyəri azalda bilər. Qiymətləndirici bu məlumatları toplayıb hesabatda ayrıca bölümdə hüquqi statusu izah etməlidir.

3. Bazar məlumatlarının toplanması: Qiymətləndirmə üçün bazar informasiya bazası əsas şərtidir. Bunun üçün:

- Bazar sövdələşmələri: Son dövrdə əmlakın yerləşdiyi regionda və oxşar tipdə obyektlər üzrə satışlar, icarələr haqqında məlumat toplanır. Bu məlumatlar dövlət reyestri, açıq elanlar, vasitəçilər və ya mətbuat vasitəsilə əldə edilə bilər. Mümkün olduğu halda, qiymətləndirici birbaşa həmin sövdələşmələrdə iştirak etmiş tərəflərlə (vasitəçilər, alıcı-satıcı) əlaqə saxlayıb detallarını öyrənir. Toplanan hər bir müqayisə obyektini üçün ünvan, tarix, qiymət, şərtlər, obyektin xüsusiyyətləri qeyd edilir.
- Bazar meylləri və statistikalar: Ümumi olaraq daşınmaz əmlak bazasının vəziyyəti analiz olunur – qiymətlər artmaqdadırmı, durğunluqdurmu, tələb-təklif durumu necədir. Məsələn, son bir ildə həmin segmentdə (məsələn, yaşayış mənzilləri) qiymətlərdə % artım olubmu, orta satış müddətləri nə qədərdir və s. Bu məlumatlar dəyərin zaman korreksiyası və bazar likvidliyinin nəzərə alınması üçün vacibdir.
- İqtisadi göstəricilər: Faiz dərəcələri, inflyasiya, əhəlinin gəlir dinamikası, yeni tikinti həcmələri kimi makro göstəricilər də analiz edilir. Çünki bunlar bazara dolayısı ilə təsir edir. Məsələn, ipoteka faizləri artarsa, mənzil bazarında tələb azalır, bu da dəyəərə təsir göstərə bilər.
- Müqayisə üçün vahidlər: Xüsusən bazar yanaşması üçün müqayisə edilə bilməsi üçün, vahid qiymətlər də toplanır: məsələn, AZN/m² satış qiymətləri, icarə üçün AZN/m²/ay, torpaq üçün AZN/sot və s. Bu vahidlər bazar səviyyəsini anlamağa kömək edir. Toplanan bazar məlumatları kritik qiymətləndirmədən keçirilməlidir – bəzən elan qiymətləri real satışdan yüksək ola bilər və ya qeyri-adi şərtlər (məsələn, qohuma ucuz

satılıb və s.) olduqda bu sövdələşməni tipik saymaq olmaz. Qiymətləndirici yalnız etibarlı və tipik bazar məlumatlarına güvənməlidir.

4. Məlumatların təhlili və doğrulanması: Toplanmış məlumatlar strukturlaşdırılır və təhlil olunur. Burada bir neçə vacib analiz aparılır:

- Ən yaxşı və daha səmərəli istifadə (ƏYSİ) Analizi: Qiymətləndirilən obyektin mövcud və potensial istifadə variantları dəyərlərinə görə müqayisə edilir. ƏYSİ analizi dörd meyarı yoxlayır – fiziki mümkünlük, hüquqi icazəlilik və maliyyə cəhətdən əsaslandırılma bilmə və səmərəlilik. Məsələn, boş bir torpaq sahəsi üçün həm yaşayış, həm kommersiya inkişafı mümkündürsə, hansı daha dəyərlidir? Hər variantda uyğun gəlir/xərc hesablanır və bazar dəyəri təxmin edilir, ən yüksək dəyər hansı istifadədədirsə, deməli ƏYSİ odur. Qiymətləndirici obyektin ƏYSİ-nin nə olduğunu hesabatında bəyan etməlidir, çünki bazar dəyəri bunu əks etdirir. Əgər obyekt hal-hazırda ƏYSİ-dən fərqli istifadə olunursa (məsələn, köhnə fərdi ev, amma torpağı çoxmərtəbəli bina üçün qiymətlidir), bazar dəyəri yenə ƏYSİ-nə görə formalaşacaq (investor potensialı görüb qiyməti ona uyğun verəcək).
- Müqayisə məlumatlarının düzəliş analizi: Bazar yanaşması üçün toplanan müqayisə satışlarının hər biri üçün fərqlərin düzəliş cədvəlləri hazırlanır. Hər müqayisə obyektinin düzəliş edilmiş qiymətləri hesablamaq üçün analitik cədvəllər tərtib edilir.
- Gəlir və xərc parametrlərinin təyini: Gəlir yanaşması üçün bazardan çıxarılan kapitallaşma dərəcəsi və ya diskont dərəcəsi çox önəmlidir. Bunun üçün, bazarda son satılmış gəlir gətirən obyektlərin multiplikatorları hesablanır (məsələn, satış qiyməti / illik XƏG = P/E multiplikatoru; kapitallaşma dərəcəsi = $XEĞ / \text{satış qiyməti}$). Bir neçə belə nümunədən bazar kapitallaşma əmsalı aralığı müəyyən edilir. Məsələn, ofis binası satışlarından bilinir ki, kapitallaşma əmsalı 9-10% civarındadır, deməli biz də 9.5% götürə bilərik. Eyni zamanda, diskont dərəcəsi (maliyyət dəyəri) üçün risksiz faiz (məsələn, dövlət istiqraz faizləri) üzərinə daşınmaz əmlak risk əmsalı əlavə olunaraq hesablanır. Xərc yanaşması üçün tikinti xərcləri kataloqu və ya bazar araşdırmaları vasitəsilə birim dəyər göstəriciləri (AZN/m² və s.) toplanır, yerli inşaat bazarı qiymətləri nəzərə alınır.
- Məlumatların doğrulanması: Qiymətləndirici topladığı kritik məlumatları mümkün qədər başqa mənbələrlə yoxlayır. Məsələn, müqayisə üçün götürdüyü bir satışın doğruluğunu təsdiqləmək üçün daşınmaz əmlak reyestrindən qiymət sorğulaya bilər (əgər əlçatandırsa), ya da həmin ərazidə çalışan etibarlı rieltorla məsləhətləşə bilər. Tikinti xərci üçün smeta mütəxəssisinə danışib təxmini rəqəmləri yoxlaya bilər. Belə çoxmənbəli yoxlama, sonradan hesabatın keyfiyyətinə çox müsbət təsir edir və iddialara qarşı dayanıqlıdır.

5. Qeyd və sənədləşdirmə: Məlumat toplama və təhlil mərhələsində əldə edilən bütün məlumatlar müvafiq şəkildə sənədləşdirilir – yəni qiymətləndirici ya qeyd dəftərində, ya elektron cədvəllərdə bütün rəqəmləri, mənbələri, əlaqə saxladığı şəxsləri qeyd edir. IVS 105 və 106 (Qiymətləndirmə modelləri, sənədləşdirmə və hesabat) standartları tələb edir ki, qiymətləndirici istifadə etdiyi bütün əsas ehtimalları və məlumatları iş sənədində saxlasın və hesabatda zəruri hallarda istinad etsin. Azərbaycanda da qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında Qanun qiymətləndiricidən qiymətləndirmə aktı (hesabatı) tərtib etməyi və bu hesabatda bütün

dəyərlərə təsir edən amilləri göstərməyi tələb edir. Buna görə də, topladığımız məlumatlar növbəti mərhələ olan qiymətləndirmə hesablamalarına əsas olacaq və hər bir nəticənin arqumentasiyası üçün bu məlumatlara istinad ediləcəkdir.

Nəticə etibarilə, məlumatların toplanması mərhələsi nə qədər peşəkar və geniş aparılırsa, qiymətləndirmənin nəticəsi bir o qədər obyektiv və dəqiq olacaq. Keyfiyyətsiz və ya natamam məlumatla aparılan qiymətləndirmə metodoloji cəhətdən düzgün olsa belə, səhv nəticəyə gətirə bilər. Odur ki, qiymətləndirici bu mərhələyə kifayət qədər vaxt və səy sərf etməlidir.

ESG amillərinin nəzərə alınması

Son illərdə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində ESG (Environmental, Social, Governance – Ekoloji, Sosial və Korporativ idarəetmə) amillərinin rolu artmaqdadır. IVSC bu istiqamətin vacibliyini nəzərə alaraq IVS 2025 standartlarına ESG üzrə əlavə daxil etmiş və bu mövzuda xüsusi Perspektiv Sənədlər nəşr etmişdir. ESG amilləri, bir əmlakın dəyərində təsir edə biləcək davamlılıq və sosial məsuliyyət göstəricilərini əhatə edir. Bu metodologiya ESG faktorlarının qiymətləndirmədə nəzərə alınmasını tələb edir ki, nəticədə dəyər müəyyən edilərkən əmlakın gələcəkdə bu sahədə daşıyacağı risklər və üstünlüklər də qiymətləndirilsin.

Ekoloji amillər (E): Bunlar əmlakın ətraf mühitə təsiri və ya ətraf mühitdən təsirlənmə dərəcəsini ehtiva edir. Məsələn:

- Enerji səmərəliliyi: Binaın enerji effektivliyi (məs., izolyasiya, istilik sistemi, günəş panelləri) yüksəkdirsə, istismar xərcləri aşağı olur və bazarda belə binalara tələb artır. A sinfi enerji sertifikatı olan binalar daha yüksək kirayə və satış qiyməti əldə edə bilər. Əksinə, enerji səmərəsiz, köhnə sistemli binalar yaxın gələcəkdə məcburi yenilənmə xərci ilə üzləşə bilər (məsələn, karbon emissiya tələbləri sərtləşərsə).
- Su və resurs istifadə effektivliyi: Su təchizatı sistemləri, yağış sularının toplanması, tullantıların idarəsi kimi meyarlar ekoloji profilə daxildir. “Yaşıl bina” sertifikatları (LEED, BREEAM kimi) olan binalar bazarda bir üstünlük kimi görülür.
- Çirklənmə və torpağın təmizliyi: Xüsusilə sənaye torpaqlarının qiymətləndirilməsində, torpağın çirklənmiş olub-olmaması dəyərə böyük təsir edir. Çirklənmiş ərazi təmizləmə xərci tələb etdiyindən, bu, dəyərdən çıxılmalıdır. Eyni zamanda əmlakın yerləşdiyi yerdə ekologiyanın təmiz olması (məs., hava keyfiyyəti yaxşı ərazi) yaşayış üçün üstünlük sayılıb dəyəri artırır.
- İqlim riskləri: Daşınmaz əmlakın uzunmüddətli dəyəri iqlim dəyişikliyiinin doğura biləcəyi risklərdən təsirlənir. Məsələn, dəniz səviyyəsinin qalxması ehtimal olunan sahiləki tikililər, ya da tez-tez daşqın olan zonadakı evlər riskli sayılıb sığorta xərcləri artdığı üçün bazar dəyəri aşağı düşə bilər. Qiymətləndirici belə riskləri (məs, sel riski xəritələri, seysmik zona) nəzərə alıb, ehtiyac olarsa dəyərə düzəliş etməlidir.

Sosial amillər (S): Bu, əmlakın insanlara və cəmiyyətə təsiri və onlardan təsirlənməsi ilə bağlıdır:

- Sağlamlıq və təhlükəsizlik: Binaın tikinti keyfiyyəti, yanğından mühafizə sistemlərinin olması, zəlzələyə davamlılıq – bunlar sakinlərin və istifadəçilərin təhlükəsizliyi üçün vacibdir. Məsələn, müasir yanğın siqnalizasiyası və sprinkler (avtomatik su ilə söndürmə) sistemi olmayan köhnə kommersiya bina investor üçün

riskdir və dəyəri azaldır, çünki həmin sistemi qurmaq üçün xərc çıxacaq və ya sığorta haqqı çox olacaq.

- İstifadəçilərin rahatlığı: Liftlərin olması, maneəsiz giriş (fiziki məhdudiyyətli insanlar üçün), havalandırma keyfiyyəti, təbii işıqlandırma – bunlar sosial komfort amilləridir. İş yerlərində komfort (ışıq, hava keyfiyyəti) yüksək olanda işçi məhsuldarlığı artır – bu dolayısı ilə ofis sahibləri üçün dəyər yaradır.
- Cəmiyyətə təsir: Bəzi layihələr (məsələn, iri ticarət mərkəzi) ətraf icmaya müsbət və ya mənfi təsir göstərə bilər. Əgər əmlakın fəaliyyəti ətrafda narazılıq yaradırsa (məsələn, gecə səs-küyü, tıxac yaratma və s.), cəmiyyət təzyiq göstərə bilər ki, bu da riskdir. Əksinə, əmlak ictimai mənə daşıyarsa (məsələn, tarixi bina, park funksiyası olan ərazi), cəmiyyətin ona münasibəti müsbət olub dəyərini sabitləşdirə bilər.
- Əməyin mühafizəsi və işçi haqları (idarəetmə aspekti): Əgər əmlak bir şirkətin aktividir və həmin şirkət sosial məsuliyyət qaydalarına əməl edirsə (məsələn, bina xidmət personalının iş şəraiti), bu, brend reputasiyasına təsir edir. Dolayısı yolla, müsbət reputasiya aktiv dəyərini dəstəkləyər, mənfi reputasiya isə risk premyası yarada bilər.

İdarəetmə amilləri (G): Bu, əmlakın sahiblik və idarəetmə strukturunda şəffaflıq, idarəetmə keyfiyyəti kimi məqamları əhatə edir. Məsələn üçün:

- Mülkiyyət və idarəetmə strukturu: Əgər əmlakın sahibi böyük, yaxşı idarə olunan, korporativ idarəetmə standartlarına uyğun bir şirkətdirsə (məsələn, REIT – Real Estate Investment Trust və ya iri bir fond), bu əmlakın istismarı daha peşəkardır, gəlirlər daha sabitdir. Belə idarəetmə dəyəri yüksəldə bilər, çünki alıcı üçün etibarlı aktivdir. Əksinə, qeyri-müəyyən mülkiyyət strukturu (məsələn, mübahisəli ortaqlar mülkiyyət) dəyəri azaldan riskdir.
- Qanunlara uyğunluq: Tikinti normalarına, vergi qanunvericiliyinə, ekoloji tələblərə uyğunluq idarəetmə ilə bağlıdır. Qiymətləndirici əmlakın istənilən qanun pozuntusu riskini (məsələn, özbaşına tikinti, tikinti normalarına uyğunsuzluq) müəyyən etməlidir. Uyğunsuzluq varsa, onu aradan qaldırmaq üçün xərclər qiymətdən çıxılmalı və ya cərimə riskləri dəyərləndirilməlidir.
- Korporativ dayanıqlılıq strategiyası: Mülkiyyətçi qurum ESG hədəflərinə sadıqdırsa (məsələn, 2030-cu ilədək karbon neytrallığı öhdəliyi götürübsə) və bu istiqamətdə investisiyalar edirsə, həmin əmlakın gələcək bazar rəqabətliyini qoruyur. Əks halda, laqeydlilik gələcəkdə dəyər itkisi riskini artırır. Beynəlxalq investorlar artıq əmlak portfellerini ESG skorlarına görə dəyərləndirir.

Qiymətləndirmə prosesində ESG amillərini nəzərə almaq üçün, qiymətləndirici ilk növbədə uyğun məlumatları toplamalıdır:

- Binanın hər hansı yaşıl bina sertifikatı varmı? (LEED Gold, etc.)
- Enerji istehlakına dair məlumatlar varmı? (köhnə kommunal xərclərdən enerji səmərəliliyi təhlili etmək olar).
- Hava və səs çirkliliyi səviyyələri necədir? (rəsmi statistikadan və ya şəhər planlama sənədlərindən).

- Əmlakın yerləşdiyi ərazidə ESG ilə bağlı tələblər (məs, tarixi qorunma statusu və ya “yaşıl zona” tələbi) varmı?
- Mülkiyyətçinin açıq hesabatlarında ESG ilə bağlı öhdəlikləri qeyd olunubmu? (böyük şirkətlərsə, illik hesabatlarda bu olur).

Toplanan bu məlumatlar dəyərə iki yolla təsir etdirilə bilər:

1. Nağd axınların tənzimlənməsi: Gəlir yanaşmasında, əgər əmlak ESG cəhətdən zəifdirsə, gələcəkdə əlavə xərclər (məsələn, enerji səmərəliliyi üçün investisiya, karbon vergisi, cərimələr) qaçılmaz ola bilər. Qiymətləndirici bunları proqnoz xərclərinə əlavə etməlidir, bu da dəyəri azaldacaq. Yaxud əksinə, əmlak çox yaxşı ESG profilinə malikdirsə, gələcəkdə rəqiblərinə nisbətən üstünlük qazanıb daha yüksək kirə əldə edə bilər – bu da pul axınlarının artımı kimi modelləşdirilə bilər.
2. Diskont/Kapitallaşma əmsalına təsiri: Yüksək ESG riskləri olan əmlak daha riskli sayılır, yəni investor tələb etdiyi gəlirlilik daha yüksək olar. Bu, diskont dərəcəsinin yüksəldilməsi və ya kapitallaşma əmsalının artırılması ilə əks etdirilə bilər (dəyəri azaldır). Məsələn, iki eyni ofis binasından biri “yaşıl” sertifikatlıdır, digəri deyil. Bazar tədqiqatı göstərə bilər ki, yaşıl binanın kapitallaşma əmsalı 8%-dir, sertifikatsızın isə 9%-dir (çünki investor yaşıl binanın daha likvid və cazibəli olduğunu düşünür). Qiymətləndirici bunu nəzərə almalıdır. Eyni zamanda, güclü ESG profili diskont dərəcəsinə bir qədər aşağı sala bilər, çünki gəlir axınının dayanıqlılığı yüksəkdir.
3. Birbaşa düzəlişlər: Bazar yanaşmasında müqayisə obyektlərindən biri ESG cəhətdən fərqlənsə, düzəliş predmeti ola bilər. Məsələn, müqayisə obyektinin binası yeni enerji sertifikatlıdır, amma bizim obyekt köhnədir – satış qiymətindəki fərqin bir hissəsi bunu əks etdirə bilər, və qiymətləndirici məntiqli düzəliş verməlidir (məsələn, “yaşıl bina”ya bazar +5% daha artıq ödəyir, və ya əks halda -5%).
4. ESG-yə görə bazar segmentasiyası: Bəzi qabaqcıl bazarlarda artıq ESG-yə görə aktivlər segmentləşir: yüksək ESG göstəricisi olan binalar ayrı bir “prime” segment kimi baxılır və investorlar portfellerində bunları üstün tutur. Azərbaycanda hələ bu, yeni meyl olsa da, beynəlxalq investorların iştirak etdiyi layihələrdə nəzərə çarpır. Qiymətləndirici, xüsusən xarici investor üçün edirsə qiymətləndirməni, bu məqama diqqət verməlidir.

IVSC-nin 2024-cü il “ESG and Real Asset Valuation: Sharpening the Focus, Not Reinventing the Wheel” perspektiv sənədində də vurğulandığı kimi, ESG amillərinin integrasiyası mövcud qiymətləndirmə yanaşmalarının daxilində aparılmalıdır, ayrıca yeni “ESG yanaşması” icad etməyə ehtiyac yoxdur. Yəni, bazar, gəlir, xərc yanaşmalarının hər birində ESG faktorlarını nəzərə almaq mümkündür və lazımdır. Bu sənəd həmçinin ESG ilə bağlı tənzimləyici mühitin əhəmiyyətini qeyd edir – məsələn, Avropa Birliyinin Taksonomiya qaydaları, IFRS-in Dayanıqlılıq Standartları kimi yeniliklər, investorların qərarlarına təsir edir. Azərbaycanda hələ bu cür tələblər tam formalaşmasa da, ölkə beynəlxalq maliyyə mühitinə integrasiya etdikcə bu meyarlara əhəmiyyət qazanacaq.

Bu metodologiyada, qiymətləndirici ESG üzrə ayrıca bir bölüm ayrılıb qısa təhlil aparmalıdır. Həmin bölümdə əmlakın müvafiq ESG güclü və zəif yönləri sadalanmalı, mümkün təsirləri müzakirə edilməlidir. Məsələn:

- “Obyekt enerji effektivliyi C kateqoriyalıdır, müasir tələblərə görə zəifdir, buna görə investorların gözündə təmir/modernizasiya xərci yaradır və bu, kapitallaşma normasında 0.5% əlavə risk premiyası kimi nəzərə alınmışdır.”
- “Bina LEED Silver sertifikatı alıb, bu da təxminən 5% icarə gəliri artımı və daha geniş investor marağına səbəb olduğu üçün dəyərə müsbət təsir edilmişdir.”
- “Əmlak subasma ehtimalı olan riskli zonada yerləşir – son 10 ildə 2 dəfə yaxınlıqdakı çay daşqın edib. Bu risk sığorta xərclərini artırır və gəlir yanaşmasında xalis gəliri illik 1% azaldan faktor kimi modelləşdirilib.”

Belə konkret və əsaslandırılmış qeydlər, hesabatın istifadəçilərinə ESG məsələlərinin dəyərə necə təsir etdiyini anlamağa kömək edəcək. Ümumilikdə, ESG amillərinin nəzərə alınması keyfiyyət nəzarətin bir hissəsidir, çünki bu, qiymətləndirməni daha əhatəli və gələcəkyönlü edir. IVS 2025-də ESG-nin ayrıca qeyd olunması da bu əhəmiyyəti vurğulayır. Beləliklə, bu metodologiyaya əsasən aparılan qiymətləndirmələrdə, ənənəvi maliyyə və fiziki faktorlarla yanaşı ESG faktorları da təhlil olunmadan yekun dəyər təyin edilməyəcəkdir.

Keyfiyyət nəzarət və hesabatlılıq

Qiymətləndirmə prosesinin sonunda əldə edilən nəticələrin dəqiq, etibarlı və standartlara uyğun olmasını təmin etmək üçün güclü keyfiyyət nəzarət sistemi tətbiq olunmalıdır. IVS 2025 standartlarının yenilənməsində də məhz bu məsələyə xüsusi diqqət ayrılmışdır – yeni IVS, qiymətləndirmə hesabatlarının və prosesinin yenidən yoxlanması və daxili keyfiyyət nəzarəti barədə tələbləri gücləndirmişdir. Bu bölümdə qiymətləndirmə praktikasında keyfiyyətin idarə olunması və yekun hesabatın hazırlanması qaydaları izah olunur.

Daxili keyfiyyət nəzarət prosesi: Hər bir qiymətləndirici (və ya qiymətləndirmə şirkəti) işin sonunda hesabatı təqdim etməzdən əvvəl daxili yoxlama aparmalıdır. Bu, bir növ özünü yoxlama kimidir:

- Hesablamalar yenidən gözdən keçirilir, riyazi səhvlər yoxlanılır.
- İstifadə olunan müqayisə məlumatları və ehtimallar müstəqil şəkildə təkrar nəzərdən keçirilir – hər hansı uyğunsuzluq (məsələn, düzəlişlərdə məntiq xətası) varsa, düzəldilir.
- “Niyə?” sualları verilir: Niyə filan müqayisə daha çox ağırlıq aldı? Niyə gəlir artımı 5% götürüldü? Bu sualların cavabları özlüyündə məntiqlidirsə, deməli, hesabat hazırdır. Əgər boşluq varsa, əlavə araşdırma aparılır.
- Sənədlərin tamlığı yoxlanılır – iş faylında bütün kritik məlumatlar (çıxarış, texniki plan, bazar məlumatlarının ekran görüntüləri və s.) var mı? Çatışan nəşə qalıbsa, tamamlanır.
- Əgər qiymətləndirmə şirkətinin tərkibindədirsə, ikinci bir qiymətləndirici və ya supervayzer hesabatı oxuyub rəy verməlidir (dörd göz prinsipi). IVS 2025-də bu tipli “qiymətləndirmə prosesinin icmalı” anlayışı təsbit edilib – bu, başqa bir mütəxəssisin hesabatın IVS-ə uyğunluğunu yoxlamasıdır. Belə yoxlama zamanı icmalçı dəyərin özünə deyil, prosesin düzgünlüyünə baxır; əgər kənar ciddi səhv görmürsə, qiymətləndirmə qaydasında sayılır.
- Böyük əhəmiyyətli (məsələn, çox yüksək dəyərli və ya mübahisəli) işlərdə müstəqil qiymətləndirmə rəyi də alınır – yəni başqa bir mütəxəssis tam olmasa da, qısa şəkildə

bu hesabatı oxuyub “value review- dəyər üzrə rəy” edir, yəni nəticə ilə razılaşıb-razılaşmadığını bildirir. IVS 2025-də Qiymətləndirmə prosesi icmalı və Qiymət icmalı ayrı təriflər kimi verilib və qeyd olunub ki, əgər dəyərə dair rəy lazımdırsa, o zaman bu artıq ayrıca bir qiymətləndirmə işidir.

- Model və hesablama fayllarının yoxlanması: Xüsusilə DPA kimi modellərdə, Excel fayllarında formula səhvləri yaygın problem ola bilər. Keyfiyyətə nəzarət çərçivəsində bütün cədvəllər və formulalar test edilir, müxtəlif ssenarilərlə həssaslıq yoxlaması aparılır ki, hər şey doğru işləyir.

Hesabat yazılışı və standartlara uyğunluğu: Keyfiyyətə nəzarətin mühüm bir hissəsi də hesabatın düzgün tərtibidir. Yaxşı hazırlanmış hesabat həm müştərini qane edir, həm də sonradan hər hansı audit (məsələn, məhkəmə eksperti və ya tənzimləyici orqan) qarşısında dayanıqlı olur. Hesabat tərtib edilərkən aşağıdakı prinsiplərə əməl olunur:

- Strukturlaşdırılmış format: Hesabat müəyyən standart formatda olmalıdır. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının tövsiyə etdiyi hesabat strukturu var (bax: aqp.gov.az).
- Şəffaflıq və izah: Hesabatda verilən rəqəmlərin və qərarların arxasındakı məntiq izah edilməlidir. Məsələn, “Bazar yanaşması ilə filan analoqlar istifadə olundu, onların seçilmə səbəbi budur, bu düzəlişlər tətbiq olundu və nəticə bu çıxdı” şəklində ardıcılıq olmalıdır. Gəlir yanaşmasında ehtimallar (artım tempi, diskont faizi və s.) əsaslandırılmalıdır – məsələn, “Diskont dərəcəsi kimi 12% seçilmişdir, bu dərəcə risksiz faiz 8% və risk premyası 4% cəminə bərabərdir, riskə görə mükafat ofis daşınmaz əmlakları üçün ölkə riskini və obyekt riskini əks etdirir” kimi izahedici qeydlər lazımdır.
- Standartlara istinad: Hesabatda bildirilməlidir ki, iş IVS-ə uyğun həyata keçirilib. Adətən “Bu qiymətləndirmə hesabatı IVS 2025 tələblərinə və Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə uyğun hazırlanmışdır” kimi bir ifadə ön səhifədə və ya rəy hissəsində qeyd olunur. Əgər hər hansı səbəbdən IVS-dən ayrılma varsa (məsələn, yerli qanun tələb etdiyi üçün yalnız bir yanaşma istifadə olunubsa), bu da açıq şəkildə izah edilməlidir.
- Məlumat mənbələri: Hesabatda istifadə edilən bütün mühüm məlumatların mənbələri göstərilir. Məsələn, hüquqi sənədlər (Çıxarış №, tarix), bazar məlumatları (“Əmlakçı” saytı elan №..., filan rieltorla söhbət, Dövlət Statistika Komitəsi məlumatı və s.), tikinti xərci mənbələri kimi istinadlar verilməlidir. Bu, hesabatı yoxlayan şəxs üçün imkan yaradır ki, məlumatı müstəqil təsdiqləyə bilsin.
- Qiymətləndiricinin rəyi və imzası: Hesabatın sonunda qiymətləndirici (və ya komanda) yekun rəylərini bildirir. Burada obyektin yekun dəyəri yazılır (rəqəm və hərflə), hansı tarixə həmin dəyərin aid olduğu qeyd edilir (qiymətləndirmə tarixi). Qiymətləndirici bildirir ki, bütün məlumatları nəzərdən keçirib, vicdanla bu rəyə gəlib. Daha sonra qiymətləndirici(lər) imza atır, peşəkar sertifikat nömrəsini və tarixləri qeyd edir. Azərbaycanda qanun tələb edir ki, hesabatı tərtib edən qiymətləndirici sertifikatlı olmalıdır (Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasına üzvlük sənədi və DİM-dən peşə uyğunluğu sertifikatı). Hesabatda onun sertifikat nömrəsi də yazılır.

- Əlavələr: Hesabata obyektin sənədlərinin surətləri, fotoları, hesablamaların detallarını əks etdirən cədvəllər, müqayisə cədvəlləri, bazar məlumatlarının surətləri kimi əlavə materiallar daxil edilir. Bunlar hesabatın həcmi artırsa da, gərəkli detallardır ki, hesabat tam olsun. Tam hesabat həcmində hazırlandığı zaman, bu əlavələr mətnin yüklənməsinin qarşısını alır – əsas hesabatın özü 20-30 səhifə ola bilər, əlavə materiallar isə onu 50+ səhifəyə çatdırır.
- Redaktə və dil: Hesabatın dili aydın, texniki cəhətdən dəqiq, lakin mümkün qədər oxunaqlı olmalıdır. Çox uzun cümlələrdən qaçılmalı, lazım gəldikdə siyahılar, cədvəllər, qrafiklər istifadə olunmalıdır (həddən artıq olmasa da). Terminologiya tutarlı olmalıdır – məsələn, “market value” hər yerdə “bazar dəyəri” kimi keçməlidir, bir yerdə “qiymət”, bir yerdə “dəyər” kimi yox (əgər fərq qəsdən vurğulanmırsa). Qiymətlərin valyutası, vergiyə daxil/çıxarılışı kimi detallar dəqiq göstərilməlidir.

Keyfiyyət auditi və baxışlar: Hazır hesabat, lazım gəldikdə, xarici auditə də müraciət edilir. Məsələn, bank üçün edilən qiymətləndirmələrdə bankın risk şöbəsi hesabatı yoxlaya bilər və suallar verə bilər. Yaxud mübahisə halında məhkəmə təyin etdiyi ekspertlər hesabatı incələyə bilər. Ona görə metodologiyamız hesabatı bu cür baxışlara hazır olmağı təmin edəcək şəkildə yanaşır. Bunun üçün, yuxarıda qeyd olunduğu kimi, hesabat mümkün qədər şəffaf hazırlanır və bütün iddialar əsaslandırılır. IVS 2025 çərçivəsində “qiymətləndirmə icmalı” üçün də standartlar verilib – əgər bir hesabatın icmal olunması tələb edilərsə, icmalçı diqqət etməlidir ki, hesabat IVS-ə uyğun tərtib olunubmu, istifadə olunan məlumatlar uyğun və yetərlidirmi, nəticə əldə etmək üçün məntiqi ardıcılıq doğrudurmu. Bizim metodologiya elə qurulub ki, bu sualların hamısına müsbət cavab verilsin.

Müştəriyə təqdimat və izahat: Son mərhələdə hesabat müştəriyə (və ya sifarişçiyə) təqdim edilir. Keyfiyyətli iş görmüş qiymətləndirici öz hesabatının arxasında dayanır və lazım gəlsə müştərinin suallarını cavablandırır. Bu da keyfiyyətin bir parçasıdır – əgər hesabat elə yazılıbsa ki, müştəri anlamır, deməli kommunikasiya çatışmazlığı var, qiymətləndirici müəyyən şeyləri daha aydın izah etməlidir. Bəzən hesabatın qısa variantı (məktub şəklində xülasəsi) də sifarişçiyə verilir, əsas hesabat isə arxivdə qalır. Məsələn, banklar bəzən qısa formaya üstünlük verir, amma tam hesabat da tələb etdikdə mövcud olur.

Nəticə olaraq, keyfiyyət nəzarət sistemi bu metodologiyanın ayrılmaz hissəsidir. Yalnız yüksək keyfiyyət standartlarına cavab verən, dəqiqliklə yoxlanılmış və düzgün təqdim edilmiş qiymətləndirmə hesabatları həm hüquqi, həm də peşəkar kontekstdə dəyərli sayılır. Bu metodologiya ilə aparılan qiymətləndirmələrdə, istər beynəlxalq standartlara (IVS, IFRS), istərsə də yerli normativlərə uyğunluq tam təmin olunacaq və buna daxili review mexanizmləri ilə zəmanət veriləcəkdir.

Hazırlanmış “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası” IVS 2025 beynəlxalq standartlarının, IFRS tələblərinin və Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinin bütün müvafiq normalarının tələblərinə uyğun kompleks yanaşmanı təqdim edir. Bu metodologiya bütün növ daşınmaz əmlaklar və bütün növ qiymətləndirmə məqsədləri üçün universallığı təmin etmək məqsədilə tərtib edilmişdir. Burada izah edilən prinsip və prosedurlar həm yaşayış, həm kommersiya, həm də xüsusi təyinatlı əmlakların dəyərləndirilməsinə tətbiq oluna bilər.

Əsas diqqət qiymətləndirmə prosesinin ardıcıl, şəffaf və əsaslandırılmış aparılmasına yönəlmişdir. Metodologiyada:

- IVS-in müəyyən etdiyi baza dəyər anlayışları dəqiq izah edilmiş, hər bir iş üzrə düzgün dəyər bazasının seçilməsi qaydası göstərilmişdir (bazar dəyəri, ədalətli dəyər, investisiya dəyəri və s.). Bu, qiymətləndirmənin məqsədinə uyğun nəticə verilməsini təmin edir.
- Üç əsas yanaşmanın (bazar, gəlir, xərc) tətbiqi detallı şəkildə təqdim olunmuş, praktik misallarla dəstəklənmişdir. Bu yanaşmaların hər biri üzrə Azərbaycan şəraitində əldə edilən məlumatların necə istifadə olunacağı izah edilmişdir. Beləliklə, qiymətləndirici hər bir konkret obyekt üçün uyğun yanaşmaları seçib tətbiq etmə bacarığı qazanır.
- Məlumat toplanması bölümündə həm əmlakın fiziki/hüquqi xüsusiyyətlərinin, həm bazar göstəricilərinin toplanması və təhlili mərhələləri sistemli formada açıqlanmışdır. Xüsusən IVS 2025-də vurğulanan məlumat keyfiyyəti məsələsi nəzərə alınaraq, yalnız etibarlı və müvafiq məlumatlardan istifadə olunmasının vacibliyi qeyd edilmişdir.
- İlk dəfə olaraq metodologiyada ESG amillərinə ayrıca yer ayrılmışdır. Bu, müasir qiymətləndirmə praktikasına cavab verir və əmlakın dəyərinə təsir edəcək ekoloji, sosial, idarəetmə faktorlarının qiymətləndirilməsini metodologiyanın tərkib hissəsinə çevirir. IVSC-nin ESG ilə bağlı tövsiyələrinə əsaslanaraq, ESG faktorlarının mövcud yanaşmalara integrasiyası göstərilmişdir. Bu, Azərbaycan bazarında hələ yeni meyar olsa da, perspektivdə investisiya dəyərləndirmələrində və beynəlxalq hesabatlılıqda önəmi artacaq sahədir.
- Keyfiyyət nəzarət və hesabatlılıq məsələləri metodologiyanın son, lakin çox mühüm hissəsini təşkil edir. Qiymətləndirmə nəticələrinin müştərilər, auditorlar və tənzimləyicilər tərəfindən qəbul edilməsi üçün hesabatların IVS standartlarına tam uyğun olması, bütün vacib məlumatların açıqlanması və daxili yoxlama prosedurlarının tətbiqi vacibdir. Metodologiya bu aspektləri nəzərə alaraq, hesabat strukturundan tutmuş daxili review mexanizmlərinə qədər təlimat verir.

Ümumən, bu metodologiyanın tətbiqi nəticəsində qiymətləndiricilər daha peşəkar və sistemli yanaşma ortaya qoyacaq, sifarişçilər isə etibarlı, şəffaf və beynəlxalq standartlara uyğun qiymətləndirmə hesabatları əldə edəcəklər. Azərbaycanda mövcud qanunvericilik bazası (Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında Qanun, standartlar və qaydalar) ilə IVS/IFRS tələbləri arasında uzlaşma təmin edilmiş olur – metodologiya tövsiyə edir ki, hər hansı ziddiyyət yaranarsa, yerli qanun tələbinə üstünlük verilməklə yanaşı bu hal hesabatda qeyd edilsin. Beləliklə, qiymətləndirmə həm hüquqi baxımdan qüvvəli, həm də peşəkar norma baxımından düzgün olacaq.

Bu metodologiya kifayət qədər iri həcmli və hərtərəfli olsa da, praktiki istifadədə onun əsas prinsipləri hər bir iş üçün tətbiq edilərək səmərə əldə edilə bilər. Metodologiyada verilən misallar və izahlar qiymətləndiricilərə real işlərində yol göstərici olacaq. Nəticədə, ölkəmizdə daşınmaz əmlakların qiymətləndirilməsi praktikası beynəlxalq ən yaxşı təcrübəyə uyğun inkişaf edəcək, bu isə həm bazar iqtisadiyyatının şəffaflığına, həm də investorların, maliyyə qurumlarının etimadının artmasına xidmət edəcəkdir.

Ədəbiyyat və istinadlar: Bu metodologiyanın hazırlanmasında IVSC-nin rəsmi nəşrləri, IFRS üzrə təlimat materialları, Azərbaycan Respublikasının normativ aktları və müvafiq peşəkar mənbələr istifadə olunmuşdur. Xüsusilə, IVSC 2024 Jan nəşrinin açıqlamaları (IVS 2025) və dəyişiklik xülasələri, IFRS 13-ün əmlakın ədalətli dəyərinə dair tələbləri və digər istinadlar

hesabat boyunca qeyd edilmişdir. Bu istinadlar qiymətləndirmə prinsiplərinin mənbəyini göstərməklə şəffaflığı daha da artırır və istifadəçilərə əlavə oxu imkanı yaradır.

Bu metodologiya yaşayan bir sənəd kimi nəzərdə tutulur – gələcəkdə IVS standartlarının növbəti yenilənməsi (məs., IVS 2028) və yerli qanunvericilikdə baş verəcək dəyişikliklər nəzərə alınaraq təkmilləşdirilə bilər. Hazırda isə, IVS 2025 və mövcud IFRS standartları baxımından, həmçinin Azərbaycan qanun və qaydaları çərçivəsində ən mükəmməl tələbləri özündə birləşdirən vahid bir qiymətləndirmə metodikası kimi tətbiq oluna bilər. Bu metodologiya ilə işləyən qiymətləndiricilər, bütün maraqlı tərəflərin etibar edəcəyi, beynəlxalq səviyyədə tanınan keyfiyyətdə qiymətləndirmə hesabatları ortaya qoyacaqlar.