

DAŞINMAZ ƏMLAKIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODLARININ MÜQAYİSƏLİ TƏHLİLİ

Yusifov Maarif Zabit oğlu - t.ü.f.d., dosent, Bina və qurğuların istismarı və rekonstruksiyası kafedrası, AzMİU, maarif_yusifov@mail.ru

Rəhimov Eldar Məhərrəm oğlu - t.ü.f.d., dosent, Sənayenin təşkili və idarə edilməsi kafedrası, AzMİU

Məmmədov Asaf Şanxay oğlu - t.ü.f.d., dosent, Bina və qurğuların istismarı və rekonstruksiyası kafedrası, AzMİU, asefmemmedov199020@gmail.com

Xülasə. Daşınmaz əmlakın dəyərinin düzgün qiymətləndirilməsi olduqca mürəkkəb və eyni zamanda çoxşaxəli bir prosesdir. İstismarda olan daşınmaz əmlak obyektlərinin kifayət qədər müxtəlifliyi nəticə etibarilə qiymətləndirmə vasitələrinin seçilməsi və zəruri metodoloji üsullarla əsaslandırmanın vacibliyi həmişə aktual olaraq qalır. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində istifadə edilən müqayisəli yanaşma, xərclər yanaşması və gəlir yanaşması ayrı-ayrılıqda təhlil edilmişdir. Bu tədqiqatın məqsədi daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsinə mövcud yanaşmaların müqayisəli təhlilini etməkdir. Tədqiqatın əsas nəticələri daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri əsasları öyrənilərək daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə metodoloji yanaşmaların müqayisəsi aparılıb. Bu zaman hər bir qiymətləndirmə üsulunun üstünlükləri və eləcə də çatışmazlıqları müəyyən edilib, hər bir yanaşmanın istifadə şərtləri və məhdudiyyətləri əsaslandırılmışdır.

Açar sözlər: daşınmaz əmlak, daşınmaz əmlakın dəyəri, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üsulları, xərclər yanaşması, müqayisəli yanaşma, gəlir yanaşması

COMPARATIVE ANALYSIS OF REAL ESTATE VALUATION METHODS

Yusifov Maarif Zabit – PhD in tech.sc., ass. prof., department of Operation and reconstruction of buildings and structures, AzUAC, maarif_yusifov@mail.ru

Rahimov Eldar Maharram – PhD in tech.sc., ass. prof., department of Industrial Organization and Management, AzUAC

Mammadov Asaf Shankhay - PhD in tech.sc., ass. prof., department of Operation and reconstruction of buildings and structures, AzUAC, asefmemmedov199020@gmail.com

Abstract. Real estate valuation is a complex and multifaceted process. As a result, the choice of valuation tools and the importance of substantiating them with the necessary methodological methods always remain relevant. The comparative approach, cost approach and income approach used in real estate valuation were analyzed separately. The purpose of this study is to conduct a comparative analysis of existing approaches to real estate valuation. The main results of the study are the theoretical foundations of real estate valuation and a comparison of methodological approaches to real estate valuation. At this time, the advantages and disadvantages of each valuation method were determined, the conditions of use and limitations of each approach were substantiated.

Keywords: real estate, real estate value, real estate valuation methods, cost approach, comparative approach, income approach

Giriş. Müasir iqtisadi şəraitdə daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi ehtiyacı bir-çox hallarda vacibdir: daşınmaz əmlakın alqı-satqısı və icarəsi üzrə əməliyyatlar zamanı, daşınmaz əmlak təminatı ilə kreditin alınması, vergi məqsədləri üçün daşınmaz əmlakın kadastr qiymətləndirilməsi, daşınmaz əmlakın sığortası, ləğvi, məhkəmə çəkişmələrində müvafiq qərar qəbul etmək üçün və investisiya layihəsinin əsas parametrləri olaraq. Müəssisələrə və ya bütövlükdə biznesə münasibətdə

əlavə hallar müəssisənin korporativləşdirilməsi və ya əmlak paylarının yenidən bölüşdürülməsi, yeni səhmdarların cəlb edilməsi və əlavə səhmlərin buraxılması, sərmayə və ya yatırım kimi kimi daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi tələbi də ola bilər. Eyni zamanda, müəssisə və təşkilatların ümumi kapitalının hesablanması səbəbilə də qiymətləndirməyə zərurət yaranır.

Mövcud daşınmaz əmlak növlərinin müxtəlifliyi, daşınmaz əmlakın dəyəri, onun qiymətləndirilməsi prinsipləri, yanaşma və üsulları müəyyən qədər mürəkkəbləşdirir. Ona görə də daşınmaz əmlak obyektinin təyinatı və məxsusiliyi baxımından qiymətləndirmə üsulunun seçimi həmin qiymətləndirmənin nə dərəcədə real və düzgün olmasının qarantıdır, desək, yanılmazıq.

Qiymətləndirmə metodlarının analizi: İqtisadi qeyri-sabitlik şəraitində, pul aktivlərinin köhnəlməsi dövründə daşınmaz əmlaka investisiyalar daimi gəlir gətirən və kapitalı qoruyan ən etibarlı və təhlükəsiz maliyyə investisiyası növü olaraq qalır. Daşınmaz əmlakın dəyəri səhmlərin dəyərindən daha az dəyişikliyə məruz qalır və təkcə kapital artımından deyil, həm də icarədən də mənfəəti təmin edir. Daşınmaz əmlak qanunla daşınmaz kimi tanınan əmlak növüdür. Mənşəyinə görə daşınmaz əmlaka torpaq sahələri, yerin təki sahələri və torpağa möhkəm bağlı olan hər şey, yəni təyinatına qeyri-mütənasib zərər vermədən hərəkəti mümkün olmayan obyektlər, o cümlədən binalar, tikililər, tikintisi başa çatmamış obyektlər daxildir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə üç yanaşma mövcuddur: müqayisəli, xərc və gəlir yanaşmaları. Hər bir yanaşmanı daha ətraflı nəzərdən keçirəcəyik.

Müqayisəli yanaşma (Bazar yanaşması). Müqayisəli yanaşma bazar satışlarının təhlilinə əsaslanır və bazar iqtisadiyyatı şəraitində əksər daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün əsasdır. O, qiymətləndiricinin asanlıqla əldə edə biləcəyi bazar məlumatlarına söykənir və obyektin qiyməti haqqında sadə, məntiqi mühakimə yürütməyə imkan verir. Müqayisəli yanaşmada ən çox yayılmış üsul birbaşa müqayisəli satış təhlili üsuludur.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsinə müqayisəli yanaşmanın tətbiqi texnologiyası beş mərhələdən ibarətdir:

- müqayisəli məlumatların toplanması;
- əməliyyatların öyrənilməsi və müqayisə olunan obyektlərin seçilməsi;
- müvəqqəti korreksiyalar (düzəlişlər);
- müqayisə edilə bilən daşınmaz əmlaklarda fərqlərin tənzimlənməsi;
- daşınmaz əmlakın dəyəri barədə qərar qəbul etmək.

Müqayisəli yanaşmada qiymətləndirici qiymətləndirilən obyektin dəyərini oxşar daşınmaz əmlakın orta bazar qiyməti ilə müqayisə edir. Mənzil və iş ofislərini qiymətləndirərkən bu yanaşmadan istifadə etmək çox rahatdır. Bu onunla izah olunur ki, daşınmaz əmlak bazarında oxşar xüsusiyyətlərə malik daşınmaz əmlak tapmaq kifayət qədər asandır. Üstəlik, hər bir obyektin öz iqtisadi üstünlükləri və mənfəət cəhətləri var. Hesabata düzəlişlər edilməklə onlar ekspert tərəfindən nəzərə alınır və qiymət reala uyğunlaşdırılır.

Orta bazar qiyməti oxşar daşınmaz əmlakla artıq başa çatdırılmış təkliflər və ya əməliyyatlar əsasında hesablanır. Bu zaman ekspert əməliyyatlar və obyektlərin satış dəyəri haqqında açıq məlumatlardan istifadə edir [3].

Qiymətləndirilən əmlak aşağıdakı meyarlara görə analoqlarla müqayisə edilir:

- yer;
- əmlakın növü, istifadə şərtləri;
- tikinti ili;
- aşınma;
- ölçülər, mərtəbələrin sayı, plan;
- texniki xüsusiyyətlər (fiziki vəziyyət, təmirin olması/olmaması);
- kommunikasiyaların mövcudluğu/yoxluğu, onların vəziyyəti;
- nəqliyyat əlçatanlığı;
- əmlakı əhatə edən infrastruktur və s.

Müqayisə üçün qiymətləndirilən əmlaka analoji obyektlər seçilir. Düzgün seçim etmək üçün ekspert bazar segmentini öyrənir və bütün qiymət amillərini nəzərə alır [4].

Müqayisəli yanaşma aşağıdakı əsas qiymətləndirmə üsullarını əhatə edir:

1. Müqayisəli təhlil. Bu üsul yüksək qiymətləndirmə dəqiqliyini təmin edir.
2. Statistik metodlardan istifadəni nəzərdə tutan bazar qiymətlərinin modelləşdirilməsi (məsələn, regressiya təhlili). Onların köməyi ilə ekspert obyektin satış qiyməti ilə ona təsir edən parametrlər arasında əlaqəni müəyyən edir. Müqayisəli yanaşma bizə öyrənilən obyekt üçün onun parametrlərini nəzərə alaraq ədalətli qiymət təyin etməyə imkan verir.

Respublikamızın bütün bölgələrində daşınmaz əmlak bazarının inkişafı nisbətən ləng getsə də, demək olar ki, Bakı və Abşeron yarımadasında daşınmaz əmlak bazarı inkişaf mərhələsindədir. Keçən əsrin 90-cı illərindən formalaşmağa başlayan daşınmaz əmlak bazarı hələ də lazımi səviyyəyə çatmır. Buna baxmayaraq lazımi xüsusiyyətlərə malik əmlak tapmaq mümkündür. Məhz bu baxımdan, müqayisəli yanaşma ilə daşınmaz əmlak obyektinin qiymətləndirilməsi məqsədilə, müvafiq analoji əmlak seçmək imkanları vardır.

Daşınmaz əmlak variantlarının seçimi məhduddursa, qiymətləndirmə aparmaq üçün kiçik düzəlişlər-korreksiyalar edilə bilər. Tutaq ki, 3-cü mərtəbədə yerləşən pərakəndə satış sahəsinin bazar qiyməti haqqında hesabat lazımdır. Binadakı mərtəbələrin ümumi sayı 6-dır. Bu halda, müqayisə üçün qiymətləndirici 2-ci və ya 4-cü mərtəbələrdəki analoji 6 mərtəbəli binalardakı pərakəndə ticarət obyektlərini nəzərdən keçirə bilər. Əlbəttə ki, bu halda 1-ci və sonuncu mərtəbədəki obyekt müqayisə predmeti ola bilməz. Çünki bu cür variantlar ekvivalent deyildir.

Ümumiləşdirərək qeyd edə bilərik ki, bu metodla daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi nisbətən sadə analitik yanaşma tələb etsə də, əsas çətinliyi analoji variantın tapılmasıdır. Hansı ki, bu müqayisə variantı da, yuxarıda sadaladığımız əmlak xüsusiyyətlərinə görə kifayət qədər müxtəliflik təşkil edəcək ki, bunlar da yekun qiymətləndirməyə korreksiyalar tələb edəcək.

Xərclərə görə yanaşma (xərc yanaşması). Xərc yanaşması qiymətləndiricinin müxtəlif növ xərcləri nəzərə alınmaqla hesablamalar aparmasını özündə ehtiva edir. Bu hesablamalar obyektin tikintisi, yenidən qurulması və modernləşdirilməsi üçün çəkilən xərclərin cəmindən formalaşır. Daşınmaz əmlakın istismar müddəti (yaşı), aşınması və digər parametrlər də bu hesablamalarda nəzərə alınır. Dəyəri müəyyən etmək üçün xərc yanaşması müqayisəli yanaşmada müqayisə üçün analoji variant tapmaq çətin olduğu aşağıdakı daşınmaz əmlak növlərinə tətbiq edilir [8]:

1. Yenidən istismara verilmiş, habelə az vaxt ərzində istismarda olan binalar. Belə daşınmaz əmlak haqqında, adətən, müqayisə predmeti olacaq məlumatların tapılması çox çətin olur.
2. Xüsusi obyektlər; anbarlar, istehsalat sexləri, kollektiv toplaşma obyektləri və s.
3. Tarixi və mədəni tikililər, habelə xüsusi təyinatlı ərazidə yerləşən daşınmaz əmlak.
4. Yaşayış və kommersiya birgə təyinatlı obyektlər.
5. İnvestisiya və ya rekonstruksiya tələb edən daşınmaz əmlak.

Xərclər yanaşmasına görə, daşınmaz əmlak obyektinin (C_{ob}) ümumi dəyəri torpaq sahəsinin (C_{ts}) dəyərinin və daşınmaz əmlak obyektinin (C_b) bərpa dəyərinin (bərpaasının və ya təkrar istehsalının dəyərinin) toplanılmış aşınma ($C_{aş}$) mənfi nəticəsi kimi müəyyən edilir [4]:

$$C_{ob} = C_{ts} + C_b - C_{aş} \quad (1)$$

Qiymətləndirilən binanın bərpa dəyərinin (əvəzetmənin dəyərinin) müəyyən edilməsi birbaşa və dolayı xərclərin yeni tikintisinin dəyərinə daxil edilməsinə əsaslanır.

Xərc yanaşmasından istifadə edərək qiyməti hesablamaq üçün qiymətləndirmə mövzuna kapital qoyuluşunun məbləği də lazımdır. Bu vəsait obyektin analoqlarla müqayisə üçün uyğun hala gətirilməsi üçün kifayət etməlidir. Xərc yanaşması ilə buna daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsinin dörd əsas metodundan birini istifadə etməklə nail olmaq olar:

1. Bərpa dəyəri metodu tamamilə və ya qismən dağılmış daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunur. Bu zaman obyekti bərpa etmək üçün çəkiləcək xərclərin həcmi hesablanır.

2. Xərclərin əvəzetmə metodu obyektin tam dəyişdirilməsi üçün kifayət edəcək xərclərin məbləğinin müəyyən edilməsini nəzərdə tutur. Həmçinin, yeni əmlak öz parametrlərinə görə köhnəsinə tam uyğun olmalıdır [10].

3. Xərc yanaşması ilə rekonstruksiya (yenidənqurma) dəyəri metodu obyektin modernləşdirilməsi üçün zəruri olan xərclərin həcmnin tapılmasını nəzərdə tutur.

4. Təkrar istehsal xərcləri metodu obyektin təkrar istehsalı üçün zəruri olan xərclərin miqdarının müəyyən edilməsini nəzərdə tutur. Metod hesablamaların tikinti materialları və işlərin cari qiymətləri əsasında aparılmasını nəzərdə tutur.

Göründüyü kimi, bu yanaşma metodunda da özünəməxsus çətinlik və mürəkkəblik vardır. Xərc yanaşması elə bir fərziyyəyə əsaslanır ki, aşınma dəyəri (köhnəlmə) çıxılmaqla əmlakın tikintisinin dəyəri, torpağın dəyəri ilə birləşərək, əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsi üçün məqbul qiymətləndirmə metodudur. Xərc yanaşması qiymətləndirilən əmlakın tam bərpası və ya tam dəyişdirilməsi xərclərinin qiymətləndirilməsini, sonra fiziki, mənəvi və iqtisadi köhnəlmə məbləğinin çıxılmasını və nəhayət, işlənmiş torpaq sahəsinin bazar dəyərinin nəticədə əldə edilən məbləğə əlavə edilməsini əhatə edir. Xərc yanaşması hazırda obyektlərin (tikinti və torpaq sahəsi) vergitutma və ya həbs ediləcək əmlak kompleksinin bir hissəsinin qiymətinin müəyyən edilməsi zərurəti yarandıqda fiziki şəxslərin əmlakının vergiyə cəlb edilməsi və ya daşınmaz əmlakın üzərinə həbs qoyulması üçün istifadə olunur. Xərc yanaşmasının elementləri mənfəət vergisi üçün daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı da istifadə olunur, çünki daşınmaz əmlak obyektinin amortizasiyası bu obyektədən əldə edilən gəlirin miqdarını azaldır.

Xərc yanaşması aşağıdakı hallarda tətbiq edilir:

- 1) yeni tikintinin texniki-iqtisadi əsaslandırılması zamanı;
- 2) torpaq sahəsindən ən yaxşı və səmərəli istifadəni təyin edərkən;
- 3) daşınmaz əmlakın profilini təyin edərkən;
- 4) müxtəlif üsullarla alınmış əmlakın dəyər növləri razılaşdırılarkən;
- 5) xüsusi təyinatlı binaların qiymətləndirilməsi zamanı;
- 6) bazarın "passiv" sektorlarında daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı;
- 7) sığorta üçün.

Gəlir yanaşması. Kommersiya əmlakının bazar dəyərini müəyyən etmək üçün qiymətləndirmə təcrübəsində gəlir yanaşmasından geniş istifadə edilir. Bu, əmlakın kommersiya məqsədləri üçün istismarının gətirə biləcəyi mümkün mənfəət miqdarının hesablanması əhatə edir.

Gəlir yanaşması daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin üç prinsipinə əsaslanır [4]:

- 1) gözləmə prinsipi;
- 2) tələb və təklif prinsipi;
- 3) əvəzetmə prinsipi.

Gəlir yanaşmasının mahiyyəti ondan ibarətdir ki, o, əmlakın istifadəsindən gələcək gəlirin dəyərinin müəyyən edilməsi ilə bağlıdır [5]. Gəlirlərin qiymətləndirilməsi yanaşmasından istifadə texnologiyası beş mərhələdən ibarətdir:

- 1) gələcək ümumi gəlirin müəyyən edilməsi;
- 2) əməliyyat xərclərinin çıxılması;
- 3) xalis (əməliyyat) gəlirinin müəyyən edilməsi və tənzimlənməsi;
- 4) qiymətləndirmə və qudvil multiplikatoru;
- 5) əmlakın son dəyərinin müəyyən edilməsi.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində gəlir yanaşmasının əsaslandığı 4 əsas konsepsiya vardır:

1. Rəqabətli qiymət konsepsiyası. Bu prinsip müqayisəli yanaşma ilə bir qədər üst-üstə düşür. Qiymətləndirici qiymətləndirilən obyekti oxşar xüsusiyyətlərlə müqayisə edir. İcarə dərəcələri, satış qiymətləri və gəlirliliklə bağlı digər parametrlər müqayisə edilir.
2. Gəlir gözləntiləri anlayışı. Bu halda obyektin əldə edə biləcəyi gəlirin miqdarı proqnozlaşdırılır. Bura satışdan, kirayədən və daşınmaz əmlakın əldə etdiyi digər gəlir növlərindən gəlirlər daxildir.

3. Risk və gəlir anlayışı. Kommersiya obyektinə investisiya qoyulması riskləri araşdırılır. Eyni zamanda nəzərə alınır ki, risk dərəcəsi daha yüksək olan daşınmaz əmlakdan daha yüksək gəlirlər gözlənilir.

4. Zaman dəyəri anlayışı. Bu halda daşınmaz əmlakın biznes istifadəsindən hazırda əldə etdiyi mənfəətin gələcək mənfəətdən daha dəyərli olması əsasında qiymətləndirilir. Yəni, qiymətləndirmə müxtəlif dövrlərdə (indiki və gələcək) qiymət elementini nəzərə alır.

Gəlir yanaşması üçün proqnozlaşdırma həddi ən azı 5 ildir. Buna görə də obyektin dəyərinin müəyyən edilməsində təcrübə xüsusi rol oynayır. Daşınmaz əmlakın qiymətinə təsir edən aşağıdakı amillər mütləq nəzərə alınmalıdır:

- inflyasiya dərəcəsi;
- əməliyyat xərcləri;
- valyuta məzənnələrində dəyişikliklər;
- qanunvericilik yenilikləri;
- bazarda dəyişikliklər və s.

Gəlir metodundan istifadə edərək kommersiya əmlakının dəyərini təyin edərkən, böyük həcmdə məlumatlarla işləmək lazım gəlir. Qiymətləndiricilər analoji ticarət obyektlərindən istifadə təcrübəsini öyrənməli və gələcək üçün proqnoz verməlidirlər.

Gəlir yanaşması aşağıdakı üsulların istifadəsini nəzərdə tutur:

1. Birbaşa kapitallaşma. Qiymətləndirmə üçün bu metod aşağıdakı düstura əsaslanır:

$$C_d = \frac{I_{il}}{K_g} \quad (2)$$

Burada, C_d - əmlakın dəyəri,

I_{il} - onun istifadəsindən əldə edilən illik gəlir,

K_g - bazar gəlir dərəcəsidir.

Birinci göstəricini (illik gəlir) tapmaq üçün ümumi icarə gəliri ilə əməliyyat xərcləri arasındakı fərq hesablamak lazımdır. Gəlir dərəcəsini müəyyən etmək üçün regionda oxşar əmlaklarla əməliyyatları təhlil edilir [9].

2. Pul vəsaitlərinin hərəkətinin diskontlaşdırılması. Metod daşınmaz əmlakın satışından və icarəsindən əldə edilən təxmin edilən gəlirin diskontlaşdırılmasına əsaslanır. Eyni zamanda, bütün mümkün riskləri və kapitalın dəyərini nəzərə almağı məsləhət görürük. Diskontlaşdırma metodundan istifadə etməklə ekspert zamanla pul vəsaitlərinin hərəkətində və bazarda baş verə biləcək bütün dəyişiklikləri nəzərə alır.

3. Gəlir kapitallaşması. Bu üsuldən icarəyə verilən mehmanxanaları, mənzilləri və yaşayış binalarını və s. qiymətləndirmək lazım olduqda istifadə olunur. Bu metoddan istifadə edərək daşınmaz əmlakın dəyəri aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$C_d = \frac{I_{il}}{K_k} \quad (3)$$

Burada, K_k - kapitallaşma dərəcəsidir.

Kapitallaşma dərəcəsi əmlakın istifadəsi ilə bağlı risklər və investisiya gəlirlərinin planlaşdırılan səviyyəsi ilə müəyyən edilir [5].

4. İcarə dərəcəsi. Metod kirayəçilərin oxşar əmlaklar üçün ödədiyi kirayə qiymətlərinin nəzərə alınmasına əsasən formalaşır.

Göründüyü kimi, gəlir yanaşması yalnız gəlir gətirən daşınmaz əmlakın, yəni yeganə məqsədi gəlir əldə etmək olan daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunur. Daşınmaz əmlaka sahib olmaqdan əldə edilən gəlirlər isə aşağıdakı formalarda əldə edilə bilər:

- cari və gələcək pul vəsaitləri daxilolmaları (dövri ödənişlər daxil olmaqla);
- cari və gələcək vergi qənaətləri;
- gələcəkdə satılan və ya ipoteka krediti ilə girov qoyulan daşınmaz əmlakın dəyərinin artırılmasından əldə edilən gəlir;
- gələcəkdə bu əmlakın satışı, dəyişdirilməsi və ya hədiyyə edilməsindən vergiyə qənaət;
- digər mümkün pul vəsaitləri daxilolmaları və müavinətlər.

Nəticə və təkliflər. Tədqiq edilən bütün bu metodların təhlili bizə göstərir ki, daşınmaz əmlak bazarının qeyri-sabitliyi, məlumatların çatışmazlıqları və qeyri-dəqiqliyi, eləcə də bir sıra texniki-iqtisadi amillər qiymətləndirmə prosesini çətinləşdirən başlıca amillərdir. Qiymətləndirmə üsullarının doğru seçilməsi və onların düzgün tətbiqi, daşınmaz əmlakın real qiymətləndirilməsi üçün olduqca əhəmiyyətlidir.

Aparığımız müqayisəli təhlil göstərdi ki, daşınmaz əmlakın düzgün qiymətləndirilməsi üçün ideal metod mövcud deyildir, ən azı iki metoddan birgə istifadə edilməlidir. Xüsusən, Azərbaycanda daşınmaz əmlak bazarı inkişaf mərhələsində olduğundan və daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində istifadə edilən qərb təcrübəsinin yerli tətbiqində yaranan təzadlar daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi üçün müasir yanaşmaların tətbiqini, yerli şəraitə uyğun olaraq müxtəlif yanaşmaların birləşdirilməsini qaçılmaz edir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün uyğun yanaşmaların təyini məqsədlə ilk növbədə daşınmaz əmlak obyektinin təyinatı, yeri, inşaasında istifadə olunan tikinti materialları, istismar müddəti, tikilinin aşınmaları (köhnəlmələr), ərazinin planlaşdırma və məskunlaşma səviyyələri, hüquqi aspektlər və s. bütün amillər nəzərə alınmalıdır. Yalnız bu mərhələlərdən sonra qiymətləndirmə hesabatlارının hazırlanmasına keçilə bilər.

Əminliklə demək olar ki, qiymətləndirmədə istifadə olunacaq yanaşma və metodların müəyyən edilməsi, seçilmiş yanaşmadan istifadə etməklə qiymətləndirmənin aparılması daşınmaz əmlakın dəyərinin müəyyən edilməsi prosesində mühüm rol oynayır və nəticələrin dəqiqliyinin qarantıdır.

İstinadlar

1. Azərbaycan Respublikası. (2001). Dövlət satınalmaları haqqında qanun. Bakı.
2. Azərbaycan Respublikası. (1998). Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanun. Bakı.
3. Azərbaycan Respublikası. (2008). Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericilik təminatı. Bakı.
4. Yusifov, M. Z. (2022). Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi (Mühazirə materialları). AzMİU. 127 s.
5. Yusifov, M. Z., & Pirmətov, S. Ş. (2019). Daşınmaz əmlak obyektlərinin gəlirlərə görə qiymətləndirilməsi. Ekologiya və su təsərrüfatı.
6. Bulanov, N. V. (2004). Rynok nedvizhimosti: sostoyanie i perspektivy razvitiya. Mezhdunarodnaya akademiya otsenki i konsaltinga.
7. Goremiqin, V. A. (2009). Ekonomika nedvizhimosti (Uchebnik). Informatsionno-izdatelskiy dom "Filin".
8. Gryaznovoy, A. G. (2003). Otsenka nedvizhimosti (Uchebnik, A. G. Gryaznovoy & M. A. Fedotova, Eds.). Finansy i statistika.
9. Drapikovskiy, A. I., Ivanova, I. B., Isaev, N. B., Ignatenko, N. S., Lukashova, I. V., Mokrousov, N. V., & Romanenko, L. V. (2007). Otsenka nedvizhimosti (2nd ed.). Ega-Basma.
10. Radchenko, N. V. (2014). Otsenka nedvizhimosti (Uchebno-metodicheskiy kompleks po uchebnoy distsipline otsenka nedvizhimosti). BGU.
11. Shcherbakova, N. A. (2002). Ekonomika nedvizhimosti (Uchebnoe posobie). Feniks.
12. Zhivemvrossii.com. (n.d.). Sravnitel'nyy podkhod. Retrieved from <https://zhivemvrossii.com/otsenka-nedvizhimosti/sravnitelnyj-podhod.html>

13. Uphill.ru. (n.d.). Dokhodnyy podkhod v otsenke nedvizhimosti. Retrieved from <https://www.uphill.ru/press-czentr/stati/dohodnyiy-podhod-v-otsenke-nedvizhimosti/>
14. Myestate.club. (n.d.). Podkhod pri otsenke nedvizhimosti. Retrieved from <https://myestate.club/finansy/podhod-pri-otsenke-nedvizhimosti.html>
15. Otsenka-krasnodar.ru. (n.d.). Printsipy otsenki nedvizhimosti. Retrieved from <https://otsenka-krasnodar.ru/printsipy-otsenki-nedvizhimosti/>
16. Inex.company. (n.d.). Podkhody i metody otsenki nedvizhimosti. Retrieved from <https://inex.company/stati/podhody-i-metody-ocenki-nedvizhimost>

References

1. Republic of Azerbaijan. (2001). Law on State Procurement. Baku.
2. Republic of Azerbaijan. (1998). Law on Valuation Activities. Baku.
3. Republic of Azerbaijan. (2008). Legislative Provision on Valuation Activities. Baku.
4. Yusifov, M. Z. (2022). Real Estate Valuation (Lecture Materials). AzMIU. 127 p.
5. Yusifov, M. Z., & Pirmetov, S. Ş. (2019). Real Estate Valuation of Property Based on Income Approach. Ecology and Water Management.
6. Bulanova, N. V. (2004). Real Estate Market: State and Development Prospects. International Academy of Valuation and Consulting.
7. Goremikin, V. A. (2009). Economics of Real Estate (Textbook). Information and Publishing House "Filin".
8. Gryaznovoy, A. G. (2003). Real Estate Valuation (Textbook, A. G. Gryaznovoy & M. A. Fedotova, Eds.). Finance and Statistics.
9. Drapikovskiy, A. I., Ivanova, I. B., Isaev, N. B., Ignatenko, N. S., Lukashova, I. V., Mokrutsov, N. V., & Romanenko, L. V. (2007). Real Estate Valuation (2nd ed.). Ega-Basma.
10. Radchenko, N. V. (2014). Real Estate Valuation (Educational Methodological Complex for the Course "Real Estate Valuation"). BGU.
11. Shcherbakova, N. A. (2002). Real Estate Economics (Textbook). Phoenix.
12. Zhivemvrossii.com. (n.d.). Comparative Approach. Retrieved from <https://zhivemvrossii.com/otsenka-nedvizhimosti/sravnitelnyj-podhod.html>
13. Uphill.ru. (n.d.). Income Approach in Real Estate Valuation. Retrieved from <https://www.uphill.ru/press-czentr/stati/dohodnyiy-podhod-v-otsenke-nedvizhimosti/>
14. Myestate.club. (n.d.). Approach in Real Estate Valuation. Retrieved from <https://myestate.club/finansy/podhod-pri-otsenke-nedvizhimosti.html>
15. Otsenka-krasnodar.ru. (n.d.). Principles of Real Estate Valuation. Retrieved from <https://otsenka-krasnodar.ru/printsipy-otsenki-nedvizhimosti/>
16. Inex.company. (n.d.). Approaches and Methods of Real Estate Valuation. Retrieved from <https://inex.company/stati/podhody-i-metody-ocenki-nedvizhimosti>

Məqaləyə istinad: Yusifov, M. Z., Rəhimov, E. M., & Məmmədov, A. Ş. (2025). Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodlarının müqayisəli təhlili. Elmi Əsərlər/Scientific Works, 1, 106–112

For citation: Yusifov, M. Z., Rahimov, E. M., & Mammadov, A. S. (2025). Comparative analysis of real estate valuation methods. Elmi Əsərlər/Scientific Works, 1, 106–112

Redaksiyaya daxil olma/Received 10.10.2024

Çapa qəbul olunma/Accepted for publication 10.12.2024