

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ**  
**AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVERSİTETİ**

**«Qiymət və qiymətləndirmə» kafedrası**

**X.H.Kazımh**  
**İ.Q.Quliyev**  
**G.T.Bağirova**

**DAŞINMAZ ƏMLAKIN**  
**QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ**  
**METODİK VƏSAİT**

Azərbaycan Respublikası Təhsil Nazirinin  
22.07.2014-cü il tarixli 838 sayılı əmri ilə  
qıf verilmişdir.

**BAKI-2015**

**Rəyçilər:** *“Qiymət və qiymətləndirmə ” kafedrasının dosenti, i.e.nB.CSadıqov*

*“İqtisadi təhlil və audit ” kafedrasının dosenti,  
/e./j.R.N.Kazımov*

**Redaktor:**

*“Qiymət və qiymətləndirmə ” kafedrasının müdiri, millət vəkili prof.  
X.H.Kazımlı*

## M Ü N D Ə R İ C A T

<b>Giriş</b> .....	<b>4</b>
<i>Mövzu 1. Daşınmaz əmlak bazarı və onun fəaliyyəti xüsusiyyətləri.</i> .....	<b>5</b>
<i>Mövzu 2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası</i> .....	<b>9</b>
<i>Mövzu 3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prinsipləri</i> .....	<b>11</b>
<i>Mövzu 4. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin mərhələləri</i> .....	<b>13</b>
<i>Mövzu 5. Daşınmaz əmlakın dəyərində təsir edən amillər</i> .....	<b>16</b>
<i>Mövzu 6. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin normativ bazası</i> .....	<b>19</b>
<i>Mövzu 7. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin hüquqi bazası və tənzimlənməsi</i> .....	<b>24</b>
<i>Mövzu 8. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin informasiya təminatı</i> .....	<b>26</b>
<i>Mövzu 9. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə xərc yanaşması</i> .....	<b>29</b>
<i>Mövzu 10. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə müqayisə yanaşması</i> .....	<b>33</b>
<i>Mövzu 11. Daşınmaz əmlakın kapitalaşdırma metodu ilə qiymətləndirilməsi</i> .....	<b>37</b>
<i>Mövzu 12. Daşınmaz əmlakın diskontlaşdırma metodu ilə qiymətləndirilməsi</i> .....	<b>42</b>
<i>Mövzu 13. Qiymətləndirmə obyektinin məcmu köhnəlməsinin qiymətləndirilməsi</i> .....	<b>47</b>
<i>Mövzu 14. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində ipoteka-investisiya təhlili</i> .....	<b>51</b>
<i>Mövzu 15. Daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi</i> .....	<b>56</b>
<b>Tövsyyə edilən ədəbiyyat.</b> .....	<b>62</b>
<b>Testlər.</b> .....	<b>63</b>

## GİRİŞ

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi qiymətləndirmə fəaliyyətinin ümumi praktiki əsaslarını təşkil edir. Bütün əmlak növlərinin bilavasitə daşınmaz əmlakla o cümlədən torpaq resursları ilə bağlılığı, əhəd əmlak kompleksini təşkil etməsi mövcud qiymətləndirmə yanaşmaları, metodları, prosedur və alqoritmlərlənin, həmçinin onların tətbiqi metodologiyasının öyrənilməsinə diqqəti yüksəldir.

Daşınmaz əmlak növlərinin mülki hüquq obyektı və təsərrüfat subyektləri kimi çıxış etməsi onların qiymətləndirilməsinin özünəməxsus xüsusiyyətlərini müəyyən edir. Onların təsərrüfat həyatındakı mövqeyi, təyinatı, fiziki və iqtisadi parametrləri, ətraf mühit amilləri ilə bağlılığı qiymətləndirmənin fərdi və kütləvi növlərinin tətbiqini şərtləndirir. Onu da nəzərə almaq lazımdır ki, qiymətləndirmə fəaliyyətinin milli və beynəlxalq qiymətləndirmə standartları ilə tənzimlənməsi bu sahədə beynəlxalq təcrübənin öyrənilməsinin və onun tətbiqi variantlarının aşkar olunmasının əhəmiyyətini artırır.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin real qiymətləndirilməsində əsas məqam və başlıca problemlər müəyyən edilməsi tələb olunan dəyər növləri ilə qiymətləndirmənin məqsədlərinin, prinsiplərinin və aparılması metodlarının düzgün koordinasiyasıdır. Qiymətləndirmənin nəticələrinin reallığının və obyektivliyinin onun məqsədinin, qiymətləndirmə bazasının, yanaşma və metodlarının düzgün seçilməsindən asılılığı inkar olunmaz faktıdır. Daşınmaz əmlak növlərinin məqsədli (gırov, sığorta, vergiyəcəlbətmə, investisiya, dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün satılma və s.) qiymətləndirilməsini müvafiq sahədə daha çox tələb olunan xidmət növü kimi də qəbul etmək olar.

Təqdim olunan metodik vəsaitdə yuxarıda qeyd olunan nəzəri və təcrübi cəhətdən aktual məsələlərə ardıcıl və sistemli metodoloji

## *Mövzu 1. Daşınmaz əmlak bazarı və onun fəaliyyəti xüsusiyyətləri*

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Daşınmaz əmlak mülki hüquq və qiymətləndirmə obyektini kimi
2. Daşınmaz əmlak bazarının xüsusiyyətləri
3. Daşınmaz əmlak bazarının funksiyaları

Daşınmaz əmlak anlayışının açıqlaması Azərbaycan Respublikasının Mülkü Məcəlləsinə əsasən “Torpaq sahələri, yerin təkli sahələri, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tənəsübsüz zərər vunnadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əşyalardır”

Göründüyü kimi, daşınmaz əmlak obyektlərini bütöv əmlak kompleksi şəklində mövcud olan müəssisələr, habelə tərkibinə binalar, yerüstü və yeraltı mühəndis qurğuları, kommunikasiya şəbəkələri, ayrıca su tutarları, çoxillik əkmələr daxil olunan torpaq sahələri, bu torpaq sahələrindən kənarında yerləşən lakin, göstərilənlərlə birbaşa konstruksiya yaxud funksional bağlılığı olan digər obyektlərin məcmusu kimi nəzərdən keçirmək olar.

Mülkiyyət hüququnun obyektini kimi, daşınmaz əmlak dövlətin, bələdiyyələrin və fiziki şəxslərin mülkiyyətində ola, özəlləşdirilə, alqı-satqı, vərəsəlik, bağışlama əsasında başqa şəxslərə verilə bilər. Daşınmaz əmlak üzərindəki hüquqlar onun tərkibinə ayrılmaz ləvazimat kimi daxil olan daşınmaz əmlaka da şamil edilir. Başqa sözlə, daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisi onun ləvazimatının da mülkiyyətçisi

Mənsubiyətində daşınmaz əmlak obyektini olan şəxslər onun üzərində mülkiyyət hüququ qazanırlar. Mülkiyyət hüququ özündə aşağıdakı hüquqları birləşdirir.

Daşınmaz əmlaka sahiblik hüququ ;

Daşınmaz əmlakdan istifadə hüququ ;

Daşınmaz əmlaka dair sərəncam vennək hüququ .

Qeyd olunan hüquqların mahiyyəti barədə ətraflı məlumat verilməlidir.

Daşınmaz əmlak qanun yaxud əqd əsasında yüklü edilə, yəni onun üzərindəki mülkiyyət hüququ məhdudlaşdırıla bilər. Məsələn, daşınmaz əmlak servitut, uzufrukt, ipoteka, satın almaqda üstünlük və sair ilə yüklü edilə bilər.

Daşınmaz əmlak üzərində hüquqların əmələ gəlməsi, onların məhdudlaşdırılması, başqısına keçməsi, öhdəliklərlə yüklü edilməsi, ipotekaya qoyulması, vərəsəlik hüquqları, bunlara xitam verilməsi müvafiq dövlət reyestrində qeydə alınmalıdır. Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyatının əsassız olduğunu bilməyən mülkiyyətçi torpaq sahəsinə 10 il ərzində fasiləsiz və etirazsız sahiblik hüquqlarını həyata keçirdikdən sonra həmin sahə barəsində ona etiraz edilə bilməz. Daşınmaz əmlak üzərində faktiki mülkiyyət hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydə aımmadan 30 il ərzində fasiləsiz və etirazsız həyata keçirilmişdirsə, şəxs mülkiyyətçi kimi qeydə alınmasını tələb edə bilər.

Daşınmaz əmlakın istifadə üçün yararsız hala düşməsi ilə bağlı dövlət reyestrindəki qeydiyyat yazısı ləğv edildikdə, habelə daşınmaz əmlak tamamilə məhv olduqda, mülkiyyətçi öz hüquqlarından könüllü imtina etdikdə daşınmaz əmlaka mülkiyyət hüquqları itirilir. Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş əsaslarla həyata keçirilən aşağıdakı tədbirlərdən başqa əmlakın mülkiyyətçidən alınması qadağandır:

- öhdəliklər üzrə tutmanın əmlaka yönəldilməsi.
- qanuna görə şəxsə mənsub ola bilməyən əmlakın onun tərəfindən özəlləşdirilməsi.
- torpaq sahəsinin alınması ilə əlaqədar daşınmaz əmlakın özgəninkiləşdirilməsi.
- təsərrüfatsızcasına saxlanılan mədəni sərvətlərin satın alınması.
- rekvizisiya.
- müsadirə.

Mövzunun öyrənilməsində qeyd olunan hər bir hal şərh olunmalı, onlarla bağlı proseslərin həyata keçirilməsi mexanizmi araşdırılmalıdır.

Daşınmaz əmlak bazan hüquqi və fiziki şəxslərin daşınmaz əmlak üzərindəki hüquqlarının pula yaxud digər aktivlərə dəyişməsinə təmin edən mexanizmdir. Bu bazar investisiyalar bazarmın tərkib hissəsi olmaqla, onun real bölməsini təmsil edir və maliyyə investisiyaları bölməsi ilə sıx əlaqədə fəaliyyət göstərir.

Daşınmaz əmlak bazarı qarşısında duran vəzifələr aşağıdakılardır:

- iqtisadiyyatın səmərəli fəaliyyətinin təmin olunması;
- kapitalların iqtisadiyyatın daha səmərəli sahələrinə yönəldilməsi;
- ölkə iqtisadiyyatının struktur yenidən qurulması;
- sərbəst kapitalların toplanması yolu ilə İnflyasiya proseslərinin qarşısının alınması;
- daşınmaz əmlaka bazar tələbinin ödənilməsi.

Daşınmaz əmlak bazarında satılan əmtəənin xüsusiyyətləri onu digər bazarlardan əhəmiyyətli dərəcədə fərqləndirir. Bu xüsusiyyətlər aşağıdakılardır:

1. Daşınmaz əmlak bazarına çıxarılan hər bir əmtəə vahidinin fərdi xüsusiyyətləri var və onlar ayrı-ayrı istehlakçı qrupları üçün faydalılıq baxımından təkrarlanmazdır.

2. Daşınmaz əmlak müəyyən coğrafi ərazi ilə bağlılığı nəticəsində alqı-satqı prosesi müqavilə predmetinin göndərilməsi ilə deyil, daşınmaz əmlak üzərində hüquqların verilməsinin dövlət reyestrində qeydiyyatı ilə başa çatır.

3. Daşınmaz əmlak bazarı insanların həyat tərzinə, qarşılıqlı münasibətlərinə güclü təsir göstərdiyi üçün dövlət, habelə bələdiyyələr tərəfindən ciddi tənzimlənir.

4. Bu bazara çıxarılan hər bir alqı-satqı obyektinin təkrarlanmaz xüsusiyyətləri alıcıların qarşısında bir sıra problemlər yaradır. Onlar lazım olan obyektin tapılmasına, danışıqların aparılmasına, alqı-satqı müqavilələrinin bağlanmasına və rəsmiləşdirilmə əməliyyatlarına xeyli vaxt və vəsait sərf edir, bu axtarışlara vasitəçiləri cəlb etmək məcburiyyətində qalırlar.

5. Daşınmaz əmlak bazarı fərdiləşdirilmişdir, yəni, bazarmın istənilən iştirakçısının hərəkəti bazarda tələb və təklif arasında

tarazlığın pozulması, qiymətlərin kəskin surətdə dəyişməsi ilə nəticələnə bilər.

6. Daşınmaz əmlak bazarı obyektlərin - təyinatına, coğrafi yerləşməsinə, qiymətinə, keyfiyyətinə, investisiya məqsədlərinə, mülkiyyət hüquqlarının tipinə görə seqmentləşdirilmişdir.

7. Daşınmaz əmlak bazarı xarici amillərin təsirinə daha həssasdır.

8. Daşınmaz əmlak bazarı iqtisadiyyatın digər sahələri ilə müqayisədə aşağı təşkilatlanma səviyyəsinə və səmərəliyə malikdir.

9. Daşınmaz əmlak bazasının mühüm xüsusiyyətlərindən biri onun inkişaf dövrünün sənayenin inkişaf dövrü ilə üst-üstə düşməməsi, bu inkişafa kapital bazasının güclü təsir göstərməsidir.

10. Daşınmaz əmlak bazasında təklif olunan əmtənin xüsusiyyətləri bazar iştirakçılarından, hadisələri düzgün qiymətləndirmək və vaxtında nəticələr çıxarmaq qabiliyyəti, iqtisadiyyatın, texnikanın müxtəlif sahələri üzrə dərin biliklər, insanlarla ünsiyyət yaratmaq məharəti tələb edir.

Daşınmaz əmlak bazarı haqqında bilikləri zənginləşdirmək üçün daşınmaz əmlak bazasının funksiyalarını və onun qarşısında duran vəzifələri qarşılıqlı təhlil və şərh etmək lazımdır.

Daşınmaz əmlak bazarı aşağıdakı funksiyaları yerinə yetirir:

1. Tələb və təklif arasında tarazlığın təmin olunması
2. Nəzarət
3. Uçot
4. Stimullaşdırıcı
5. Bölgü

Bu funksiyaların mahiyyəti qarşılıqlı asılılıq və təsir istiqamətləri ətraflı şərh olunmalıdır.



## Özünüoxlama sualları

1. Nəzəri cəhətdən və mülki qanunvericiliklə daşınmaz əmlak anlayışının mahiyyətini şərh edin.
2. Daşınmaz əmlak obyektləri üzərində hüquqlar hansılardır?
3. Daşınmaz əmlak bazarının özünəməxsus xüsusiyyətlərini şərh edin.
4. Daşınmaz əmlak bazarının funksiyalarını sadalayın
5. Daşınmaz əmlak bazarı hansı seqmentlərdən ibarətdir.
6. Daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyətinə təsir göstərən amillər hansılardır?

### ***Mövzu. 2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur;

1. Daşınmaz və digər əmlak növlərinin qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri arasındakı fərqlər

2. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin metodologiyasına tarixi baxışlar

3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə yanaşmaların əsaslandırılması

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi bütün digər əmlak növlərinin qiymətləndirilməsinin ümumi metodoloji əsasını təşkil edir. Bu əmlak növlərinin əksər hissəsinə daşınmaz əmlak obyektləri ilə, o cümlədən torpaq resursları ilə sıx bağlılığından irəli gəlir.

Mövzuda digər əmlak növlərindən səmərəli istifadənin daşınmaz əmlak obyektlərindən asılılığı, eləcə də onların dəyərinin dəyişməsi nisbətləri şərh olunmalıdır.

Hər bir ölkədə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası və təcrübəsinin formalaşması iqtisadi inkişaf və təsərrüfat mexanizminin tələblərindən irəli gələn təkamül prosesi keçmişdir. Burada ilk növbədə qiymətləndirmə obyektini olan obyektlərin siyahısı, onların qiymətləndirilməsi məqsədləri, tətbiq olunan metodlar, eləcə də qiymətləndirmənin nəticələrindən istifadə isti

qamətləri nəzərdə tutulur. Tarixi yanaşma mövcud qiymətləndirmə prosedurunun əsasında bir neçə dəfə ardıcıl aparılan əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsinin olmasını təsdiq edir.

Mövzuda əsas fondların yenidən qiymətləndirilməsini şərtləndirən amillər və şərait, onun aparılması metodologiyası izah edilməlidir.

Ənənəvi olaraq daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində üç yanaşmadan istifadə olunur:

1. Xərc (məsrəf) yanaşması;
2. Müqayisə (satışların müqayisəli təhlili) yanaşması;
3. Gəlir yanaşması.

Hər bir yanaşmanın özünəməxsus obyektləri, tətbiqi sferası və metodları vardır. Bu və ya digər yanaşmadan istifadə olunması məqsədəuyğun sayılmazsa, qiymətləndirici ekspert bunun səbəblərini öz hesabatında göstərməlidir. İstifadə olunan yanaşmaların nəticələri isə qiymətləndirmə metodologiyasına və təcrübəsinə uyğun olaraq razılaşdırılmalıdır. Nəticə etibarilə daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi metodologiyası onların təyinatı və qiymətləndirilməsi məqsədləri ilə birbaşa bağlıdır.

Mövzuda qeyd olunan məsələlərin əlaqəli və sistemli şərhinin verilməsi məqsədəuyğun hesab olunur.

### **Özünüyoxlama sualları**

1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi digər əmlak növlərinin qiymətləndirilməsindən hansı xüsusiyyətlərinə görə fərqlənir?

2. Azərbaycanda daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi metodologiyasının tarixi inkişaf mərhələlərini şərh edin

3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində tətbiq olunan yanaşmaların seçilməsi hansı amillərə əsaslanır?

4. Hər bir yanaşmanın tətbiqini şərtləndirən ilkin zəruri şərtləri sadalayın

5. Yanaşmaların tətbiqi ilə bağlı məhdudiyətlər hansılardır?

### *Mövzu 3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilmə prinsipləri*

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Qiymətləndirmə prinsiplərinin təsnifatı əlamətləri
2. Daşınmaz əmlakdan istifadə ilə bağlı prinsiplər
3. Bazar mühitinin təsiri ilə şərtlənən prinsiplər

Qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olan mütəxəssislərin uzun illər ərzində topladıqları təcrübə sayəsində daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin ümumi prinsipləri müəyyənləşdirilərək, müxtəlif mövqelərdən yanaşma əsasında 4 qrup üzrə təsniflənir - mişdir;

1. Potensial alıcının (investorun) münasibətini əks etdirən prinsiplər;

2. Daşınmaz əmlakdan istifadə ilə bağlı prinsiplər;
3. Bazar mühitinin təsiri ilə şərtlənən prinsiplər;
4. Mülkiyyətdən ən yaxşı və səmərəli istifadə olunması

prinsipi.

Birinci qrupa daxil olan prinsiplərə faydalılıq, əvəzetmə və ehtimal etmə prinsipləri daxildir.

**Faydalılıq** - daşınmaz əmlakın müəyyən müddət ərzində potensial mülkiyyətçinin yaxud istifadəçinin iqtisadi, şəxsi və sair ehtiyaclarını ödəmək qabiliyyətidir.

**Əvəzetmə prinsipi** daşınmaz əmlakın qiymətinin ən yuxarı həddinin eyni faydalılıq təmin edən başqa obyektin aımmasına (inşasına) potensial alıcının (investorun) sərf etməyə razı olduğu xərclərin ən aşağı həddi ilə müəyyənləşdirilməsində ifadə olunur. **Ehtimal etmə prinsipi** daşınmaz əmlakdan istifadə nəticəsində gələcəkdə əldə olunması ehtimal edilən pul gəlirlərinin məbləği və müddəti, onun likvidlik səviyyəsi ilə birbaşa əlaqədardır.

Daşınmaz əmlakdan istifadə ilə bağlı aşağıdakı prinsiplər daha geniş şəkildə şərh edilməlidir:

**Torpaq sahəsinin qalıq məhsuldarlığı prinsipinə** görə sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün zəruri olan istehsal amilləri ilə bağlı xərclər yeni yaradılmış dəyər hesabına ödənilməlidir.

**Səmərəlilik** müxtəlif inşaat layihələri həyata keçirilərkən, torpaq sahəsi və onun üzərində yerləşən tikililərin təmin etdiyi mənfəətin səviyyəsi ilə müəyyənləşdirilir.

**Gəlirlərin artması və azalması prinsipi** istehsal amillərinin gücləndirilməsi nəticəsində gəlirlərin ilk dövrlərdə sürətlə artmasını, müəyyən həddə çatdıqdan sonra isə bu yüksəlişin tədricən zəiflədiyini ifadə edir.

**Ölçülərin (miqyasın) optimallığı prinsipinə** əsasən daşınmaz əmlak obyektinin ölçüləri onun funksional təyinatına, istehsalın xarakterinə, texnoloji xüsusiyyətlərinə uyğun olmalıdır.

**Bölgü və birləşdirmə prinsipi** daşınmaz əmlakın fiziki ünsürlərinin və üzərindəki mülkiyyət hüquqlarının bölüşdürülməsi yaxud birləşdirilməsi nəticəsində onun ümumi dəyərinin artması və ya azalmasını ifadə edir.

Ardıcıl olaraq bazar mühitinin təsiri ilə şərtlənən aşağıdakı prinsiplərə diqqət yetirilməlidir;

**Tələb və təklif prinsipi** daşınmaz əmlakın qiymətinin müvafiq bazarda tələb və təklifin təsiri altında formalaşmasını ifadə edir. Tələbin təklifdən çox olduğu hallarda qiymətlər yüksəlməyə, əks halda isə aşağı düşməyə başlayır.

**Rəqabət prinsipi** daşınmaz əmlakın qiymətinin mənfəət əldə etmək uğrunda bazar subyektləri arasında aparılan rəqabət nəticəsində formalaşdığını ifadə edir. Yüksək mənfəət norması kapitalın daşınmaz əmlak bazarına axınına stimullaşdırır və rəqabəti gücləndirir.

**Uyğunluq prinsipi** müəyyən standartlara, istifadəçilərin zövqünə, istifadənin xarakterinə, ətraf mühitə uyğun olan daşınmaz əmlak obyektinin dəyərinin yüksək həddə çatacağına əsaslanır.

**Asılılıq prinsipi** qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyəri ilə onu əhatə edən obyektlərin təyinatı və dəyəri arasında əlaqələri əks etdirir.

**Xarici mühitin dəyişməsi prinsipi** daşınmaz əmlakın yerləşdiyi ərazidə baş verən dəyişikliklərin və perspektivlərin nəzərə alınmasının zəruriliyini ifadə edir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin yuxanda nəzərdən keçirdiyimiz prinsiplər qrupu **mülkiyyətdən ən yaxşı və səmərəli istifadə olunması prinsipində** ümumiləşdirilir.

Mövzuda bu prinsipin əsas meyarları barədə ətraflı məlumat verilməlidir.

### **Özünüoxlama sualları**

1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prinsipləri necə təsnifləşdirilir?
2. Sahibkarın təsəvvürünə əsaslanan prinsiplər hansılardır?
3. Daşınmaz əmlakdan istifadə ilə bağlı prinsipləri sadalayın.
4. Bazar mühitinin təsiri ilə şərtlənən prinsiplərin mahiyyətini şərh edin.
5. Mülkiyyətdən daha yaxşı və səmərəli istifadə prinsipinin meyarları hansılardır?

### ***Mövzu 4, Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin mərhələləri***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Qiymətləndirmənin məqsədinin aydınlaşdırılması və ilkin hazırlıq işlərinin yerinə yetirilməsi
2. Qiymətləndirilmənin aparılması planının və qiymətləndirmə barədə müqavilənin tərtibi
3. Daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili
4. Ənənəvi yanaşmalar əsasında daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi
5. Alınmış nəticələrin razılaşdırılması və qiymətləndirmə hesabatının tərtibi

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində yerinə yetirilən əməliyyatların ardıcılığı və miqyası, qiymətləndirilmənin konkret məqsədlərindən, dəyərin müəyyənləşdirilən növündən, qiymətləndirmə standartlarının tələblərindən və sair şərtlərdən asılıdır. Mövcud təcrübəyə əsasən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesi aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

- qiymətləndirmənin məqsədinin aydınlaşdırılması və ilkin hazırlıq işlərinin yerinə yetirilməsi;
- qiymətləndirmənin aparılması planının və qiymətləndirmə barədə müqavilənin tərtibi;
- məlumatların toplanılması və təhlili;
- daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili;
- qiymətləndirmənin riyazi-analitik prosedurlarının yerinə yetirilməsi;
- alınmış nəticələrin razılaşdırılması və daşınmaz əmlakın dəyərinin hesablanması;
- qiymətləndirmə hesabatının tərtibi.

Hər bir mərhələnin xüsusiyyətləri, yerinə yetiriləcək əməliyyatların ardıcılığı barədə məlumat verilməlidir.

İlkin hazırlıq işləri yerinə yetirilərkən qiymətləndirici aşağıdakı material və informasiyanı toplamalıdır:

- obyektin yerləşdiyi ərazinin təbii-iqlim, ekoloji şəraiti barədə materiallar;

- obyektin yerləşdiyi ərazinin xəritəsi;
- obyektin torpaqayırma sənədləri;
- mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatını təsdiq edən sənədlər;
- tikililərin layihə-smeta sənədləri, texniki pasportları;
- obyektin istismarı, təmirlərin, modernləşdirmələrin, yenidənqurmaın keçirilməsi barədə sənədlər.

Daşınmaz əmlakın real qiymətləndirilməsi üçün tam və obyektiv məlumatlar əldə olunmalıdır. Mövzuda belə məlumatların mənbəyi, sistemləşdirilməsi və təhlili metodları barədə məlumat verilməlidir.

Qiymətləndirmənin növbəti mərhələsi olan daşınmaz əmlak obyektindən ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili prosesi bazar

şəraitinin, qiymətləndirilən obyektin xüsusiyyətlərinin, bazar tərəfindən tələb edilən və qiymətləndirilən obyektin parametrlərinə uyğun istifadə variantlarının qiymətləndirilməsindən ibarətdir.

Növbəti mərhələdə qiymətləndirici qarşısına qoyulmuş məqsədlərdən, obyektin xüsusiyyətlərindən, qiymətləndirdiyi dəyər növbündən asılı olaraq, daşınmaz əmlakın dəyərini ənənvi yanaşmaların tətbiqi əsasında qiymətləndirir.

Bu yanaşmalar əsasında alınan nəticələr razılaşıdırıldıqdan sonra qiymətləndirmə hesabatı tərtib edilir. Hesabat yazılı şəkildə tərtib olunur, tam hesabat və xülasə formalarında hazırlanır.

Mövzuda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi haqqında hesabatın tərtibinə dair standart tələblər şərh olunmalıdır.

Qeyd olunmalıdır ki, qiymətləndirmə haqqında tam hesabat sərbəst formada tərtib olunur lakin onun strukturunu ümumi şəkildə aşağıdakı kimi təsvir etmək mümkündür.

I .Titul vərəqi

2. Müşaiyətedici məktub

3. Əsas faktların və nəticələrin qısa icmalı

4. Qiymətləndirmənin aparılmasının

əsas şərtləri, məhdudiyətləri, qiymətləndiricinin qəbul etdiyi ehtimallar,

5. qiymətləndirmənin nəticələrinin mətbuatda nəşri yaxud onlara istinad olunması şərtləri.

6. obyektə texniki baxış və ekspertizanın keçirilməsi tarixi, yerinə yetirilmiş işlərin həcmi və səviyyəsi, bu prosesdə iştirak etmiş ekspertlərin və qiymətləndiricilərin adı, soyadı, ixtisası.

7. razılaşıdırılmış qiymətləndirmə bazası və ona dair şərhlər.

8. Regionun sosial-iqtisadi şəraitinin təhlili

9. Qiymətləndirilən obyektin ərazidə yerləşməsinin təhlili

10. Qiymətləndirmə obyektinin təsviri bölməsi

II .Obyektin qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan metodlar və onların nəticələri.

Qiymətləndirmə hesabatının tərtibinə dair Milli və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarından irəli gələn digər tələblər də şərh olunmalıdır.

## Özünüoxiama sualları

1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin ümumi alqoritmini şərh edin.
2. Qiymətləndirmənin məqsədləri və qiymətləndiricinin vəzifələri nədən ibarətdir?
3. Qiymətləndirmənin aparılması planı nədir?
4. Qiymətləndirmə yanaşmaları və metodlarının seçilməsi üçün ilkin əsaslar nədən ibarətdir?
5. Qiymətləndirmənin nəticələrinin razılaşdırılması prosedurunu şərh edin.
6. Qiymətləndirmə hesabatı ilə bağlı tələbləri şərh edin.

### *Mövzu 5. Daşınmaz əmlakın dəyərində təsir edən amillər*

Mövzunun öyrənilməsində aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyə olunur:

1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində sosial-iqtisadi inkişaf amilləri
2. Daşınmaz əmlak bazarının dövlət tənzimlənməsi
3. Daşınmaz əmlak bazarında tələb və təklifin həcmi müəyyən edən amillər

Daşınmaz əmlak bazarının başqa bazarlardan fərqli xüsusiyyətlərinin araşdırılması onun fəaliyyətinin sosial, iqtisadi, siyasi inkişafını müəyyənləşdirən çoxsaylı amillərin təsiri altında olması barədə nəticə çıxarmağa əsas verir.

Daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən ilkin amillər makroiqtisadi amillər, yəni dünyada, ölkədə və regiondakı siyasi vəziyyət, ümumi iqtisadi vəziyyət, maliyyə bazarlarının inkişaf səviyyəsidir. Makroiqtisadi amillər müsbət yaxud sabit xarakterizə olunduqda daşınmaz əmlak bazarının vəziyyəti mikroiktisadi amillərin təsiri ilə müəyyən olunur.

Daşınmaz əmlakın dəyərində təsir göstərən makroiqtisadi amilləri aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:



1. Milli gəlirin həcmi
2. Məşğulluq səviyyəsi
3. Ölkəyə (regiona) kapital axınları və kapital ixracı
4. Ölkənin tədiyə balansının vəziyyəti
5. Ölkədə (regionda) sənaye istehsalının həcmi
6. Əhalinin pul gəlirlərinin artması
7. Təhlak qiymətləri indeksi
8. Etnik və hərbi münaqişələrin baş verməsi ehtimalı

Mövzuda sadalanan amillərin hər birinin daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir istiqaməti və dərəcəsi təhlil olunmalıdır.

Nəzərə almaq lazımdır ki, daşınmaz əmlakın dəyərinin dəyişməsinə müvafiq bazarın dövlət tənzimlənməsi amilləri də əbəmiyyətli təsir göstərir. Onlar bilavasitə aşağıdakı normativ- hüquqi aktlarla bağlıdır:

1. Daşınmaz əmlakın alqı-satqısını tənzimləyən normativ- hüquqi aktlar

2. daşınmaz əmlakla sövdələşmələri tənzimləyən normativ- hüquqi aktlar

3. Vergi qanunvericiliyi

Ümumi şəkildə göstərilən aidiyyəti normativ-hüquqi aktların tənzimləmə obyektləri, subyektləri və metodları barədə ətraflı məlumat verilməlidir.

Mövzunun öyrənilməsində daşınmaz əmlakın dəyərinə təbii, demoqrafik və ekoloji amillərin təsir səviyyəsi də şərh olunmalıdır. Burada regionun ekoloji vəziyyəti, infrastrukturun inkişaf səviyyəsi, əhalinin yaş qrupları, təhsil səviyyəsi, miqrasiyası meylləri, eləcə də zövq və həyat təsirinin dəyişməsi nəzərdə tutulur.

Marketing üzrə tanınmış mütəxəssis F.Kotlerə görə insanların ehtiyaclarının, yəni “nəyinsə çatışmadığını duymaq hissini” sonradan “fərdin şəxsiyyəti və mədəni səviyyəsinə uyğun olaraq” növbəti səviyyəyə keçməsi üçün müvafiq pul vəsaitləri olmalıdır. Maliyyələşmə mənbələri olmayan tələbat tələb səviyyəsinə yüksəlmir və ödənilməmiş qalır. Hər bir amilin daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir dərəcəsi (3ar.ada izahat verilməlidir

Tələbin həcmi müəyyənləşdirən amillərə aşağıdakılar aiddir:

- əhalinin sayının dəyişməsi;
- əhalinin əhəmiyyətli qabiliyyətinin səviyyəsi;
- maliyyə mənbələrinin mövcudluğu və maliyyələşdirmə

şərtləri.

Əhalinin sayının artması bazarın genişlənməsinə təsir göstərən mühüm amildir. Lakin, bu artım əmlak əldə etmək istəyənlərin bazara alıcı qisminə daxil olması ilə nəticələnmiş, özlüyündə bazara heç bir təsir göstərməyəcəkdir.

Məsələn, evləyənlərin və ya boşananların sayının artıb-azalması müvafiq olaraq çoxotaqlı yaxud birotlaqlı mənzillərə, təhsil səviyyəsinin yüksəlməsi ərazinin ekoloji şəraitinə, zövqlərin dəyişməsi binaların daxili və xarici tərtibatına tələbləri artırır. Əhalinin gəlirlərinin artması və reklamların təsiri altında bahalı, ərazinin “dəbli” sahələrində yerləşən, fərdi layihələr üzrə inşa edilmiş yaşayış binaları, müasir avtomobillər, yaxtalar və s. bazarı genişləndirir. Lakin, bu amillərin həm uzun müddət ərzində gizli formalaşmasına, həm də qəflətən meydana çıxma bəzi hallarda görə, qisməddətli vaxt çərçivəsində onların bazara təsirini qiymətləndirmək çətinliklidir.

Daşınmaz əmlak bazarında təklifin həcmi müəyyənləşdirən amillər aşağıdakılardır:

- bazarın müvafiq segmentində istifadəsiz qalmış daşınmaz əmlak obyektləri ehtiyatın mövcudluğu. İstifadəsiz sahələrin çoxluğu qiymətlərin və icarə haqlarının aşağı düşməsi ilə nəticələnir. Beynəlxalq təcrübə göstərir ki, mənzillər bazarında bu səviyyə 5%, biznes məqsədləri üçün istifadə olunan obyektlərdə isə 5-7%-dir. İstifadəsiz obyektlərin təklifi nonnal faizdən yuxarı olduqda, qiymətlər rəqabət nəticəsində enməyə doğru meyli göstərəcəkdir və yeni tikintinin həcmi azalacaqdır.

- yeni tikililərin həcmi və onlara çəkilən xərclərin məbləği. Bu göstərici tikintinin intensivliyi, çəkilən xərclərin səviyyəsi, müasir inşaat texnologiyalarının xərclərə təsiri, mənimlənməmiş torpaq sahələrinin abadlaşdırılmasına çəkilən xərclərin səviyyəsi ilə xarakterizə olunur.

## **Özünüyoxlama sualları**

1. Daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərən amillərin təsnifatını əsaslandırın.
2. Daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərən makroiqtisadi amillər hansılardır?
3. Daşınmaz əmlakın dəyərinə təsir göstərən dövlət tənzimlənməsi amilləri hansılardır?
4. Daşınmaz əmlak bazarında tələbin həcmi müəyyən edən amilləri sadalayın.
5. Daşınmaz əmlak bazarında təklifin həcminə təsir göstərən amillər hansılardır?
6. Daşınmaz əmlakın dəyərinə təbii, demoqrafik və ekoloji amillərin təsir istiqamətlərini şərh edin.

### ***Mövzu 6. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin normativ bazası***

Mövzunun öyrənilməsində aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyə olunur:

1. Qiymətləndirmə bazası və onun seçilməsinə olan tələblər
2. Daşınmaz əmlakın bazar dəyəri
3. Daşınmaz əmlakdan istifadə istiqamətləri üzrə dəyər

növləri

Daşınmaz əmlakın dəyərinin dəqiq qiymətləndirilməsinin ilkin şərti qiymətləndirmə bazasının düzgün seçilməsidir. Qiymətləndirilmə bazasının seçilməsi prosesində yol verilən səhv sonradan daşınmaz əmlakın dəyəri barədə nəticələrin təhrif olunmasına gətirib çıxarır. Buna görə də daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün baza kimi qəbul edilən dəyər növünün seçilməsinə xüsusi diqqət yetirilməlidir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün seçilmiş baza aparılan qiymətləndirmənin məqsədlərinə uyğun olaraq seçilməlidir. Daşınmaz əmlak və onun üzərində mülkiyyət hüquqlarının qiymətləndirilməsinin məqsədlərini aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- daşınmaz əmlak üzərində hüquqların ötürülməsi;
- daşınmaz əmlakın istifadəyə verilməsi;
- daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşları;
- kreditlərə zəmanət verilməsi;
- daşınmaz əmlaka çəkilmiş xərclərin hesablanması;
- qanunvericiliyin tələblərindən irəli gələn məqsədlər.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin göstərilən məqsədlərinin ilk dörd qrupu üçün müqayisə qrupu qismində daşınmaz əmlak bazarı, bazar qiymətləri və icarə haqqının səviyyəsi qəbul olunur.

Qiymətləndirmə təcrübəsində daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin məqsədlərinə uyğun olaraq dəyərin aşağıdakı növlərindən istifadə etmək tövsiyyə olunur:

1. Daşınmaz əmlak açıq bazara çıxarıldıqda və kredit öhdəliklərinin təminatı qismində qiymətləndirildikdə bazar dəyərindən, açıq bazardakı dəyərdən, satışın hesablanmış dəyərindən, məhdud satışın hesablanmış dəyərindən istifadə olunur.

2. Daşınmaz əmlak maliyyə və mühasibat hesabatlarının tərtibi, müəssisənin səhmlərinin fond birjalının prospektlərinə daxil edilməsi, müəssisələrin birləşdirilməsi məqsədləri üçün, eləcə də pensiya fondlarının, sığorta şirkətlərinin, daşınmaz əmlakın idarə olunması üzrə trust fondlarının sifarişi əsasında qiymətləndirildikdə, dəyərin növü əmlakdan istifadənin xarakterindən asılı olaraq seçilir.

Daşınmaz əmlakdan istifadə istiqamətləri və onlara uyğun olaraq qiymətləndirmə üçün baza qismində seçilən dəyər növləri aşağıdakılardır:

a) sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsi üçün istifadə olunan ixtisaslaşdırılmış əmlak üçün: əvəzəmənin qalıq dəyəri, digərləri üçün cari dəyəri;

b) yaşayış məqsədlərinə istifadə olunan daşınmaz əmlak üçün: bazar dəyəri, sığorta dəyəri, vergitutma dəyəri.

c) cari dövrdə yaxud gələcəkdə icarəyə verilmə yolu ilə gəlir əldə etmək yaxud əsas kapitalın dəyərinin qorunub saxlanması (artırılması) məqsədilə investisiya qoyuluşlarına yönəldilən

daşınmaz əmlak üçün: bazar dəyəri və icarənin hesablanmış gələcək dəyəri;

ç) gələcəkdə mənimsənilməsi yaxud inkişaf etdirilməsi nəzərdə tutulan daşınmaz əmlak üçün növbədən asılı olaraq: bazar dəyəri, əvəzətmənin qalıq dəyəri, satışın hesablanmış dəyəri.

d) tükənən ehtiyatlarının istismarı məqsədilə istifadə olunan daşınmaz əmlak: torpaq sahələri üçün - cari istifadə dəyəri, bina və qurğular üçün - əvəzətmənin qalıq dəyəri.

Bazara çıxarılan bütün əmtəələr kimi, daşınmaz əmlakın dəyəri də istehlak dəyəri və mübadilə dəyəri formasında ifadə olunur.

İstehlak dəyəri daşınmaz əmlakdan konkret məqsədlər üçün istifadə etmək niyyətində olan istehlakçının obyektin xassələr məcmusuna münasibətini ifadə edir.

Bununla yanaşı qeyd olunmalıdır ki, istehlak dəyəri daşınmaz əmlakın xassələri məcmusuna məhz konkret istifadəçinin münasibətini əks etdirir. Məsələn, arxitekturası, mühəndis qurğularının keyfiyyəti, rahatlığı baxımından köhnəlmiş bina mərkəzə yaxınlığı, tarixi əhəmiyyəti və sair səbəblərdən sakinlər üçün yüksək istehlak dəyərinə malik ola bilər.

Mübadilə dəyəri daşınmaz əmlak bazara çıxarıldığı halda yaranır və onun ölçülməsinin meyarı qiymət kimi qəbul olunur. Rəqabətli bazar şəraitində qiymət daşınmaz əmlak obyektinin üzərində hüquqların əldə edilməsinə görə satıcının tələb etməyə, alıcının isə ödəməyə hazır olduğu pul vəsaitlərinin məbləğini ifadə edir.

Ümumiyyətlə, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan əsas dəyər növləri bunlardır:

Bazar dəyəri lazımi marketinq araşdırılmalı olduqdan sonra daşınmaz əmlakı satmağa hazır olan satıcı ilə bu əmlak üzərində müəyyən hüquqları əldə etmək niyyətində olan alıcı arasında mübadilənin həyata keçirilməsi üçün qiymətləndirmə tarixində razılaşdırıla biləcək qiyməti ifadə edir.

Başqa sözlə, bazar dəyəri satıcının tələb etdiyi maksimum qiymətlə alıcının təklif etdiyi minimum qiymət həddlərində

formalaşması ən çox ehtimal olunan dəyərdir. Bu zaman nəzərdə tutulur ki, satıcı və alıcı öz bazarlarında heç bir məcburiyyət, kənar təsir olmadan hərəkət edirlər, onların arasında xüsusi münasibətlər yoxdur.

**Cari istifadə dəyəri** dəyişmədən gəlir əldə edəcəyinə əsaslanaraq, alqı-satqı müqaviləsini yerinə yetirməyə hazı olan alıcı və satıcı arasında razılaşıdırıla biləcək qiymətdir. Bu dəyər daşınmaz əmlakdan satılmazdan əvvəlki məqsədlər üçün istifadə olunması potensialını əks etdirdiyinə görə, qiymətləndirmə zamanı əmlakdan daha səmərəli istifadə variantları nəzərə alınmır.

**Satışın hesablanmış dəyəri** daşınmaz əmlakın gələcək alqı-satqısı zamanı satıcı və alıcı arasında müvafiq xərclər daxil olmaqla razılaşıdırıla biləcək qiymətdir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin bu növü bazar dəyərindən alqı-satqı müqaviləsinin qiymətləndirmə tarixindən sonrakı dövrdə yerinə yetirilməsi ilə fərqlənir. Ona görə də qiymətləndirici hesabatda əmlakın bazarda nümayiş etdirildiyi dövrdə orada baş verməsi ehtimal olunan hadisələrə potensial alıcıların reaksiyası barədə rəyini də açıqlamalıdır.

**Məhdud vaxt ərzində satışın hesablanmış dəyəri** bazarın öyrənilməsi üçün vaxt çatışmadığı şəraitdə daşınmaz əmlakın alqı-satqısı zamanı satıcı ilə alıcı arasında satış xərcləri nəzərə alınmaqla razılaşıdırıla biləcək qiymətdir.

Bu dəyər daşınmaz əmlak məhkəmənin qərarı ilə məcburi qaydada yaxud sahibi tərəfindən təcili satıldıqda, habelə vaxtın məhdud olduğu digər hallarda hesablanır.

**Əvəzetmənin qalıq dəyəri** mövcud istifadə şəraitində torpağmdəyəri ilə onun üzərində yerləşən tikililərin yaşına, ərazidə yerləşməsinə, iqtisadi və funksional köhnəlməsi üzrə düzəliş edilmiş dəyərinin cəmini ifadə edən kəmiyyətdir. O, bazarda satılmayan, dəyərini başqa növləri əsasında qiymətləndirilməsi mümkün olmayan avadanlıq və qurğular üçün hesablanır.

**İcarənin bazar dəyəri** icarəyə verilən daşınmaz əmlaka görə icarəyə verənlə icarədar arasında razılaşıdırıla biləcək icarə haqqının ən münasib məbləğini ifadə edir. O, daşınmaz əmlakın

bazar dəyərinin bir növüdür və onun icarədar uzunmüddətli yaxud qismüddətli istifadəyə verildiyi halda qiymətləndirilir.

**İcarənin hesablanmış gələcək dəyəri** daşınmaz əmlakın gələcəkdə icarəyə verilməsi nəzərdə tutulduqda, icarəyə verənə icarədar arasında razılaşdırıla biləcək icarə haqqının məbləğidir.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin bu növü icarənin bazar dəyərindən yalnız bununla fərqlənir ki, əmlak qiymətləndirmə tarixindən sonrakı dövrdə icarəyə verilir. Buna görə də, qiymətləndirici əmlakı qiymətləndirdikdən sonra bazarda baş verməsi daha çox ehtimal edilən dəyişiklikləri nəzərə almalıdır.

**Girov dəyəri** daşınmaz əmlakın girov qoyulması şərtilə verilən kredit məbləğinin yuxarı həddini müəyyənləşdirir. Dəyər bu növü daşınmaz əmlakın bazar dəyərindən kreditorun riskinin və girov əməliyyatından kreditorun əldə etdiyi gəlirin ümumi məbləği qədər azdır.

**Sığorta dəyəri** daşınmaz əmlakın və onun hissələrinin sığortalana biləcəyi məbləği əks etdirir və sığortaçıların istifadə etdiyi xüsusi metodlar əsasında hesablanır. Bu dəyər məhv riski olan daşınmaz əmlakın köhnəlməsi nəzərə alınmaqla əvəz edilməsinin yaxud bərpaasının kifayət qədər təmin olunması prinsipinə əsaslanır.

**Vergitutma dəyəri** daşınmaz əmlakın vergitutma bazasının müəyyənləşdirilməsi üçün dövlət vergi orqanlarının istifadə etdiyi xüsusi metodlarla hesablanan dəyərdir.

**İnvestisiya dəyəri** qoyduğu kapitalın geri qaytarılması üzrə investisiya tələbləri irəli sürən konkret mülkiyyətçinin daşınmaz əmlakının dəyəridir.

Onun mahiyyətini investorun xüsusi layihələrə kapital qoymaq yolu ilə daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin artırması kimi də istifadə etmək olar.

**Balans dəyəri** daşınmaz əmlakın hüquqi şəxsin balansında əks olunduğu dəyərdir və onun yaradılmasına yaxud alınmasına çəkilən xərclərin məbləğini əks etdirir. Onun ilkin, bərpa və qalq balans dəyəri kimi növləri fərqləndirilir.

Dəyər növlərinin mahiyyəti qiymətləndirmə, mühasibat və maliyyə standartlarına görə ətraflı şərh olunmalıdır.

## **Özünüyoxlama sualları**

1. Qiymətləndirmənin bazası nədir və necə seçilir?
2. Mübadilə və istehlak dəyərlərinin mahiyyətini şərh edin.
3. Mübadilə dəyərinin formaları hansılardır?
4. Açıq bazar dəyəri və mövcud istifadə dəyərinin mahiyyəti nədən ibarətdir?

## ***Mövzu 7. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin hüquqi bazası və tənzimlənməsi***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin qanunvericilik bazası
2. Daşınmaz əmlakla sövdələşmələrin tənzimlənməsi mexanizmi
3. Torpaq resurslarının qiymətləndirilməsinin hüquqi əsasları

Digər əmlak növləri kimi daşınmaz əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi də özünəməxsus qanunvericilik bazasına söykənir. Azərbaycanda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə ilkin hüquqi baza “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunudur. Bu qanun respublikada qiymətləndirmə fəaliyyətinin ümumi prinsiplərini müəyyən edir, habelə onunla bağlı yaranan təşkilati-iqtisadi və hüquqi münasibətləri tənzimləyir. Bundan əlavə qanunda qiymətləndirmə fəaliyyətinin obyektləri, subyektləri, aparılmasının məcburi halları öz əksini tapmışdır.

Mövzuda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi ilə bağlı digər müddəə və tələblər ətrafı şərh olunmalıdır.

Məlumdur ki, respublikamızda müstəqillik əldə edildikdən sonra mülkiyyət münasibətlərinin yenidən qurulması ilə əlaqədar qiymətləndirmə fəaliyyəti sürətlə inkişaf etməyə başlamışdır. Bu əsasən dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi ilə bağlı olmuşdur. Ona görə də “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi” haqqında qanundan irəli gələn məsələlər araşdırılmalıdır. İlk növbədə müəssisənin start



qiymətinin müəyyən edilməsi onların qiymətlərinə tətbiq edilən əmsallar barədə şərtlər verilməlidir.

Nəzərə alınmalıdır ki, daşınmaz əmlak obyektləri hazırda müxtəlif sövdələşmələrdə iştirak edirlər. Burada alqı-satqı, lizing sövdələşmələri və mülki qanunvericiliklə müəyyən edilən digər əməliyyatlar nəzərdə tutulur.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin digər hissəsi bilavasitə torpaq resursları ilə bağlıdır. Qiymətləndirmə nöqtəyi-nəzərindən özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin torpaq sahələri kənd təsərrüfatı təyinətli torpaq sahələri və digər sahələr fərqləndirilir. Birinci qrupa daxil olan torpaq sahələri müvafiq əsasnamə əsasında qiymətləndirilir.

Mövzunun öyrənilməsində torpaq sahələrinin normativ qiymətinin müəyyən edilməsi və bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi ilə bağlı normativ-hüquqi aktlar və onlardan irəli gələn tənzimləmə mexanizmi araşdırılmalıdır.

Daşınmaz əmlakının qiymətləndirilməsinin təşkili və idarə olunmasında ictimai təşkilatlar da mühüm rol oynayır. Bu baxımdan Azərbaycanda qiymətləndiricilərin yeganə ictimai təşkilatı olan Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyətinin yaranması fəaliyyəti istiqamətləri, məqsəd və vəzifələri barədə ətraflı məlumat verilməlidir. Onu da qeyd etmək lazımdır ki, hazırda respublikamızda yaşayış və qeyri-yaşayış təyinətli daşınmaz əmlak obyektləri qiymətləndiricilərinin beynəbcəliq tələblərə uyğun olaraq sertifikatlaşdırılması aparılır. Bu da bilavasitə qiymətləndirici mütəxəssislərin peşə-ixtisas səviyyəsinin yüksəldilməsinə, öz hüquq və vəzifələrinin dərinədən dərk etməsinə, qiymətləndirmə standartlarını və metodologiyasını mənimsəmələrinə, eləcə də sifarişçilərlə davranış qaydalarının öyrənilməsinə xidmət edir.

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin tənzimlənməsində müvafiq standartlar da mühüm əhəmiyyət kəsb edir, bu baxımdan ilk növbədə 10 yanvar 2010-cu ildən tətbiq olunmağa başlanılmış Milli Qiymətləndirmə Standartları (9 standart) barədə ətraflı məlumat verilməlidir.

## Özünüoxlama sualları

1. Mülkiyyət hüququnun subyektləri kimlərdir?
2. “Dövlət əmlakının özəlləşdirilməsi haqqında” AR qanununun ümumi səciyyəsinə verin  
“Qiymətləndirmə fəaliyyəti” AR qanununun əsas müddəaları nədən ibarətdir?
4. Milli Qiymətləndirmə Standartları hansılardır?
5. Daşınmaz əmlakın ayrı-ayrı növlərinin qiymətləndirilməsi ilə bağlı digər nonnativ - hüquqi aktları sadalayın

### ***Mövzu 8. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin informasiya təminatı***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Daxili və xarici informasiya massivinin strukturu
2. Məlumatların toplanması və təhlili
3. Daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və səmərəli istifadənin təhlili

Qiymətləndirmə üçün lazım olan məlumatların tamlığı və dürüstlüyü daşınmaz əmlakın dəyərinin hesablanması üçün dəqiqliyin təmin edən əsas amillərdəndir. Qiymətləndirmənin məqsədlərindən, tətbiq ediləcək metodlardan asılı olaraq, zəruri məlumatların həcmi və siyahısı müəyyən edilməlidir. Bu məlumatlar qiymətləndirmə müqaviləsinin və işlərin yerinə yetirilməsi planının öyrənilməsi, obyektə baxış keçirilməsi, icarə müqavilələrinin təhlili, müsahibə aparılması yolu ilə əldə oluna bilər.

Qiymətləndirmənin aparılması üçün zəruri informasiya massivini aşağıdakı şəkildə təsvir etmək olar



Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün daxil olan məlumatları ümumi və xüsusi növlərə bölmək olar.

**Ümumi informasiya** ölkə iqtisadiyyatında, xüsusilə də daşınmaz əmlak bazarında baş verən meyllərin öyrənilməsi, xüsusi informasiya isə bilavasitə daşınmaz əmlakın dəyərinin müvafiq növünün qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunur.

**Xarici informasiya** massivinin yaradılması makroiqtisadi göstəricilərin, sosial, siyasi amillər barədə məlumatların toplanması və onların milli iqtisadiyyatın, regionların ümumi vəziyyətinə təsirinin öyrənilməsindən başlanır. O, aşağıdakı bloklardan ibarətdir iqtisadi inkişaf meylləri ; regionun (ərazinin) xüsusiyyətləri ; demoqrafik vəziyyət; dövlətin qanunvericilik bazası;

- əhalinin alıcılıq qabiliyyəti ;
- qiymətlərin dinamikası;
- əsaslı tikinti proqramları;
- tikinti məhsuluna çəkilən xərclərin dinamikası;

daşınmaz əmlakla aparılan əməliyyatların kreditləşdirilməsi.

Ardıcıl olaraq iqtisadi inkişaf meyillərinin tədqiqi aşağıdakı göstərici və prosedurları əhatə edir:

Regionun (ərazinin) iqtisadi inkişafının əsas göstəriciləri

Tələbin təhlili.

Təklifin təhlili.

Demoqrafik vəziyyətin təhlili.

Dövlət tərəfindən qəbul edilən qanunvericilik aktları

Əhalinin alıcılıq qabiliyyətinin təhlili.

Qiymətlərin dinamikasının təhlili.

Dövlətin və yerli hakimiyyət orqanları-ının əsaslı tikinti proqramlarının öyrənilməsi

• Tikinti məhsuluna çəkilən xərclərin təhlili.

Beynəlxalq təcrübədə daşınmaz əmlakla aparılan əməliyyatların kreditləşdirilməsi iki istiqamətdə təşkil olunur: yeni daşınmaz əmlak obyektlərinin yaradılması, habelə mövcud olanların yenidən qurulmasına kredit verilməsi və mövcud, iqtisadi baxımdan səmərəli daşınmaz əmlakın girov qoyulması ilə ipoteka kreditləşdirilməsi.

Xarici informasiya massivini öyrəndikdən və müvafiq nəticələr çıxardıqdan sonra qiymətləndirici daxili informasiyanı, yəni konkret obyektin xüsusiyyətlərini əks etdirən məlumatları toplamağa başlayır. Bir qayda olaraq, daxili informasiyanın dürüstlük dərəcəsi daha yüksəkdir. Daxili informasiyanın sistemli toplanması və təhlili bu qəbildən olan

məlumatlar massivini aşağıdakı əsas bloklar üzrə qruplaşdırmağa imkan verir:

- qiymətləndirilən obyektin hüquqi statusu;

- qiymətləndirilən obyektin fiziki xassələri və onun əhatəsi;

- torpaq sahəsinin zonalaşdırılması və şəhərsalma məhdudiyətləri;

- qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın iqtisadi parametrləri.

Qeyd olunan istiqamətlər üzrə informasiyanın işlənilməsi və qiymətləndirmə məqsədləri üçün istifadəsi qaydaları şərh olunmalıdır.

## Özünüoxlama sualları

1. Qiymətləndirmənin informasiya təminatı nədən ibarətdir?
2. Daxili informasiya massivinin strukturu nədən ibarətdir?
3. Xənci informasiya massivinin strukturu nədən ibarətdir?
4. Bazar vəziyyətinin təhlilinin əsas istiqamətlərini sadalayın.
5. Bina və qurğuların faktiki vəziyyətinin təhlili üzrə informasiya toplusu nədən ibarətdir?

### ***Mövzu 9. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə xərc yanaşması***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Xərc yanaşmasının mahiyyəti və xüsusiyyətləri
2. Daşınmaz əmlakın xərc yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri
3. Daşınmaz əmlak obyektinə daxil olan tikililərin dəyərinin qiymətləndirilməsi

Daşınmaz əmlakın xərc yanaşması əsasmda qiymətləndirilməsi tikililərin köhnəlmə nəzərə alınmaqla hesablanmış dəyəri ilə boş torpaq sahəsinin dəyərinin toplanmasına əsaslanır.

Bu yanaşma daşınmaz əmlakın dəyərinin onun yaradılmasına çəkilmiş xərclər əsasında qiymətləndirilməsinə istinad edir. Məlumdur ki, daşınmaz əmlakın yaradılmasına çəkilmiş xərclərlə onun faydalılığı arasında birbaşa əlaqə yoxdur və onun bu metodla hesablanmış dəyəri ilə bazar dəyəri fərqli kəmiyyətlərlə ifadə oluna bilər.

Buna baxmayaraq, bir çox hallarda daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün xərc yanaşması digər yanaşmalarla müqayisədə daha münasib, bəzən isə yeganə mümkün yoldur. Bu cür vəziyyətlər aşağıdakı hallarda yarana bilər:

- yeni inşa olunmuş obyektlər qiymətləndirildikdə;

- torpaq sahəsindən ən yaxşı və səmərəli istifadə variantı seçildikdə;

- inşası başa çatdırılmamış obyektlər qiymətləndirildikdə;

- açıq bazarda nadir hallarda satılan təkrarolunmaz obyektlər qiymətləndirildikdə;

- gəlir əldə olunması üçün istifadə olunmayan obyektlər (məsələn, məktəblər, xəstəxanalar, klublar və s.) qiymətləndirildikdə;

- daşınmaz əmlak sığorta məqsədləri üçün qiymətləndirildikdə (bu zaman daşınmaz əmlakın sığortalanan və sığortalanan hissələri fərqləndirilməlidir);

- daşınmaz əmlak vergitutma məqsədləri üçün qiymətləndirildikdə;

- əsas fondlar yenidən qiymətləndirildikdə;

- digər yanaşmaların tətbiqi üçün məlumatlar kifayət etmədikdə.

Daşınmaz əmlakın xərc yanaşması əsasında qiymətləndirilməsinin xüsusiyyətləri aşağıdakılardır:

- torpaq sahəsinin dəyəri və onun üzərindəki tikililərin dəyəri ayrı-ayrılıqda hesablanır;

- daşınmaz əmlak obyektinin dəyəri qiymətləndirmə tarixində analogi obyektin yaradılması üçün zəruri olan xərclərin məbləği əsasında müəyyənləşdirilir;

- müxtəlif amillərin təsiri altında köhnəlmə tikililərin dərəcəsi nəzərə alınır;

- daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin əvəzetmə prinsipinə istinad olunur;

Bazarın öyrənilməsi, obyektə baxış keçirilməsi nəticəsində əldə edilən məlumatlar təhlil edildikdən sonra daşınmaz əmlakın xərc yanaşması əsasında qiymətləndirilməsi prosesinə başlayır. Bu prosesin əsas mərhələləri aşağıdakılardan ibarətdir;

1. qiymətləndirilən obyektin təkrar istehsal dəyəri yaxud əvəzetmə dəyəri müəyyənləşdirilir;

2. qiymətləndirilən obyekt üçün səciyyəvi olan sahibkar mənfətinin həcmi müəyyənləşdirilir;

3. obyektin istismar müddətində məcmuu köhnəlməsi müəyyənləşdirilir və hesablanır;

4. torpağın dəyəri boş, ən yaxşı istifadə üçün yararlı sahə kimi qiymətləndirilir;

5. tikililərin təkrar istehsal (bərpa) dəyəri məcmu köhnəlmə məbləğində təshih edilib, torpaq sahəsinin dəyəri əlavə olunmaqla, daşınmaz əmlak obyektinin yekun dəyəri qiymətləndirilir (sətiri + sətir2 - sətir3 + sətir4).

Xərc yavaşmasınm ilkin şərti - tikililərin dəyərinin anoloji faydahlığı olan yeni obyektin inşasına qiymətləndirmə tarixində çəkiləcək xərclərin məbləği kimi hesablanmasıdır.

**Təkrar istehsal (bərpa) dəyəri** qiymətləndirilən obyektin inşa olduğu materiallardan istifadə, işlərin eyni standartlar üzrə eyni keyfiyyətlə yerinə yetirilməsi şərtilə, müasir şəraitdə onun tam bənzərinin yaradılmasının dəyəridir.

**Əvəzetmə dəyəri** - faydahlığı qiymətləndirilən obyektə ekvivalent lakin, müasir standartlara uyğun, yeni materiallardan və texnologiyalardan istifadə edilməklə yaradılan obyektin cari qiymətlərlə inşasının dəyəridir.

Xərclər mövqeyindən yanaşıldıqda, qiymətləndirmə məqsədlərinin əksəriyyəti üçün təkrar istehsalın (bərpa) dəyərindən istifadə olunması daha münasib sayılır. Çünki əvəzolunma dəyərinin tətbiqi mahiyyətcə yeni, qiymətləndirilən obyektədən fərqli obyektin inşası deməkdir. Bununla belə, funksional köhnəlmiş, alıcı üçün kommersiya baxımından maraq doğurmayan obyektlər qiymətləndirilərkən əvəzolunma dəyərindən istifadə olunması məntiqlidir. Belə ki, potensial alıcı 15-20 il əvvəl inşa olunmuş obyektə deyil, müasir standartlara, zövqə cavab verən obyektə üstünlük verəcəkdir.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi təcrübəsində tikililərin təkrar istehsalı (bərpa) dəyərinin obyektin inşası və sifarişçiyə təhvil verilməsi ilə əlaqədar xərclərin hesablanması əsasında müəyyənləşdirilir. Bu xərclər üç əsas hissədən ibarətdir:

1. birbaşa xərclər;
2. dolayı xərclər
3. sahiblər mənfəəti

Tikintinin smeta dəyəri layihə və işçi sənədlər, smeta normativləri, avadanlığın, mebelin, inventarın qiymətləri barədə bazar məlumatları əsasında hesablanır.

Tikintinin həyata keçirilməsi üçün lazım olan smeta sənədlərinə lokal smetalar, obyektlər üzrə smetalar, avadanlığın quraşdırılması üzrə smetalar, icmal smeta hesablamaları aiddir.

**Lokal smetalar** binanın bir hissəsi yaxud işlərin növləri (tikinti, quraşdırma, bəzək və s.) üzrə hazırlanır. Birbaşa xərclərə aid edilmiş məsrəflər bu smetalarda tam məbləğdə öz əksini tapır.

**Obyektlərin smetalarında** lokal smetaların göstəriciləri ümumiləşdirilir və tikinti məhsulunun müqavilə qiymətini formalaşdırmağa zəmin yaranır.

Ardıcıl olaraq tikinti xərclərinin müəyyən edilməsi üçün istifadə olunan smeta hesablamalarına diqqət yetirilməlidir.

**İcmal smeta hesablamaları** obyektlər üzrə smetalar əsasında işlənib hazırlanır və tikintinin smeta xərclərini bölmələr üzrə qruplaşdırmaqla əks etdirir. Bu bölmələr aşağıdakılardır:

1. Tikinti meydançasının hazırlanması xərcləri;
2. tikintinin əsas obyektləri üzrə xərclər;
3. yardımçı və xidmət təyinatlı obyektlər üzrə xərclər;
4. enerji təsərrüfatı obyektlərinin xərcləri;
5. nəqliyyat və rabitə obyektlərinin xərcləri;
6. su, qaz, istilik təchizatı, kanalizasiya xətləri və qurğuları üzrə xərclər;
7. ərazinin abadlaşdırılması və yaşıllaşdırılması xərcləri;
8. müvəqqəti binalar və qurğular üzrə xərclər;
9. tikilməkdə olan müəssisənin idarə olunması (texniki nəzarət) üzrə xərclər;
10. kadrın hazırlanması xərcləri;
11. layihə axtarış işləri üzrə xərclər.
12. sair işlər üzrə xərclər;

Mövzunun öyrənilməsinin yekununda smetaların digər növlərinin (lokal, smeta, avadanlığın quraşdırılması üzrə smeta) tərtibi qaydaları şərh olunmalıdır.



## Özünüoxlama sualları

1. Daşınmaz əmlakın xərc yanaşması əsasında qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri hansılardır?
2. Xərc yanaşmasının tətbiqi alqoritmini şərh edin.
3. Daşınmaz əmlak obyektinə daxil olan tikililərin strukturu nədən ibarətdir?
4. Bərpa və əvəzetmə dəyəri nədir?
5. Tikililərin dəyərinin müəyyən edilməsi metodları hansılardır?
6. Bazis - indeks metodunun tətbiqi qaydasını şərh edin.

### *Mövzu 10. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə müqayisə yanaşması*

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyə olunur:

1. Müqayisə yanaşmasının tətbiqi xüsusiyyətləri və sferası
2. Daşınmaz əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələləri
3. Müqayisə üçün analoq obyektlərin və müqayisə vahidlərinin seçilməsi
6. Təshihlərin aparılması metodları

Müqayisə yanaşması daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirmə təi'ixinədək bazar dövriyyəsinə olmuş analoji daşınmaz əmlak obyektlərinin kəmiyyət, keyfiyyət, fiziki, iqtisadi və digər göstəriciləri əsasında qiymətləndirilməsi prinsipinə əsaslanır. Birbaşa təyinatından (bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi) başqa, bu yanaşmadan icarə haqlarının, tikililərin köhnəlməsinin və ya onların yaradılması xərclərinin qiymətləndirilməsi üçün də istifadə oluna bilər.

Onun tətbiqinin başlıca şərtləri müvafiq bazarın yüksək dərəcədə inkişaf etməsi, onun cari vəziyyəti və inkişaf meyillərinin

müəyyənləşdirilməsi, alqı-satqı əməliyyatları barədə tam və dürüst məlumatların olmasıdır.

Bu yanaşmanın tətbiqi bir sıra çətinliklərlə müşayiət oluna bilər. Bu çətinliklər analoq daşınmaz əmlakın seçilməsi, alqı-satqı əməliyyatları barədə lazımlı məlumatların toplanması, müxtəlif amillərin satış qiymətlərinə təsir dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi ilə əlaqədardır. Təcrübə göstərir ki, sahibkarlıq məqsədləri üçün istifadə olunan daşınmaz əmlak obyektlərinin iqtisadi göstəriciləri, satış şərtləri barədə məlumatlar əldə etmək adətən çətin, bəzən isə qeyri- mümkün (məsələn, kommersiya sirri təşkil edənlər) olduğuna görə, bu yanaşmadan əsasən qeyri-kommersiya təyinatlı daşınmaz əmlak (mənzillər, bağ evləri və s.) qiymətləndirilərkən istifadə olunur.

Müqayisə yanaşması daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin əvəzətmə prinsipinə əsaslanır. Bu prinsipin mahiyyəti və tətbiqi istiqamətləri şərh olunmalıdır.

Müqayisə yanaşmasının tətbiqi proseduru aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir.

1. Daşınmaz əmlak bazarının, xüsusilə də qiymətləndirilən obyektin mənsub olduğu bazar segmentinin cari vəziyyəti və inkişaf perspektivləri öyrənilir və müqayisə üçün analoq daşınmaz əmlak obyektlərinin seçilməsi.

2. Toplanmış məlumatların dəqiqliyi və etibarlılığının, bazar konyukturasına uyğunluğunun yoxlanılması.

3. Qiymətləndirilən və analoq daşınmaz əmlak obyektlərinin müqayisəsi üçün münasib müqayisə vahidlərinin seçilməsi

4. Analoq obyektlərin göstəricilərinin qiymətləndirmə obyektinin göstəriciləri ilə müqayisə edilməsi və müvafiq təshürlərin aparılması.

5. Analoq obyektlərin təshih olunmuş qiymətlərinin ümumi kəmiyyəti yaxud diapazonu əsasında daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin hesablanması.

Daşınmaz əmlakın dəyəri ondan ən yaxşı və səmərəli istifadə edilməsindən asılı olduğuna görə, onun müqayisəsi üçün analoq obyektlər seçilərkən onların satıldıqdan sonra əvvəlki təyinatı üzrə istifadə olunmasına diqqət yetirməlidir. Satıldıqdan sonra təyinatı

dəyişdirilmiş daşınmaz əmlak qiymətləndirilən daşınmaz əmlaka analoq obyektlər siyahısından çıxarılmalıdır.

Daşınmaz əmlak müqayisə yanaşması əsasında qiymətləndirilən zaman təshihlərin hesablanması üçün kəmiyyət və keyfiyyət metodlarından istifadə edilir.

Kəmiyyət metodları riyazi üsullardan istifadəyə əsaslanır. Bunlardan ən sadəsi məlumat cütlüklərinin təhlilidir. Onun tətbiqi zamanı qiymətləndirilən daşınmaz əmlakdan yalnız bir göstəricisi üzrə fərqlənən obyektər seçilir. Obyektlərin satış qiymətləri arasındakı fərq də məhz həmin göstərici ilə əlaqələndirilir və qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın dəyəri bu kəmiyyət üzrə təshih olunur.

Statistik təhlil metodu məlumatlar massivinin korrelyasiya-reqressiya təhlili metodları ilə araşdırılması nəticəsində daşınmaz əmiakın fərdi xüsusiyyətlərinin dəyişməsi ilə satış qiymətinin dəyişməsi arasında əlaqələrin müəyyənləşdirilməsinə əsaslanır.

Qrafik təhlil metodu statistik təhlil metodunun variantı olmaqla, təshihlərin kəmiyyətini müqayisə elementləri üçün xüsusi düsturların köməkliyi ilə qurulmuş qrafik əsasında müəyyənləşdirilməsini nəzərdə tutur.

Meylilərin təhlili metodu obyektlərin satışı barədə məlumatlardan qiymətə daha güclü təsir göstərən və bazarda baş verən proseslərə həssas olan amillərin müəyyənləşdirilməsinə əsaslanır. Bu amillər tapıldıqdan sonra müvafiq təhsislər aparılır.

Xərclərin təhlili metodu təshihlərin binanın amortizasiya olunmuş dəyərinin təhlil olunması əsasında aparılmasına əsaslanır. Daşınmaz əmlakın dəyərinin bu metodla müəyyənləşdirilmiş təshihətmə kəmiyyətinin dəqiqlik səviyyəsi obyektin köhnəlmə nəzərə alınmaqla hesablanmış dəyərinin real bazar qiymətlərinə yaxınlığından asılıdır.

Daşınmaz əmlakın bazar dəyərini müəyyənləşdirməyə imkan verən yanaşmalardan biri də müqayisə olunan obyektlərin gəlirlilik göstəricilərinin təhlil olunmasıdır. Bu halda müqayisə vahidləri kimi ümumi renta multiplikatorundan və kapitallaşdırmanın ümumi əmsalından istifadə olunur.

ümumi renta multiplikatoru (ÜRМ) obyektin satış qiymətinin potensial ümumi gəlirə yaxud həqiqi ümumi gəlirə olan nisbətini ifadə edir. Daşınmaz əmlakın dəyərini ÜRM vasitəsilə qiymətləndirilməsi prosesi aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

1. Qiymətləndirilən obyektin potensial yaxud həqiqi gəlirliyi qiymətləndirilir;

2. Satış qiymətləri, potensial yaxud həqiqi gəlirlərinin həcmi barədə dürüst məlumatlar olan ən azı üç analoq obyekt seçilir;

3. Analoq obyektlərin qiymətləndirilən obyektlə müqayisə dərəcəsinə artıran lazımı təshihlər aparılır;

4. Hər bir analoq obyekt üzrə ümumi renta multiplikatoru hesablanır;

5. Bütün analoqlar üzrə orta ÜRM hesablanır;

6. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın potensial yaxud həqiqi orta gəliri analoji daşınmaz əmlak obyektləri üzrə ÜRM-nun orta kəmiyyətinə hasil edilməklə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri hesablanır.

Kapitallaşdırmanın ümumi əmsal bazarın müvafiq seqmentindən seçilmiş analoji daşınmaz əmlak obyektlərinin təmin etdiyi xalis əməliyyat gəlirinin onların satış qiymətlərinə nisbəti kimi hesablanır. Daşınmaz əmlakın kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı əsasında hesablanması aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir;

1. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektinin xalis əməliyyat gəliri hesablanır;

2. Satış qiymətləri, xalis əməliyyat gəlirlərinin həcmi barədə dürüst məlumatlar olan ən azı üç analoq obyekt seçilir;

3. Analoq obyektlərin qiymətləndirilən obyektlə fərqlilik dərəcəsinə artıran lazımı təshihlər aparılır;

4. Hər bir analoq obyekt üzrə ümumi kapitallaşdırma əmsalı hesablanır;

5. Bütün analoqlar üzrə orta ümumi kapitallaşdırma əmsalı hesablanır;

6. Qiymətləndirilən daşınmaz əmlakın orta xalis əməliyyat gəliri analoq daşınmaz əmlak obyektləri üzrə ümumi kapitallaşdırma

əmsalına bölünməklə qiymətləndirilən obyektin bazar dəyəri hesablanır.

Mövzuda müqayisə vahidlərinin seçilməsi, ümumi renta multiplikatoru və kapitallaşdırma dərəcəsinin müəyyən edilməsi praktiki nümunələr əsasında izah edilməlidir.

### **Özünüoxlama sualları**

1. Müqayisə yanaşmasının tətbiqi sferası nədən ibarətdir?
2. Daşınmaz əmlakın müqayisə yanaşması əsasında qiymətlən dirilməsi mərhələləri hansılardır?
3. Analoq obyektlərin seçilməsi meyarlarını sadalayın.
4. Müqayisə vahidi və elementi nədir?
5. Təshihlərin aparılması qaydalarını şərh edin.

### ***Mövzu 11. Daşınmaz əmlakın kapitallaşdırma metodu ilə qiymətləndirilməsi***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodları
2. Daşınmaz əmlakdan əldə olunan gəlir növlərinin səciyyəsi
3. Birbaşa kapitallaşdırma metodunun tətbiqi metodologiyası

Gəlir yanaşmasının tətbiqi ilə daşınmaz əmlak iki metodla qiymətləndirilə bilər:

- gəlirlərin kapitallaşdırılması metodu;
- pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu.

Hər iki metodun tətbiqi zamanı gələcəkdə əldə edilməsi gözlənilən pul gəlirləri axınlarının daşınmaz əmlakın cari dəyərinə çevrilməsi baş verir.

**Gəlirlərin kapitallaşdırılması metodundan** istifadə edildikdə daşınmaz əmlakdan il ərzində əldə olunacaq pul gəlirlərinin məbləği müvafiq gəlirlik normasına bölünməklə yaxud

müvafiq gəlirlilik əmsalına hasil edilməklə, əmlakın cari dəyərinə çevrilir. Mövzuda bu metodun tətbiqi ilə bağlı başlıca müddəalar açıqlanmalıdır.

Tikilməkdə olan yaxud icarəyə verilməsi nəzərdə tutulan obyektlərin dəyəri hesablanarkən qiymətləndirici gəlir axımlarının nə vaxt başlayacağını müəyyənləşdirilməlidir.

**Obyektin inşa olunması mərhələsində** gəlir axınları yoxdur. Gəlir əldə etmək niyyətində olan investor kapital qoyuluşlarını həyata keçirir. Bu prosesin nə qədər davam edəcəyini aydınlaşdırmaq üçün qiymətləndirici işlərin yerinə yetirilməsi qrafiklərini nəzərdən keçirməli, kapital qoyuluşlarının mənbələrini, borc vəsaitləri üzrə faiz dərəcələrini, ödəniləcək faizlərin ümumi məbləğini müəyyənləşdirməlidir.

**İcarə müqavilələrinin bağlanması mərhələsində** gəlir axınları əvvəlcə mənfidir, bağlanmış icarə müqavilələri üzrə icarə haqlarının alınması prosesi başladıqdan sonra isə müsbətə doğru dəyişir. Pul gəlirləri axınlarını təmin edəcək icarə müqavilələrinin bağlanması perspektivlərini proqnozlaşdırmaq üçün qiymətləndirici müvafiq tip əmlak bazarının tutumu əmsalını hesablamalıdır. Bu əmsal müəyyən dövT ərzində icarəyə verilmiş daşınmaz əmlak vahidlərinin bazarda icarəyə verilmək üçün mövcud olan daşınmaz əmlak vahidlərinə nisbəti kimi hesablanır. Əmsalın yüksək olması pul gəlirləri axınlarının tezliklə başlanacağını göstərir.

Gəlir axınlarının başlanması müddətini müəyyənləşdirdikdən sonra bu prosesin nə qədər davam edəcəyi proqnozlaşdırılmalıdır. Bundan sonra gələcək pul gəlirləri axınlarının gözlənilən həcminin təmin olunması ehtimalı müəyyən edilməlidir. Məlumdur ki, istənilən proqnozun qeyri-müəyyənlik elementləri vardır və bunların məcmusu risk anlayışı ilə ifadə olunur.

Daşınmaz əmlakla bağlı riskləri mənbəsindən asılı olaraq, üç növə bölmək olar:

- mütəmadi risklər
- qeyri-mütəmadi risklər
- təsadüfi risklər

Bu risklərin mahiyyəti, yaranması səbəbləri və təsiri

nəticələri barədə ətraflı məlumat verilməlidir.

Daşınmaz əmlakın dəyəri birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$D = X\Theta G : R_k$$

Burada:

D - daşınmaz əmlakın dəyəri;

X $\Theta$ G - xalis əməliyyat gəliri;

R<sub>k</sub> - kapitallaşdırma əmsalıdır.

Daşınmaz əmlakın müəyyənləşdirilən dəyərindən, əldə olunmuş məlumatların həcmindən, kapital qoyuluşlarının mənbələrindən, torpağın yaxud tikililərin qiymətləndirilməsindən asılı olaraq, kapitallaşdırma əmsalının aşağıdakı növlərindən istifadə edilir:

- Kapitallaşdırmamanın ümumi əmsalı
- Şəxsi kapitalın kapitallaşdırma əmsalı
- Borc kapitalının kapitallaşdırma əmsalı
- Torpaq üzrə kapitallaşdırma əmsalı
- Binalar üzrə kapitallaşdırma əmsalı

Toplanmış məlumatlar əsasında müqayisəli obyektlərin hər biri üzrə kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı hesablanır və alınmış nəticələr riyazi statistika metodları vasitəsilə ümumi göstəriciyə çevrilir.

Obyekt üzrə həqiqi ümumi gəlir və əməliyyat xərcləri barədə məlumatlar olduqda, digər məlumatların əldə edilməsində isə çətinliklər yarandığı hallarda kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı həqiqi ümumi gəlir (HÜG) əmsalı əsasında aşağıdakı düsturla hesablanıla bilər:

$$R_o = (1 - \Theta X) : H\ddot{U}G$$

burada,

R<sub>o</sub> - kapitallaşdırmanın ümumi əmsalı;

$\Theta X$  - əməliyyat xərcləri əmsalı (cari əməliyyat xərclərinin həqiqi ümumi gəlirə nisbəti);

HÜG həqiqi ümumi gəlir əmsalıdır (obyektin satış qiymətinin

birinci ilin həqiqi ümumi gəlirinə nisbəti).

Gəlir gətirən daşınmaz əmlakın birbaşa kapitallaşdırma metodu ilə qiymətləndirilməsinin ən geniş yayılmış üsullarından biri qalıq texnikasıdır. Bu üsul investisiyaların fiziki tərkib hissələrindən birinə (torpağa yaxud binalara) aid olan gəlirin kapitallaşdırılması yolu ilə digər hissələrə aid olan göstəricilərin hesablanmasına əsaslanır.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin qalıq texnikası ilə qiymətləndirilməsi aşağıdakı ardıcılıqla aparılır:

- investisiya elementinin dəyəri müvafiq kapitallaşma əmsalına hasil edilərək, onun payına düşən illik gəlir hesablanır;

- illik gəlirin ümumi məbləğindən dəyəri məlum olan elementin payına düşən gəlir çıxılaraq, dəyəri naməlum olan elementin payına düşən gəlir hesablanır;

- dəyəri naməlum elementin payına düşən illik gəlir müvafiq kapitallaşma əmsalına bölünməklə, onun daşınmaz əmlakın ümumi dəyərindəki payı hesablanır;

- məlum hissənin dəyəri ilə naməlum hissənin hesablanmış dəyəri toplanılmaqla, daşınmaz əmlakın ümumi dəyəri hesablanır.

Qeyd olunanları sadə metodiki yanaşmalar şəklində aşağıdakı kimi ifadə etmək olar.

**1. Daşınmaz əmlakın dəyərini torpaq üçün qalıq texnikası əsasında hesablanması**

Göstəricilər	
1. Binanın dəyəri	-
2. Daşınmaz əmlak üzrə xalis əməliyyat gəliri	-
3. Bina üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı	-
4. Xalis əməliyyat gəlirinin binalara düşən hissəsi	$\text{str1} \times \text{str3}$
5. Xalis gəlirin torpağa düşən hissəsi	$\text{str2} - \text{str4}$
6. Torpaq üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı	-
7. Torpağın dəyəri	$\text{Str5} \times \text{str6}$
8. Daşınmaz əmlakın dəyəri	$\text{str1} - \text{str7}$



## II. Binalar üçün qalıq texnikası metodu ilə daşınmaz

Göstəricilər	
1.Torpağın'dəyəri	-
2.Daşınmaz əmlak üzrə xalis əməliyyat gəliri	-
3.Torpaq üzrə gəlirinin kapitallaşması əmsalı	-
4.Xalis əməliyyat gəlirinin torpağa düşən hissəsi	stri x str3
5.Xalis gəlirinin binalara düşən hissəsi	str2 - str4
ö.Bina üzrə gəlirin kapitallaşması əmsalı	-
T.Binanın dəyəri	Str5 x str6
8. Daşınmaz əmlakın dəyəri	stri - str7

Yeni tikilən obyektlər üzərində tam mülkiyyət hüquqları qiymətləndirilərkən, ipoteka kreditinin müddəti və ona xidmət göstərilməsi üzrə illik ödənişlərin məbləği məlum olduqda, istifadə edilə bilər.

Daşınmaz əmlakın dəyərinin **şəxsi kapital üçün qalıq texnikası metodu ilə** qiymətləndirilməsi ardıcılığı:

1.Kreditin məbləği	-
2.Kredit üzrə faiz norması	12%
3.Kreditin müddəti	25 il
4.Kredit üzrə aylıq ödənişlər (şərti vahid)	Str1x0,01053
5.Xalis əməliyyat gəliri (şərti vahid)	-
6.Gəlirin borc kapitalının payına düşən hissəsi (şərti vahid)	Stri X Rm
7.Gəlirin şəxsi kapitalın payına düşən hissəsi (şərti vahid)	str5-str6
8.Şəxsi kapitalın dəyəri (şərti vahid)	str7x0.09
9.Mülkiyyətin dəyəri	str1+str8

Şəxsi kapitalın dəyəri məlum, borc kapitalının dəyəri naməlum olduqda **borc kapitalı üçün qalıq texnikasından** istifadə oluna bilər.

1.Şəxsi kapital	
2.Xalis əməliyyat gəliri	
3.Gəlirin şəxsi kapitalın payına düşən hissəsi	Strix 0.09
4.Gəlirin borc kapitalının payına düşən hissəsi (şərti vahid)	str2-str3
S.Borc kapitalının dəyəri	Str4: 0.1264
ö.Mülkiyyətin dəyəri (şərti vahid)	Stii + str5

ümumi gəlirlik əmsallarından istifadə etməklə birbaşa kapitallaşdırma üsulundan obyektlərin gəlirlilik-məhsuldarlıq xüsusiyyətlərinin müəyyənləşdirilməsi üçün istifadə olunur. Bu əmsallara aşağıdakılar aiddir;

1. Potensial ümumi gəlirlilik əmsalı
2. Həqiqi ümumi gəlirlilik əmsalı

Bu əmsalların hesablanması qaydaları və onlardan istifadə xüsusiyyətləri şərh edilməlidir.

### **Özünüyoxlama sualları**

1. Pul axınları nədir?
2. Daşınmaz əmlakın istifadəsindən əldə olunan gəlir növləri hansılardır?
3. Diskont nomiası necə hesablanır?
4. Birbaşa kapitallaşdırma metodunun tətbiqi qaydasını şərh edin.
5. Kapitallaşdırma dərəcəsi (əmsalı) necə hesablanır?
6. Mürəkkəb faiz nədir və onun hansı funksiyaları vardır?

### ***Mövzu 12. Daşınmaz əmlakın diskontlaşdırma metodu ih qiymətləndirilməsi***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Diskontlaşdırmanın tətbiqinin zəruri- ilkin şərtləri
2. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqi alqoritm
3. Diskontlaşdırma normalarının hesablanması

Məlumdur ki, pul axınları investisiya qoyuluşlarına yönəldilir (mənfi pul axınları), sonra isə artımla geri qayıdır (müsbət pul axınları). Lakin, mənfi və müsbət pul axınlarının yaranma vaxtı müxtəlif olduğundan, pulun dəyərsizləşməsi nəzəriyyəsinə görə, geri qayıdan pul vəsaitlərinin dəyəri investisiyalara yönəldilmiş pul vəsaitlərinin dəyərindən aşağı olmalıdır. Qiymətləndirmə prosesində bu itkilərin nəzərə alınması və müxtəlif dövrlərdə yaranan pul axınlarının müqayisə oluna bilən vəziyyətə gətirilməsi üçün diskont

əmsalından istifadə olunur. Bu əmsal aşağıdakı kimi müəyyən edilir:

1

14\*1

Burada,  $i$ - kapitalın gəlirlilik dərəcəsi yaxud faiz normasıdır  
Beləliklə, pul axınlarının cari dəyəri gözlənilən pul axınlarının diskontlaşdırma əmsalına hasili kimi müəyyənləşdirilir:

1 C

$$PV = C X \frac{1}{(1+i)^n}$$

burada,

PV - pul vəsaitlərinin cari dəyəri (investisiyalara yönəldilən məbləğ);

C - investora gələcəkdə alacağı pul axınları

Daşınmaz əmlak qiymətləndirilərkən diskontlaşdırma əmsalı iki üsulla müəyyənləşdirilə bilər: kapital bazarının öyrənilməsi əsasında; alqı-satqı əməliyyatları barədə məlumatlar əsasında.

Kapital bazarının öyrənilməsi əsasında diskontlaşdırma əmsalı bu bazarda uzunmüddətli risksiz vəsait qoyuluşları üzrə rentabellik səviyyəsi, qiymətləndirilən daşınmaz əmlaka və analoq obyektlərə investisiya qoyuluşlarının risk səviyyəsi göstəriciləri əsasında hesablanır. Bu halda diskontlaşdırma əmsalı  $R_j = R_c + R_r$  Burada:

$R_d$  - diskontlaşdırma əmsalı;

$R_c$  - riskdən azad kapitalın dəyəri (%);

$R_r$  - riskə görə mükafatdır.

Diskont əmsalını daşınmaz əmlak bazarında alqı-satqı

predmeti olmuş obyektlərin satış qiymətləri, onlardan əldə olunan gəlirlər barədə toplanmış məlumatlar əsasında da müəyyənləşdirmək mümkündür. Bu halda

$$Rd = D:P$$

düsturundan istifadə etməklə əvvəlcə təhlil olunan hər bir analog obyekt üzrə diskont əmsalı, sonra isə onların orta kəmiyyəti hesablanır Burada:

D - daşınmaz əmlak obyektinə üzrə illik gəlir;

P- daşınmaz əmlakın satış qiymətidir.

Pul axınlarının diskontlaşması (PAD) metodu gəlirlərin birbaşa kapitallaşdırılması metodu ilə müqayisədə mürəkkəb olsa da, daşınmaz əmlakı daha yüksək dəqiqliklə qiymətləndirmək, müxtəlif riyazi modellərin qurulması yolu ilə qiymətləndirmə prosesini standartlaşdırmaq imkanı yaradır.

Məsələnin araşdırılmasında pul axınları və pul gəlirləri axınları göstəriciləri arasındakı fərq şərh olunmalıdır. PAD metodundan istifadə olunması əsasən aşağıdakı hallarda məqsədəuyğun hesab edilir;

- gələcək pul axınlarının cari pul axınlarından fərqlənəcəyi ehtimal olunduqda;

- gəlirlərin və xərclərin axını mövsümi xarakter daşıdıqda;

- qiymətləndirilən daşınmaz əmlak çoxsahəli iri kommersiya obyektinə olduqda;

- tikilməkdə olan yaxud yeni istifadəyə verilmiş daşınmaz əmlak obyektinə qiymətləndirildikdə.

Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqi zamanı istifadə olunan göstəricilər - pul axınlarının (reversiyanın) proqnozlaşdırılan həcmi, proqnoz dövrü, risk dərəcəsi və diskontlaşdırma dərəcəsi barədə məlumat verilməlidir.

Pul axınlarının, o cümlədən, reversiyanın proqnozlaşdırılması üçün -

a) əvvəlki illərdə daşınmaz əmlak obyektindən əldə olunan gəlirlər və çəkilən xərclər üzrə məlumatlar təhlil edilməli;

b) daşınmaz əmlak bazarı və orada baş verən dəyişikliklər təhlil olunmalı;

c) daşınmaz əmlakdan əldə olunacaq gəlirlər və bunun üçün zəruri xərclərin məbləği proqnozlaşdırılmalıdır.

Diskontlaşdırılmış pul axınları proqnozlaşdırılarkən mühüm məsələlərdən biri onun müddətinin müəyyən olunmasıdır. Bu müddət isə qiymətləndiricinin sərəncamında olan məlumatların həcmindən və dürüstlüyündən asılıdır. Məlumat bazasının keyfiyyəti pul axınlarını daha uzun müddətə proqnozlaşdırmağa imkan verir.

Beynəlxalq təcrübədə proqnozlaşdırmanın orta müddəti 5-10 il qəbul edilmişdir.

Pul axınlarının gözlənilən həcmi və müddətini proqnozlaşdırıldıqdan sonra növbəti addım diskontlaşdırma normalarının hesablanmasıdır. Diskontlaşdırma norması gələcək pul axınlarının cari dəyərini hesablanması üçün istifadə olunan mürəkkəb faiz normasıdır.

Diskontlaşdırmanın ümumi norması investisiyaya yönəldilmiş kapitalin gəlirliliyini, daşınmaz əmlaka sahiblik dövründə gəlirlərin dəyişməsinə, o cümlədən reversiyanı nəzərə almaqla hesablamağa imkan verir. Bu göstərici vergilər ödənilənədək gəlirlər axını əsasında hesablanır və maliyyələşmə şərtlərini nəzərə almır.

Diskontlaşdırmanın real nonuası inflyasiyanın olmadığı şəraitdə, nominal nonuası isə inflyasiyanın mövcudluğu şəraitində tətbiq edilir.

Nəzəri baxımından, diskontlaşdırmanın nominal norması ilə real norması arasındakı nisbəti aşağıdakı düsturla ifadə etmək olar:

$$(1 + N) = (1 + D_{,}) \times (1 + \dot{I}nf)$$

Burada;

N - diskontlaşdırmanın nominal nonuası;

D<sub>r</sub> - diskontlaşdırmanın real nonuası;

$\dot{I}nf$  - inflyasiyanın gözlənilən nonuasıdır.

Bu düsturu diskontlaşdırmanın nominal nonuasına çevirdikdə,

$$D_{,} = D_r + \dot{I}nf + (R \times \dot{I}nf)$$

düsturu alınır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi təcrübəsində diskontlaşdırma normaları aşağıdakı metodlarla hesablanır:

- kumulyativ sıra metodu;
- alternativ investisiyaların müqayisəsi metodu;
- fərqləndirmə metodu;
- monitoring metodu.

Kumulyativ sıra metodu diskontlaşma normasına daşınmaz əmlaka xas olan risklərin cəmi kimi yanaşılmasına əsaslanır. Ümumi halda bu metod aşağıdakı kimi ifadə olunur:

**Diskontlaşdırma norması = Risksiz dərəcə + İnflyasiya norması + riskə görə mükafat**

Alternativ investisiyaların müqayisəsi metodu riskləri eyni olan investisiya layihələrinin diskontlaşdırma normalarının da bərabər olması barədə müddəaya əsaslanır. Buna görə də, konkret investisiya layihəsi üzrə diskontlaşdırma normasını müəyyənləşdirmək üçün maliyyə bazarında risk dərəcələri bərabər olan layihələr barədə məlumat toplanmalıdır.

Fərqləndirmə metodu ilə diskontlaşdırma norması daşınmaz əmlak bazarlarında anoloq obyektlərlə aparılan əməliyyatlar barədə məlumatlar əsasında hesablanır. Qeyd etməliyə ki, bu metod əmək tutumludur və hesablamaların dəqiqliyi təhlil olunmuş məlumatların həcmi və dürüstlüyü ilə birbaşa əlaqədardır. Mövzuda diskontlaşdırma dərəcəsinin fərqləndirmə metodu ilə hesablanması qaydası şərh olunmalıdır.

Monitoring metodu daşınmaz əmlak bazarının inkişaf meyillərinin izlənilməsinə, orada aparılan əməliyyatlar üzrə məlumatlar əsasında daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşlarının iqtisadi göstəricilərinin mütəmadi təhlilinə əsaslanır. Bu məlumatlar bazarın müxtəlif seqmentləri üzrə qruplaşdırılır və mətbuatda vaxtaşırı dərc olunur.

### **Özünüoxlama sualları**

1. Pulun dəyərinin vaxta görə dəyişməsi səbəbləri hansılardır?
2. Diskontlaşdırma norması nədir?
3. Pul axınlarının diskontlaşdırılması metodunun tətbiqi şərtləri hansılardır?

4. Diskontlaşdırma metodunun tətbiqi ilə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi hansı mərhələlərdən keçir?
5. Monitorinq metodu hansı məqsədlə tətbiq edilir?

### ***Mövzu 13. Qiymətləndirən obyektinin məcmu köhnəlməsinin qiymətləndirilməsi***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

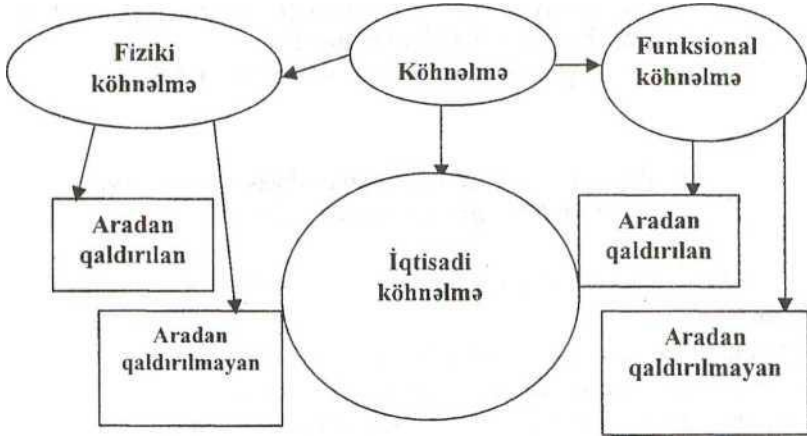
1. Köhnəlmənin mahiyyəti və növləri
2. Fiziki köhnəlmənin qiymətləndirilməsi metodları
3. Funksional və iqtisadi köhnəlmənin qiymətləndirilməsi

Köhnəlmə daşınmaz əmlakın faydalığının azalması, potensial investor üçün cəlbəediciliyinin itirilməsi, müxtəlif amillərin təsiri nəticəsində dəyərinin aşağı düşməsidir.

Nəzəri baxımdan tikililərin köhnəlməsi prosesi onların istismara verilməsi anından etibarən başlayır və obyektin ləğvi ilə bitir.

Məcmu köhnəlmə fiziki dağılma, funksional və iqtisadi köhnəlmə yaxud bunların birgə təsiri nəticəsində tikililərin təkrar istehsal (bərpa) və ya əvəzlənmə dəyərinin azalmasıdır. O daşınmaz əmlakın köhnəlməsinin bütün növlərini özündə birləşdirir və obyektin bazar dəyəri ilə təkrar istehsal (bərpa) yaxud əvəzlənmə dəyəri arasındakı fərq kimi ifadə olunur.

Dəyərin itirilməsi səbəblərindən asılı olaraq, köhnəlmənin aşağıdakı tipləri fərqləndirilir:



Fiziki köhnəlmə inşaat konstruksiyalarının və materiallarının ilkin texniki-istismar xassələrinin müxtəlif amillərin (məsələn, təbii-iqlim şəraitinin, fiziki və kimyəvi təsirin, istismar qaydalarının pozulması və sair) təsiri nəticəsində təcridən itirilməsi və dağılmasıdır. Daşınmaz əmlakın fiziki köhnəlməsinə təsir göstərən amillərə onun yaşı, inşa olduğu tikinti materiallarının və yerinə yetirilən işlərin keyfiyyəti, layihələndirilmənin qüsurları, istismar şərtləri və şəraiti, profilaktik təmirlərin vaxtında aparılması aiddir.

Obyektin köhnəlmə dərəcəsi onun dəyərinin yeni obyektin inşa olunmasının dəyəri ilə müqayisədə faizlə nisbətə ifadə olunan aşağı düşməsidir.

Obyektin elementinin köhnəlmə dərəcəsi daşınmaz əmlakın tərkibinə daxil olan elementin dəyərinin yeni elementin dəyəri ilə müqayisədə nisbi aşağı düşməsidir.

QiyiTiətləndirmə təcrübəsində binaların fiziki köhnəlməsi aşağıdakı metodlarla hesablanır:

- normativ metod (yaşayış binaları üçün);
- dəyər metodu;
- ömür müddəti metodu.

Normativ metod müxtəlif təlimatlardan və digər nomiativ sənədlərdən istifadə olunmasına əsaslanır. Bu metodla binanın fiziki



köhnəlməsini aşağıdakı düsturla hesablamaq olar:  $n$

$$K_{\text{fiziki}} = [X K_i x \Theta_i] : 100 \quad i=1$$

Burada:  $K$  fiziki - binanın fiziki köhnəlməsi (%);

$K_i$  -  $i$  konstruksiya hissənin fiziki köhnəlməsi (%);

$\Theta_i$  -  $i$  konstruksiya hissənin təkrar istehsalının (bərpa) dəyərinin binanın ümumi təkrar istehsalının (bərpa) dəyərindəki xüsusi çəkisini əks edən əmsal;

$n$  - binanın konstruksiya hissələrinin sayıdır.

Ayrı-ayrı konstruksiya hissələrinin təkrar istehsal (bərpa) dəyərinin binanın ümumi təkrar istehsal (bərpa) dəyərindəki xüsusi çəkisi adətən yaşayış binalarının təkrar istehsal (bərpa) dəyərinin iriləşdirilmiş göstəriciləri əsasında, bu göstəricilər olmadıqda isə smeta dəyəri əsasında müəyyənləşdirilir.

Dəyər metodu binanın, onun konstruksiya hissələrinin zədələrini aradan qaldırılması üçün zəruri olan təmir işlərinin dəyərinin onların təkrar istehsal (bərpa) dəyərində nisbəti kimi hesablanmasıdır. Bu metod binanın və onun konstruksiya hissələrinin fiziki köhnəlməsini dəyər ifadəsində hesablamağa imkan verir.

Fiziki köhnəlmənin ömür müddəti metodu ilə müəyyənləşdirilməsi binanın səmərəli yaş dövrü və iqtisadi ömür müddəti göstəriciləri arasındakı nisbətin hesablanmasına əsaslanır.

Bu metodun tətbiqi metodologiyasını şərh etmək üçün həqiqi (xronoloji) yaş, səmərəli yaş, fiziki ömür müddəti, iqtisadi ömür göstəricilərinin mahiyyəti, eləcə də onlara təsir göstərən amillər öyrənilməlidir.

Fiziki köhnəlmənin aradan qaldırılan və aradan qaldırılmayan növləri vardır.

Aradan qaldırılan fiziki köhnəlmə obyektin istismar qaydalarının pozulması nəticəsində yaranır və bəzən «təxirə salınmış təmir» adlandırılır. Onun dəyəri obyektin ilkin vəziyyətinə qaytarılması üçün tələb olunan təmir-tikinti işlərinin dəyəri ilə ifadə edilir.

Aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlmə inşaat konstruksiyalarının və materiallarının aradan qaldırılması qeyri-mümkün yaxud iqtisadi baxımdan əlverişsiz olan dağılımasıdır. Onun hesablanması

sının nəzəri əsası inşaat konstruksiyaları və materiallarının istehlak xassələrinin istismar müddətində xətti azalmasıdır.

**Funksional köhnəlmə** tikililərin və avadanlığın parameterlərinin müasir bazar standartlarının və tipik alıcının (investorun) tələblərinə uyğunsuzluğu nəticəsində meydana çıxır. Funksional köhnəlmənin əsas əlamətləri obyektin inşa olduğu layihənin və tərtibatının, texniki vasitələrlə təchizatının müasir tələblərə cavab verməməsi, istehlakçıların tələblərinin və zövqlərinin dəyişməsidir. Funksional köhnəlmənin əsas meyarı kimi qiymətləndirilən obyektin ərazidə yerləşən digər analogi obyektlərlə müqayisədə potensial gəlirliyinin azalması qəbul olunur. Funksional köhnəlmə aradan qaldırılan və aradan qaldırılmayan növlərə bölünür.

Aradan qaldırılan funksional köhnəlmə layihəsinin, inşa olduğu materialların, dizaynının və s. müasir tələblərə cavab verməməsi nəticəsində tikilinin dəyərinin azalmasıdır.

Aradan qaldırılmayan funksional köhnəlmə qiymətləndirilən obyektin həcm-planlaşdırma göstəricilərinin yaxud konstruksiyasının müasir tikinti standartlarına uyğunsuzluğudur. Bu növ funksional köhnəlmənin əsas əlaməti qüsurların aradan qaldırılması üçün vəsait qoyuluşunun iqtisadi baxımdan səmərəsizliyidir.

**İqtisadi köhnəlmə** xarici mühitin yəni, bazar şəraitinin, qanunvericilik bazasının, ərazinin ekoloji vəziyyətinin dəyişməsi, əmlakın öhdəliklərlə yüklənməsi səbəblərindən obyektin dəyərinin azalması nəticəsində yaranır. Onun aradan qaldırılması mümkün olmasa da, bəzi hallarda onu doğuran səbəblərin pozitiv dəyişməsi nəticəsində bu özü-özünə aradan qalxa bilər.

### **Özünüoxlama sualları**

1. Köhnəlmə nədir?
2. Köhnəlmənin hansı tipləri vardır?
3. Fiziki köhnəlmə nədir və o hansı metodlarla qiymətləndirilir?
4. Aradan qaldırılan və aradan qaldırılmayan fiziki köhnəlmə nədir?
5. Funksional köhnəlmənin mahiyyətini şərh edin və onun növlərini sadalayın.
6. İqtisadi köhnəlmə nədir və hansı metodlarla qiymətləndirilir?

### ***Mövzu 14. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində ipoteka-investisiya təhlili***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyyə olunur:

1. Daşınmaz əmlak investisiya obyektini kimi.
2. Investisiya cəlbediciliyinin mahiyyəti və ona təsir edən amillər.
3. Daşınmaz əmlaka investisiya layihəsinin gəlirliyinin qiymətləndirilməsi.

Daşınmaz əmlak potensial investisiya obyektini kimi spesifik xarakteristikalara malikdir. Hər bir investor daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu barədə qərar qəbul edərkən bu xüsusiyyətləri nəzərə almalıdır. Daşınmaz əmlakın potensial investisiya obyektini kimi xüsusiyyətlərini 3 qrupa bölmək olar:

I qrupa fundamental xüsusiyyətlər aiddir:

**Mobülik ( hərəkətsizlik )** - hər bir daşınmaz əmlak obyektini yer səthinin konkret və coğrafi bərkidilmiş sahəsiylə bağlıdır, yəni o, fiziki cəhətdən daşınmazdır, hərəkətsizdir.

**Unikallıq ( nadirlik )** - torpağın hər qarışı öz nadir xüsusiyyətləri ilə fərqlənir, yəni bu xüsusiyyətlər yalnız ona xasdır. Belə ki, tamamilə eyni torpaq sahələri və ya onlarda tamamilə eyni yerləşdirilmiş binalar və tikililər mövcud deyil, hər bir daşınmaz əmlak obyektini nadir və təkrar edilməzdir.

**Qıtlıq** - torpağın həmçinin daşınmaz əmlakın nisbi qıtlığı. Qıtlıq bütövlükdə əhalinin sayının artması və torpaq ehtiyatlarının tükənməsi ilə əlaqədardır.

**Davamlılıq( sabitlik )** - bina və tikililərin tikintisi bir neçə il çəkə bilər, həmçinin onlar xidmət müddətlərinə görə də insanlar tərəfindən yaradılan ən uzunömürlü, davamlı obyektlər hesab olunurlar.

II qrupa daşınmaz əmlak obyektinin məhz bazar-əmtəə obyektini kimi xüsusiyyətləri aiddir:

**Dövriyyə xüsusiyyəti** - daşınmaz əmlakın fiziki cəhətdən mobillik xüsusiyyəti onu deməyə imkan verir ki, əslində əmlak

bazarında daşınmaz əmlaka mülkiyyət obyektini kimi deyil, tam, natamam və qismən mülkiyyət hüquqları baxımından yanaşılır.

**Həyat dövriyyəsi xüsusiyyəti** - Daşınmaz əmlakın yaradılması və xidmət müddəti həyat dövrünün uzunömürlüliyünü müəyyən edir və bunun nəticəsi kimi gəlir gətirən daşınmaz əmlak obyektləri qeyri-bərabər pul axınlarını təmin edir.

**Daşınmaz əmlak komponentlərinin dəyərinin dəyişməsi istiqamətləri arasındakı uyğunsuzluq** bina və qurğuların dəyərinin bir qədər azalması zəminində torpağın dəyərinin artması meyləli üstünlük təşkil edir. Qeyd etmək lazımdır ki, bu səbəbdən konkret daşınmaz əmlak obyektinin dəyərinin azalması meyllərinə əks meyllər - yəni, inflyasiyaya görə qiymətin artması meylləri qarşı qoyulur.

**Daşınmaz əmlakın bazar və investisiya dəyərinin onların maliyyələşdirilməsinə təsiri** - gəlir gətirən daşınmaz əmlak obyektinin müxtəlif formalarda maliyyələşdirilməsində özünü büruzə verir.

Maliyyələşdirmənin ən geniş yayılmış metodları daşınmaz əmlakın şəxsi və borc vəsaiti, eləcə də ipoteka krediti hesabına maliyyələşdirilməsidir. Bütün bunlar daşınmaz əmlak obyektinin investisiya cəlbediciliyinə, yarahlıq səviyyəsinə, son nəticədə isə onun bazar və investisiya dəyərində təsir edir.

**Aşağı likvidlik** - daşınmaz əmlak maliyyə aktivləri ilə müqayisədə aşağı likvidliyə malikdir. Bu xüsusilə daşınmaz əmlak obyektinin bazarda reallaşdırılması üçün zəruri olan müddətlə bağlıdır.

**Daşınmaz əmlak obyektlərinin təkliflərinin qeyri-müəyyən elastikliyi** daşınmaz əmlak obyektlərinin təklifinin həcmində dəyişməsi ona olan tələbin dəyişməsi ilə müqayisədə əmlak bazarının digər segmentləri ilə müqayisədə əhəmiyyətli dərəcədə çox ola bilər.

III qrupa daşınmaz əmlak obyektlərinin təşkilati-hüquqi xüsusiyyətləri aid edilir

**Daşınmaz əmlaka hüquqların bölgüsü.** Daşınmaz əmlaka hüquqlar - hüquqların növlərinə, obyektin elementlərinə və həyata keçirilməsi müddətlərinə görə bölünə bilər. Həmçinin müqavilədən

irəli gələn, girov, servitut, istifadə hüquqlarının məhdudlaşdırılması kimi daşınmaz mövcuddur.

**Daşınmaz əmlaka vergitutmanın xüsusiyyətləri** - daşınmaz əmlaka investisiyalar təcrübədə investora, müəssisəyə vergi üstünlükləri qazanmağa imkan verir.

**Peşəkar idarəetmənin vacibliyi** - bütün mərhələlərdə daşınmaz əmlak obyektlərinin peşəkar idarəedilməsinə ehtiyac duyulur.

Daşınmaz əmlakın investor üçün vacib təhlil və uçot tələb edən aşağıdakı xüsusiyyətləri vardır:

- Daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatlarda, digər fəaliyyət növləri ilə müqayisədə gəlir axınlarının nisbi sabitliyi mövcuddur.

- Səmərəli investisiya menecmentinin zəruriliyi onunla bağlıdır ki, daşınmaz əmlakın idarə edilməsi çətin və daşınmaz əmlaka investisiya əhəmiyyətli idarəetmə xərcləri tələb edir. Əgər daşınmaz əmlaka investisiyalar uzunmüddətli xarakterə malikdirsə, onda daşınmaz əmlak obyektindən effektiv və səmərəli istifadə təmin edilməlidir.

- Daşınmaz əmlakın antiinflasiya sabitliyi. Daşınmaz əmlak inflasiya ilə münasibətdə əhəmiyyətli dərəcədə davamlılığa malikdir. Bu xüsusiyyət daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu ilə bağlı investorun inflasiya və investisiya portfelinin diversifikasiya- sından qorunması üçün səmərəli hesab edilir. Qeyd etmək lazımdır ki, daşınmaz əmlak qiymətli kağızlarla müqayisədə inflasiyadan daha yaxşı müdafiə olunur.

- Yüksək risk səviyyəsi. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu maliyyə aktivlərinin əksəriyyəti ilə müqayisədə daha çox qeyri-müəyyənliyə məruz qalır. Daşınmaz əmlakın mobilliyi və likvidliyinin az olması risk səviyyəsinin yüksək olmasına səbəb olur. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşu barədə qərar qəbul edərkən ətraf mühitin xüsusiyyətlərinin dəyişməsi ilə bağlı yaranacaq risklər həlledici əhəmiyyətə malikdir.

- Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşundan gələn gəlirlə maliyyə aktivlərinə investisiyaların mənfi korrelyasiyası. Daşınmaz əmlak bazarının fəaliyyətinin dövriliyi makroiqtisadi səviyyədə

sənaye istehsalının dövriliyi ilə üst-üstə düşmür. Çünki, gəlir gətirən daşınmaz əmlakın investisiya cəlbediciliyi sənaye böhranı zamanı və inflyasiyanın yüksək tempə artdığı dövrlərdə artır, maliyyə aktivlərinin real gəlirlilik dərəcələri isə adətən aşağı düşür.

Daşınmaz əmlak obyektlərinin investisiya cəlbediciliyi bu, investisiya qoyuluşlarının məqsədəuyğunluğunu əvvəlcədən müəyyən edən investisiya fəaliyyətinin həyata keçirilməsi şərtlərinin məcmusudur.

Daşınmaz əmlak obyektinin investisiya cəlbediciliyi ilk növbədə investoru maraqlandırır. Məntiqidir ki, investor seçim zamanı konkret daşınmaz əmlak obyektinə kapital qoyuluşu üçün daha cəlbedici obyektə üstünlük verəcək, çünki, bu nəzərdə tutulan mənfəətin əldə olunması və qoyulan vəsaitin qaytarılması etibarlılığını artıracaq. Bu göstərici daşınmaz əmlak obyektinin mülkiyyətçisi üçün də maraqlıdır. İntestisiya baxımından cəlbedici obyekt daşınmaz əmlakın gəlirliliyi, likvidliyi və dəyəri baxımından sahibinə əlavə üstünlük qazandırır.

İntestoru müəyyən müddətədək yaranmış vəziyyət maraqlandırır, mülkiyyətçi isə obyektı idarə etməlidir və əmlak obyektinin təhlili imkanlarının aşkarlanması məqsədilə investisiya cəlbediciliyinin artırılmasına çalışmalıdır. Ümumilikdə, investoru maraqlandıran məsələlərin əhatə dairəsi xeyli genişdir və bura konkret daşınmaz əmlak obyektinə təsir edən ətraf mühit amilləri də daxildir. İntestor alternativ layihələr arasında ən cəlbedici obyektı seçərək ona kapital qoyuluşu etmək imkanına malikdir. Bu seçim fiziki xüsusiyyətləri oxşar olan, lakin müxtəlif ərazilərdə: şəhər, rayon, kənd və s yerləşən obyektlərin seçimi ola bilər.

Daşınmaz əmlak obyektinin investisiya cəlbediciliyini müəyyən edən amillər aşağıdakılardır:

*L Obyektin özü və ətraf ərazinin cəlbediciliyini xarakterizə edən fiziki amillər* : keyfiyyət, layihə qərarı (layihə dizaynı) ,yaşı (tikinti müddəti) və s.

*II. Daşınmaz əmlak obyektinin ətraf mühitinin cəlbediciliyini xarakterizə edən amillər.*

*III. Obyektin yerləşdiyi rayonda ümumi vəziyyəti xarakterizə edən amillər, əmlakın xarici əhatəsinin cəlbediciliyi.* Tələb və təklifin nisbəti, potensial icarədarların və icarəçilərin, satıcıların və alıcıların sayı və s.

İnvestor üçün investisiya qoyuluşu etmək o zaman sərfəlidir ki, əmlak bazarında daha çox obyekt təqdim edilmiş olsun, bir halda ki, seçim imkanından başqa, təklifin artması halında dəyərin azalması qanunu qüvvədədir. Əmlak bazarının xarakteristikalarına həmçinin əməliyyatlar zamanı xidmətlər göstərilməsi üzrə firmaların inkişaf səviyyəsi və vasitəçilərin (rieltorlar, hüquqşünaslar və başqa məsləhətçilər) xidmətləri üzrə yaranmış xərclərin ölçüsü aiddir. Daşınmaz əmlakla bağlı əməliyyatlar zamanı peşəkar xidmətlərin göstərilməsi investorların risklərini aşağı salır. Daşınmaz əmlak investisiya cəlbediciliyinə təsir göstərən amilləri səciyyələndirmək lazımdır.

**Sosial amilbr** əsasən əhalinin məskunlaşması ilə bağlıdır. Buraya əhalinin demografik quruluşu, niğah və boşanmaların sayı, hər ailəyə düşən uşaqların orta sayı və s daxildir. Bu amillər daşınmaz əmlaka potensial tələbatla bağlıdır.

**İqtisadi amillər** cari dövrdə tələb və təklif arasında nisbətlərin təhlili ilə proqnozlaşdırılan gələcək dəyişikliklərin, həmçinin əhalinin alıcılıq qabiliyyəti göstəricilərinin araşdırılmasını tələb edir. İqtisadi amillərə əhalinin məşğulluq səviyyəsi, orta aylıq əmək haqqı, onun bölüşdürülməsi, regionun iqtisadi inkişaf dərəcəsi, kredit imkanları və şəraiti və s daxildir.

**Dövlət tənzimlənməsi amilləri** bütün səviyyələrdə (dövlət, yerli və regional) bəzi iqtisadi amillərə görə (məsələn, tələb və təklif nisbətinə görə) üstün ola biləcək ayrı-ayrı rayonlarda əmlakın qiymətlərinə böyük təsir göstərir.

**Ekoloji amillər** - əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı daşınmaz əmlak obyektinin istifadəsi və onun səmərəliliyinə təsir göstərən təbii və təbii-antropogen amillərin məcmusudur. Ekoloji amillərə daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı onun dəyərinə təsir göstərən ətraf mühit amilləri kimi baxmaq lazımdır. Öz növbəsində dəyər (pul) formasına çevrilən ətraf mühit amilləri

daşınmaz əmlakın qiymətində ekoloji amillərin payım ifadə edir. Bu təsir həm müsbət, həm də mənfi ola bilər.

### **Özünüoxlama sualları**

1. İnvestisiya obyektini kimi daşınmaz əmlak hansı xüsusiyyətlərə malikdir?
2. Daşınmaz əmlakın investisiya cəlb ediciliyi hansı göstəricilərlə müəyyən edilir?
3. Daşınmaz əmlaka investisiya qoyuluşunun səmərəliliyinin qiymətləndirilməsi metodlarını şərh edin
4. Daşınmaz əmlakın investisiya cəlb ediciliyini müəyyən edən amillər hansılardır?
5. Daşınmaz əmlakın investisiya cəlb ediciliyinə təsir göstərən amilləri şərh edin.

### ***Mövzu 15. Daşınmaz əmlakın məqsədli qiymətləndirilməsi***

Mövzuda aşağıdakı sualların nəzərdən keçirilməsi tövsiyə olunur:

1. Daşınmaz əmlakın dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınmasının mahiyyəti, zəruriliyi.
2. Dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınan əmlakın qiymətləndirilməsi
3. Daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb etmə və sığorta məqsədilə qiymətləndirilməsi

Əmlakın dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün alınması dedikdə, bələdiyyə xüsusi mülkiyyətdə olan əmlakın üzərində mülkiyyət, istifadə və icarə hüquqlarına xitam verilməklə, əmlakın mülkiyyətçidən könüllü və ya məcburi qaydada əvəzi ödənilməklə satın alınması başa düşülür. Bu qiymətləndirmə prosesini, o cümlədən əmlakın alınmasının qanunauyğun şəkildə aparılmasını nəzarət orqanı müəyyən edir. **Nəzarət orqanı** funksiyasını müvafiq icra hakimiyyəti orqanı həyata keçirir. Nəzarət orqanı eyni zamanda qiymətləndirilmənin düzgün aparılmasını müəyyən etmək məqsədilə



daşınmaz əmlakın alınması prosedurlarını davamlı şəkildə yoxlamaq, zəruri hallarda əmlakın alınması ilə bağlı ortaya çıxan sualların araşdırılması məqsədilə müvafiq sahə üzrə ekspert xidmətlərindən istifadə edə bilər. Həmçinin nəzarət orqanı mövcud qanunvericiliyə əsasən qiymətləndirilən əmlakın qiymətini artırma və yaxud azalda bilər.

Dövlət ehtiyacları dedikdə aşağıdakılar başa düşülür:

1. dövlət əhəmiyyətli yolların və digər kommunikasiya xətlərinin (magistral neft və qaz boru kəmərlərinin, kanalizasiya, yüksək gərginlikli elektrik xətlərinin, hidrotexniki qurğuların, su kəmərlərinin) çəkilməsi;

2. sərhədboyu zolaqda dövlət sərhədinin etibarlı mühafizəsinin təmin edilməsi;

3. müdafiə və təhlükəsizlik əhəmiyyətli obyektlərinin tikilməsi;

4. dövlət əhəmiyyətli dağ - mədən sənayesi obyektlərinin tikilməsi.

Əmlakın dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün alınması proseduru müəyyən mərhələlərlə aparılır.

### **Əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınması mərhələləri**

I Əmlakın alınması prosedurlarının I I  
ardi-çılhğı

Alınmaya qədər 1 , 1 olan icraat 1 1 1 1 1 1	↓ Əmlakın alınması	1 1 1	1 1 ] Köçürülmənin 1 1 təşkili 1 ,
---	--------------------------	-------------	--

Əmlakın alınmasına qədər olan icraat ilkin hazırlıq işlərini əhatə edir. Bu mərhələdə müvafiq icra hakimiyyəti orqanı dövlət ehtiyacının mövcudluğunu müəyyən edir və qərar qəbul edir. Bu qərarla əmlakı alan orqan müəyyən edilir. Daha sonra dövlət

ehtiyacının təmin edilməsi üçün alınması zəruri olan torpaq sahəsinin, həmin ərazidə yerləşən tikililər, torpaqla möhkəm bağlı olan, təyinatına zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlərin xəritəsi, elektron rəqəmli xəritəsi tərtib edilir. Eyni zamanda aimması nəzərdə tutulan əmlak növləri, torpağın kateqoriyaları eyni zamanda bu ərazidə yerləşən, qeydiyyatda olan şəxslərin tam siyahısı tərtib olunur. İlk hazırlıq mərhələsində həm də daşınmaz əmlakın alınması üçün maliyyə vəsaitlərinin ilkin məbləği və onun maliyyələşmə mənbələri müəyyən olunur. Bu məlumatlar toplandıqdan sonra əmlakın alınması haqqında təkliflə bağlı rəsmi elan verilir. Rəsmi elanda aşağıdakı məlumatlar əks olunur:

- dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınması nəzərdə tutulan əmlakların yerləşdiyi ərazi.
- əmlakın alınmasını zəruri edən dövlət ehtiyacının ümumi mahiyyəti.
- daşınmaz əmlakın alınması təklifinin şərtlərinin izahı və aimma ilə bağlı etirazların edilməsinə imkan vennək üçün ictimai iclasın tarixi.
- əmlakı dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alan orqanın məqsədyönlü hesab etdiyi digər məlumatlar.

Rəsmi elan müxtəlif vasitələrlə çatdırıla bilər. Belə ki, burada bildirişlərin əmlak sahibinə şəxsən çatdırılması yaxud kütləvi informasiya vasitələrindən istifadə ilə müvafiq şəxslərin məlumatlandırılması mümkündür. Həmçinin əmlakın alınmasına qədər olan müddətdə alan orqan əmlakın alınması ilə bağlı bir və ya bir neçə ictimai iclas keçirir. Ardıcıl olaraq ictimai iclasların məqsədləri şərh edilməlidir.

İlkin hazırlıq işlərindən sonra daşınmaz əmlakın alınması ilə bağlı prosedurlar başlanır. Bu mərhələdə daşınmaz əmlakı alan orqan müvafiq icra hakimiyyəti orqanı ilə birlikdə daşınmaz əmlakın alınması qrupunu təşkil edir.

Əmlakın alınması qrupu aşağıdakı funksiyaları həyata keçirir:

- əmlakı dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alman şəxslərlə fərdi qaydada və ya qruplarla yaxud onların nümayəndələri

vasitəsilə görüşmək, onlara dövlət tərəfindən əmlakın alınması prosedurunun açıqlamaq və razılığa gəlməyə cəhd göstərmək. Həmçinin mülkiyyətçinin əmlakının qiymətləndirilməsi, onlara ödəniləcək kompensasiyanın növləri, köçürmə ilə bağlı tədbirlər, onların əmlakı üzərindəki hüquqların dövlətə keçməsi və digər məlumatlarla mülkiyyətçi məlumatlandırılır;

■ dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınan daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsini təşkil etmək;

■ əmlakı dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınan şəxslərin şikayətlərini qəbul etmək, cavablandırmaq və həll etməyə cəhd göstərmək.

Bu prosesdə ən önəmli məsələlərdən biri dövlət və ictimai ehtiyaclar üçün alınan daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin təşkilidir. Belə ki, sakinlərə ödənilən kompensasiyanın ədalətliliyi, dəqiqliyi, düzgünlüyü, mövcud qanunvericiliyə uyğunluğu məhz əmlakın qiymətləndirilməsindən asılıdır. Qiymətləndirmə prosesini əmlakın alınması ilə bağlı yaradılmış qrup və qiymətləndirmə komissiyası həyata keçirir.

Əmlakın qiymətləndirilməsi aparıldıqdan, sakinlərə kompensasiya müəyyən olunduqdan sonra əmlakı dövlət ictimai ehtiyaclar üçün alınan şəxslərlə alan orqan arasında razılıq əldə olunarsa müəyyən sənədləşmə işləri aparılır və onlar arasında müqavilə bağlanılır. Bununla da əmlak alınmış hesab edilir. Əgər razılıq əldə olunmazsa, hər hansı mübahisələr yaranarsa bu mübahisələri müvafiq icra hakimiyyəti və ya məhkəmə orqanı vasitəsilə həll olunur.

Daşınmaz əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınması barədə qərar Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən Azərbaycan Respublikası İqtisadiyyat və Sənaye Nazirliyinin, Azərbaycan Respublikası Maliyyə Nazirliyinin, Azərbaycan Respublikası Dövlət Əmlakının İdarə Edilməsi üzrə Dövlət Komitəsinin birgə vəsətəti əsasında baxılıb qəbul edilir və daşınmaz əmlakın dövlət ehtiyacları üçün alınmasını dövlətin adından həyata keçirəcək müvafiq dövlət orqanı və ya dövlət müəssisəsi (sifarişçi) müəyyən edilir.

Qiymətləndirici daşınmaz əmlakı qiymətləndirərkən bir sıra amilləri nəzərə almalıdır:

İlk növbədə satınalma qiyməti müəyyənləşdirilərkən, həmin qiymətə torpaq sahəsinin və orada olan daşınmaz əmlakın satış qiymətini, habelə torpaq sahəsinin alınması nəticəsində mülkiyyətçiyə dəyən zərəri, o cümlədən əldən çıxmış fayda da daxil olmaqla, onun üçüncü şəxslər qarşısında daşdığı öhdəliklərə vaxtından əvvəl xitam verilməsi ilə əlaqədar düşdüyü zərər uçota alınmalıdır.

Dövlət ehtiyacları üçün alınan torpaq sahələri ilə yanaşı, həmin torpaq sahələrində yerləşən və eyni məqsədlərlə alınan binaları (evləri, tikililəri, qurğuları) qiymətləndirmək diqqətdə saxlanılmalıdır.

Bundan əlavə kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün istifadə edilən (əkilən, becərilən) torpaq sahələri (2 il və daha çox müddətdə davamlı olaraq istifadə edilməyən torpaqlar istisna olmaqla) qiymətləndirilərkən, onun istifadəsindən əldə olunan gəlir müəyyən edilməlidir.

Qiymətləndirmənin yekun mərhələsində yaşayış məqsədi ilə istifadə olunan torpaqlarda yerləşən tikililər qiymətləndirilərkən, həmin ərazidə və ya ona yaxın ərazidə olan oxşar və ya həmin tikiliyə və yerləşdiyi torpaq sahəsinə ekvivalent olan fərdi yaşayış evləri barəsində adi mülki dövriyyə şəraitində bağlanan əqdlər üzrə razılaşma qiyməti nəzərə alınmaqla satış qiyməti hesablanmalıdır.

Bu zaman belə əqdlər olmadıqda, həmin tikilinin inşa edilməsində istifadə olunan tikinti materiallarının qiymətini və tikinti-quraşdırma və təmir (inşaat) xidmətlərinin dəyəri qiymətləndirməlidir.

Sifarişçi tərəfindən göstərilən xidmətlərə görə qiymətləndiriciyə haqq həyata keçirilən layihənin hesabına ödənilir. Qiymətləndirmə keçirilməsi ilə bağlı xərclər qanunvericiliyə uyğun olaraq qarşılıqlı razılaşma əsasında ödənilməlidir.

Sifarişçi tərəfindən qiymətləndirmənin nəticələrinə dair hesabat alındıqdan sonra 1 iş günü müddətində satınalma qiymətinin məbləğinə dair mülkiyyətçiyə bildiriş göndərilir və

edilərək, 3 təqvim günü müddətində Azərbaycan Respublikasının Maliyyə Nazirliyinə sifariş verilir.

Maliyyələşmə həyata keçirildikdən sonra satınalma məbləğləri sifarişçi tərəfindən bildirişin mülkiyyətçiyə göndərildiyi gündən 120 təqvim günündən gec olmayaraq fiziki və hüquqi şəxslərin bank hesablarına köçürülür.

Dövlət ehtiyacları üçün alınan daşınmaz əmlakın göstərilən satınalma qiyməti həmin əmlakın ilkin qiymətləndirilməsindən (ehtimal olunan xərclərdən) əhəmiyyətli dərəcədə fərqləndikdə və bu zaman maliyyələşmənin həyata keçirilməsi qanunvericiliklə müəyyən edilmiş müddətdə mümkün olmadıqda Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti tərəfindən Qərarın icrası maliyyələşmə mənbəyi müəyyən edilənədək dayandıra bilər.

Mövzuda daşınmaz əmlakın sığorta və vergiyə cəlb etmə məqsədləri ilə qiymətləndirilməsi məsələlərinə də xüsusi diqqət yetirilməlidir. Eyni zamanda müvafiq qanunvericilikdə aparılan dəyişikliklərdən irəli gələn məsələlər şərh olunmalıdır.

### **Özünüoxlama sualları**

1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi məqsədlərinin təsnifatını verin.
2. Dövlət ehtiyacları dedikdə, nə başa düşülür?
3. Daşınmaz əmlakın dövlət (ictimai) ehtiyaclar üçün alınması və qiymətləndirilməsi prosesini şərh edin
4. Daşınmaz əmlakın sığorta məqsədi ilə qiymətləndirilməsi metodologiyasını şərh edin
5. Müxtəlif mülkiyyət növlərinə məxsus daşınmaz əmlak obyektlərinin vergiyə cəlb etmə dəyəri necə müəyyən edilir?
6. Kütləvi qiymətləndirmə nədir və hansı məqsədlə aparılır?

### *Tövsiyə olunan ədəbiyyat*

1. X.N.Kazımh “Qiymətləndirmənin əsasları”, Bakı. 2008.
2. X.N.Kazımlı, Ş.A.Ağabəyov, Ə.X.Kazımova “Əmlakın qiymətləndirilməsi”, Bakı. 2010.
3. X.N.Kazımh, İ.Q.Quliyev “İqtisadi risklərin qiymətləndirilməsi və idarə edilməsi” Bakı 2011
- Y.Z.Beydiyeva “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri” Bakı 2011
- А.И.ЗИМИН. «Оценка имущества». Москва 2007.
4. Л.Н.Тепман. «Оценка недвижимости». Москва 2007.
5. С.В.Валдайцев. «Оценка бизнеса». Москва 2008.
6. М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов. «Оценка для целей залога». Москва «Финансы и статистика», 2008
7. В.Е.Есинов, Г.А. Маховикова, В.В.Терехова «Оценка бизнеса» - СПб; Питер, 2002.
8. Фридман Дж, Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М.: «Дело Лтд.». 1995.
9. Г.Харрисон. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. М. 1997.
10. Əmlakın qiymətləndirilməsi. Qanunvericilik aktları toplusu. Prof. X.Kazımhmn rəhbərliyi ilə. Bakı, 2003.
- 11 .Е.Н.Иванова «Оценка стоимости недвижимости», Москва. 2008.

## Testlər

1 .Daşınmaz əmlaka olan hüquqlardan hansı dövlət qeydiyyatına alınmalıdır?

- a) mülkiyyət hüququ;
- b) operativ idarəetmə hüququ;
- c) ipoteka;
- d) servitut;
- e) sadalananların hamısı

2. Torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququ əhatə edir -

- a) torpağın üst qatını;
- b) torpağın üst qatını, qapalı su tutarlarını;
- c) torpağın üst qatını, qapalı su tutarlarını, meşələri;
- d) torpağın üst qatını, qapalı su tutarlarını, meşələri və onun altında olan faydalı qazıntıları;
- e) torpağın üst qatını, qapalı su tutarlarını, meşələri və onun altında olan təbii resursları.

3. Aşağıdakılardan hansı doğru deyil?

- a) bina və qurğular servitutla yüklü edilə bilər;
- b) servitut başqasının torpaq sahəsindən istifadəni məhdudlaşdırır hüquqdur;
- c) torpağın servitutla yüklü edilməsi mülkiyyətçini həmin sahədən istifadə hüququndan məhrum edir;
- d) mülkiyyətçi maraqlarına uyğun servitut qoşulan şəxsdən torpaqdan istifadəyə görə haqq tələb edə bilər;
- e) servitut daşınmaz əmlakın mülkiyyətçisinin qonşu torpaq sahəsindən elektrik xətlərinin, boru kəmərlərinin çəkilməsi və digər ehtiyacları naminə qoyula bilər.

4. Qanunvericiliklə müəssisə daşınmaz əmlak hesab olunurmu?

- a) olunmur
- b) olunur, bütövlükdə əmlak kompleksi kimi;
- c) müəssisənin yalnız istehsal bölməsi hesab olunur

- d) müəssisənin yalnız xidmət bölməsi hesab olunur
  - e) müəssisənin qeyri-maddi aktivlərindən əlavə hissəsi hesab olunur
5. Dövlət torpaq kadastrı özündə aşağıdakı informasiyanı əks etdirir
- a) dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqlar haqqında;
  - b) torpaqların kateqoriyaları, keyfiyyət xarakteristikaları və xalq təsərrüfatı əhəmiyyətliyi haqqında;
  - c) torpaqların hüquqi rejimi, mülkiyyətçilər, istifadəçilər və icarəçilər arasında bölgüsü haqqında;
  - d) torpaqların kateqoriyaları, keyfiyyət xarakteristikaları və xalq təsərrüfatı əhəmiyyətliyi, hüquqi rejimi, mülkiyyətçilər, istifadəçilər və icarəçilər arasında bölgüsü haqqında;
  - e) şəhər və kənd torpaqlarının bölgüsü haqqında.
6. Daşınmaz əmlakın yüklülüyü kimi çıxış edə bilər.
- a) servitut;
  - b) icarə;
  - c) həbs;
  - d) ipoteka;
  - e) sadalananların hamısı.
7. Əmlaka olan hüquqların və onlarla aparılan sövdələşmələrin qeydiyyatı aparılır -
- a) daşınmaz əmlakın yerləşdiyi ərazi üzrə;
  - b) mülkiyyətçinin yaşayış yeri üzrə;
  - c) icarəçinin yaşayış yeri üzrə;
  - d) sifarişçinin yaşayış yeri üzrə;
  - e) müvafiq qeydiyyat mütləq deyil
8. Hüquqlar, tələblər və öhdəliklər (borclar) -
- a) qiymətləndirmə obyektlərinə aid edilir;
  - b) qiymətləndirmə obyektlərinə aid edilmir;
  - c) hüquqlar qiymətləndirmə obyektidir deyil;
  - d) yalnız hüquqlar qiymətləndirmə obyektidir
  - e) tələblər qiymətləndirilə bilməz



9. Qiymətləndirmənin aparılması üzrə müqavilə -
- a) şifahi formada bağlanıla bilər;
  - b) qiymətləndirmə müqavilə bağlanılmadan da aparıla bilər;
  - c) yazılı formada bağlanılır və notariusda təsdiq olunur;
  - d) yazılı formada bağlanılır və notariusda təsdiqinə ehtiyac yoxdur;
  - e) sadalanan variantlardan istənilən biri tətbiq oluna bilər

10. Qiymətləndirici tərtib etdiyi hesabatları saxlanılmalıdır -

- a) 1 il
- b) 2 il
- c) 3 il
- d) 5 il
- e) onu sifarişçiyə təqdim etməklə saxlamaya da bilər

II. Qiymətləndirmənin aparılmasına görə ödəniş məbləği müqavilədə aşağıdakı kimi göstərilə bilər -

- a) 200\$
- b) qiymətləndirilən obyektin dəyərinin 0,5%-i qədər
- c) qiymətləndirilən obyektin dəyərinin 1%-i qədər
- d) göstərilməyədə bilər
- e) 100 manat

12. Qiymətləndirmə standartları

- a) tövsiyyə xarakteri daşıyır;
- b) qanun qüvvəsinə malikdir və tətbiqi məcburidir;
- c) normativ sənədlərdir;
- d) qiymətləndirmə fəaliyyətinin dövlət tənzimlənməsi üzrə sənədlər toplusudur;
- e) qanunvericilik aktıdır.

13. Müəssisənin konkret investordan planlarına əsaslanan dəyəri necə adlanır?

- a) fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəri;
- b) investisiya dəyəri;
- c) bazar dəyəri;

- d) balans dəyəri;
- e) likvid dəyəri.

14. Aşağıdakılardan hansı likvid dəyərin mahiyyətinə uyğun gəlmir?

- a) konkret fakt üzrə hesablanmış dəyəri;
- b) konkret investorun tələblərinə əsaslanan dəyər;
- c) müəssisənin aktivlərinin ayrı-ayrılıqda reallaşdırılması əsasında hesablanan dəyər;
- d) iflas həddində olan müəssisənin dəyəri;
- e) müəssisənin satış qiyməti ilə aktivlərinin ayrı-ayrılıqda satışından əldə olunan gəlir arasındakı fərq.

15. Bir necə oxşar obyektədən daha aşağı qiymətə malik olana daha yüksək tələbin olmasını ifadə edən iqtisadi prinsip necə adlanır?

- a) əvəzetmə
- b) uyğunluq
- c) faydalılıq
- d) bölünmə
- e) xarici səmərə

16. Xalis aktivlərin dəyəri metodu ilə xüsusi kapitalın qiymətləndirilməsi nəticəsində alınır-

- a) əsas aktivlərin qiymətləndirilməsi;
- b) bütün aktivlərin qiymətləndirilməsi;
- c) öhdəliklərin çıxılması ilə qiymətləndirilməsi;
- d) borc kapitalının qiymətləndirilməsi
- e) heç biri.

17. Xalis əməliyyat gəlirinin və əməliyyat xərclərinin cəmi nəyə bərabərdir?

- a) )həqiqi ümumi gəlir;
- b) borclara xidmət üzrə ödənişlər;
- c) potensial ümumi gəlir;
- d) xalis gəlir;
- e) xalis mənfəət

18. Kumulyativ quruluş metodundan istifadə zamanı ümumi kapitallaşdırma əmsalının tərkib elementidir-

- a) risksiz dərəcə;
- b) aşağı likvidliyə görə mükafat;
- c) riskə görə mükafat;
- d) daşınmaz əmlakın idarə edilməsinə görə mükafat;
- e) sadalananların hamısı.

19. Ümumi rentanın multiplikatoru necə hesablanır?

- a) satış qiyməti/potensial yaxud həqiqi ümumi gəlir;
- b) xalis əməliyyat gəliri/satış qiyməti;
- c) potensial ümumi gəlir/həqiqi ümumi gəlir;
- d) həqiqi ümumi gəlir/potensial ümumi gəlir;
- e) həqiqi ümumi gəlir/satış həcmi

20. Qeyri-maddi aktivlərə aiddir -

- a) kitablar
- b) pul köçürmələri
- c) səhmlər
- d) firmanın işgüzar imici
- e) heç biri

21. Xərc yanaşmasının əsasında hansı prinsip durur?

- a) mərhələ
- b) tarazlıq
- c) əvəzetmə
- d) rəqabət
- e) bölgü

22. Aşınmanın hansı forması konstruksiyanın köhnəlməsidir?

- a) fiziki
- b) funksional
- c) xarici
- d) iqtisadi
- e) heç biri

23. Aşağıdakı dəyər növlərindən hansı cari qiymətlərin bazasında, eyni yaxud çox oxşar materiallardan istifadə etməklə obyektin yeni dəqiq oxşarının yaradılması dəyəridir?
- a) tam əvəzetmə dəyəri
  - b) bazar dəyəri
  - c) likvid dəyər
  - d) tam bərpa dəyəri
  - e) investisiya dəyəri
24. Aşağıdakı mülki hüquq obyektlərindən hansı «əmlak» anlayışına aid deyil?
- a) daşınar əmlak
  - b) pullar
  - c) informasiya
  - d) qiymətli kağızlar
  - e) daşınmaz əmlak
25. Aşağıdakılardan hansı «mübadilə dəyəri» anlayışının sinonimidir?
- a) xüsusi dəyər
  - b) konkret istifadəçi üçün dəyər
  - c) likvid dəyər
  - d) sığorta dəyəri
  - e) bazar dəyəri
26. Aşağıdakılardan hansı «istifadə dəyəri» anlayışının sinonimidir?
- a) xüsusi dəyər
  - b) konkret istifadəçi üçün dəyər
  - c) likvid dəyər
  - d) sığorta dəyəri
  - e) bazar dəyəri
27. Qiymətləndirmə yanaşmalarından hansı gözləmə prinsipinə əsaslanır?
- a) müqayisə

- b) xərc
- c) gəlir
- d) xərc və gəlir
- e) heç biri

28. Aşağıdakılardan hansı investisiya dəyərində aid deyil?

- a) konkret istifadəçi üçün dəyər
- b) subyektiv dəyər
- c) daha ehtimal olunan qiymət
- d) investisiyalaşdırmanın müəyyən istiqamətində dəyər
- e) heç biri

29. Daşınmaz əmlakdan daha yaxşı və səmərəli istifadə aşağıdakı meyarla uyğun olmalıdır -

- a) fiziki mümlcünlük
- b) hüquqi yolverilənlik
- c) maksimum məhsuldarlıq
- d) iqtisadi cəhətdən həyata keçirilməsi mümkünlüyü
- e) sadalananların hamısı

30. Daha yaxşı və səmərəli istifadə müəyyən edilməlidir -

- a) boş torpaq sahələri üçün
- b) yaxşılaşdırmaları olan torpaq sahələri üçün
- c) kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaq sahələri üçün
- d) boş torpaq sahələri və yaxşılaşdırmaları olan torpaq sahələri üçün
- e) heç biri

31. Xüsusi təyinatlı daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində adətən hansı yanaşmadan istifadə olunur?

- a) müqayisə
- b) xərc
- c) gəlir
- d) xərc və müqayisə
- e) hər üç yanaşma

32. Sabit pul axınlarının daxil olması zamanı qiymətləndirmənin hansı metodundan istifadə edilir?

- a) sahəvi əmsallar
- b) birbaşa kapitallaşdırma
- c) pul axınlarının diskontlaşdırılması
- d) bazar ekstraksiyası
- e) xalis aktivlərin dəyəri

33. Qeyri-bərabər pul axınlarının daxil olması zamanı qiymətləndirmənin hansı metodundan istifadə edilir?

- a) sahəvi əmsallar
- b) birbaşa kapitallaşdırma
- c) pul axınlarının diskontlaşdırılması
- d) bazar ekstraksiyası
- e) xalis aktivlərin dəyəri

34. Mülki hüquq -

- a) ictimai təhlükəsizliyin və qaydaların mühafizəsi münasibətlərini tənzimləyir
- b) əmlak və onunla bağlı qeyri-əmlak münasibətlərini tənzimləyir
- c) dövlət və vətəndaşlar, eləcə də dövlət orqanları arasındakı münasibətləri tənzimləyir
- d) dövlət və vətəndaşlar arasındakı münasibətləri tənzimləyir
- e) mülkiyyətin qorunması qaydalarını müəyyən edir

35. Mülkiyyət hüququ özündə birləşdirir -

- a) sahiblik, istifadə və sərəncam hüququ
- b) sahiblik, sərəncam və idarəetmə hüququ
- c) istifadə, sahiblik və idarəetmə hüququ
- d) sahiblik və sərəncam hüququ
- e) idarəetmə və istifadə hüququ

36. Mülkiyyət hüququnun əldə olunması üsulları ola bilər -

- a) ilkin və törəmə
- b) gözləmə

- c) ardıcıl
  - d) sadalananların hamısı
  - e) heç biri
37. Torpağın qiymətliliyini müəyyən edən amil deyil -
- a) təklifin məhdudluğu
  - b) əbədiliyi
  - c) satış qiyməti
  - d) yerləşməsi
  - e) lokalhği
38. Mülki qanunvericiliklə daşınmaz əmlakın tam tərkibi nədən ibarətdir?
- a) torpaq sahələri
  - b) torpaq sahələri, yerin təki, ayrıca su obyektləri
  - c) torpaq sahələri, tənəsübünə zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olan obyektlər
  - d) torpaq sahələri, dövlət qeydiyyatında olan hava və su gəmiləri, kosmik obyektlər
  - e) sadalananların heç biri
39. Daşınmaz əmlak nədir? sualının cavabı deyil -
- a) gəlir gətirən əmlak obyektidir
  - b) investision əmlakdır
  - c) torpaqla bağlı olan əmlakdır
  - d) yüksək likvidliyi malik olan əmlakdır
  - e) oğurlanması mümkün olmayan əmlakdır
40. Aşağıdakılardan hansı doğru deyil?
- a) bazar dəyəri bazar və dəyərin mahiyyəti barədə təsəvvürlərə əsaslanmır
  - b) bazar dəyərinin müəyyən edilməsi fiziki obyektin və əmlak hüquqlarının qiymətləndirilməsidir
  - c) bazar dəyəri əmlakın daha çox ehtimal olunan qiymətidir
  - d) bazar dəyəri pul vahidlərilə daha dəqiq ölçülər
  - e) bazar dəyəri bütün bazar iştirakçılarının modellərini əks etdirir

41. Bazar dəyərinin müəş^ən edilməsində uçota alınan şərtlərdən deyil
- a) sövdələşmələr konkret tarixdə bağlanılır
  - b) daşınmaz əmlak üçün açıq və rəqabətli bazar mövcuddur
  - c) qiymətlər kənardan təsirlərə məruz qalır
  - d) tərəflər onların maraqlarına uyğun hərəkət edirlər
  - e) alıcı və satıcı şüurlu şəkildə zəruri informasiyanın bazasında fəaliyyət göstərir
42. Sığorta dəyəri hansı dəyər nö\4inün əsasında hesablanır?
- a) əvəzetmə və (yaxud) bərpa dəyəri
  - b) balans
  - c) bazar
  - d) investisiya
  - e) istifadə
43. Qiymətləndirmə dəyərindən müəyyən edilməsi üçün istifadə olunur -
- a) sığorta dəyərinin
  - b) daşınmaz əmlakın vergiyə gəlb olunması bazasının
  - c) likvid dəyər
  - d) inventar dəyər
  - e) sadalananların hamısının
44. Standartlara görə bazar dəyərindən fərqli dəyərdir -
- a) əvəzetmə dəyəri
  - b) bərpa dəyəri
  - c) xüsusi dəyər
  - d) lik\4d dəyər
  - e) sadalananların hamısı
45. Standartlara görə bazar dəyərindən fərqli dəyər növü deyil
- a) investisiya dəyəri
  - b) bərpa dəyəri
  - c) mübadilə dəyəri
  - d) likvid dəyəri
  - e) xüsusi dəyər



46. Aşağıdakılardan hansı məcburi satış dəyəridir?
- a) vergiyə cəlb etmə dəyəri
  - b) likvid dəyər
  - c) istifadə dəyəri
  - d) sığorta dəyəri
  - e) balans dəyəri
47. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prinsipləri hansı qruplarda birləşdirilir?
- a) mülkiyyətçinin təsəvvürlərinə əsaslanan prinsiplər
  - b) bazar mühitinin təsiri ilə şərtlənən prinsiplər
  - c) daha yaxşı və səmərəli istifadə prinsipi
  - d) obyektin istismarı xüsusiyyətlərinə əsaslanan prinsiplər
  - e) ) sadalananların hamısı
48. Daşınmaz əmlakın istismarı ilə şərtlənən prinsiplərdir?
- a) qoyuluş prinsipi
  - b) tarazlıq prinsipi
  - c) torpaq sahəsinin qalıq məhsuldarlığı prinsipi
  - d) son hədd gəlirliliyi prinsipi
  - e) sadalananların prinsipi
49. Daşınmaz əmlakın istismarı ilə şərtlənən prinsiplərə aid deyil -
- a) tarazlıq prinsipi
  - b) son hədd gəlirliliyi prinsipi
  - c) faydalılıq prinsipi
  - d) qalıq məhsuldarlığı prinsipi
  - e) qoyuluş prinsipi
50. Daşınmaz əmlakın bazar mühiti ilə şərtlənən qiymətləndirilməsi prinsipləridir?
- a) tələb və təklif prinsipi
  - b) uyğunluq prinsipi
  - c) rəqabət prinsipi
  - d) qarşılıqlı asılılıq prinsipi
  - e) sadalananların hamısı

51. Daşınmaz əmlakın bazar mühiti ilə şərtlənən qiymətləndirilməsi prinsipi deyil?
- tarazlıq prinsipi
  - dəyişkənlik prinsipi
  - uyğunluq prinsipi
  - rəqabət prinsipi
  - uyğunluq prinsipi
52. Daşınmaz əmlak hansı funksiyaları yerinə yetirə bilər?
- fərdin şəxsi tələbatını ödəmək
  - istehsal amili
  - gəlir mənbəyi
  - sadalananların hamısını
  - sadalananların heç birini
53. Daşınmaz əmlak bazarının təhlili hansı məsələlərin həllinə xidmət edir?
- tikintiyə investisiya qoyuluşunun məqsəd uyğunluğunu müəyyən etmək
  - daha perspektivli bazar segmentlərini aşkar etmək
  - ayrı-ayrı daşınmaz əmlak obyektlərinin dəyərini qiymətləndirmək
  - daşınmaz əmlak obyektinin alınmasının maliyyələşdirilməsində kreditörün risk səviyyəsini müəyyən etmək
  - sadalananların hamısının
54. Daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən ümumiqtisadi vəziyyət amili deyil -
- sənaye istehsalının həcmi
  - regiona kapital axını
  - ölkəyə kapital axını
  - əhəlinin gəlirlərinin strukturu
  - ölkənin ticarət balansının vəziyyəti
55. Daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən ümumiqtisadi vəziyyət amilləridir -

- a) əhalinin məşğulluq səviyyəsi
- b) maliyyə bazarının vəziyyəti
- c) istehlak qiymətlərinin səviyyəsi
- d) inflyasiya
- e) sadalananların hamısı

56. Regionun daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən iqtisadi vəziyyət amili deyil

- a) regionun iqtisadi inkişaf göstəriciləri
- b) regionda sosial vəziyyət
- c) ölkədən kapital ixracı
- d) regionda əhalinin məşğulluq səviyyəsi
- e) regiona kapital axını

57. Regionun daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən sosial vəziyyət amili deyil -

- a) regionda mənzil-kommunal təsərrüfatının səviyyəsi
- b) ölkənin ticarət balansının vəziyyəti
- c) regionda etnik və hərbi münaqişələrin mümkünlüyü
- d) region əhalisinin xüsusi və xarici kapitalla münasibəti
- e) region rəhbərliyinin siyasətinin sabitliyi

58. Regionun daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən sosial vəziyyət amilidir -

- a) regionda nəqliyyat infrastrukturunun inkişafı
- b) regionda ixtisasların mümkünlüyü və intensivliyi
- c) region rəhbərliyinin xüsusi və xarici kapitalla münasibəti
- d) region rəhbərliyinin siyasətinin sabitliyi
- e) sadalananların hamısı

59. Daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən regionun təbii şəraiti amili deyil -

- a) regionun iqtisadi inkişaf göstəriciləri
- b) turizm və istirahət üçün regionun cəlbediciliyi
- c) iri şəhərlərdən və nəqliyyat magistralından uzaqlıq

- d) infrastrukturun inkişaf səviyyəsi
- e) regionun ekoloji xarakteristikası

60. Daşınmaz əmlak bazarında tələbin kəmiyyətini müəyyən edən amil deyil -

- a) yeni tikintinin həcmi və çəkilən xərclər
- b) əhalinin miqrasiyası

c) daşınmaz əmlakla sövdələşmələrin maliyyələşdirilməsi şərtləri

- d) əhalinin ödəniş qabiliyyətliliyi
- e) əhalinin zövqündə dəyişikliklər

61. Daşınmaz əmlak bazarmda təkifin kəmiyyətini müəyyən edən amildir -

- a) qeyri-məşğul daşınmaz əmlak obyektlərinin sayı
- b) tikintinin intensivliyi
- c) tikinti xərclərinin və daşınmaz əmlak obyektlərinin satış qiymətlərinin nisbəti
- d) mənimsənilməmiş torpaq sahələrinin təklifi
- e) sadalananların hamısı

62. Daşınmaz əmlak bazarmda təkifin kəmiyyətini müəyyən edən amil deyildir -

- a) tikinti sənayesinin inkişafı
- b) əhalinin ödəniş qabiliyyətliliyi
- c) qeyri-məşğul daşınmaz əmlak obyektlərinin sayı
- d) tikinti xərclərinin və daşınmaz əmlak obyektlərinin satış qiymətlərinin nisbəti
- e) mənimsənilməmiş torpaq sahələrinin təklifi

63. Sistematik risklər hansı amillərlə müəyyən edilir?

- a) aktivlərin aşağı likvidliyi
- b) vergi qanunvericiliyinin qeyri-sabitliyi
- c) daşınmaz əmlak bazarmda rəqabət səviyyəsinin dəyişməsi
- d) kapital bazarmda faiz dərəcələrinin dəyişməsi
- e) sadalananların hamısı

64. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin məhdudlaşdırıcı şərti deyil
- a) informasiyadan istənilən məqsədlərlə oluna bilər
  - b) qiymətləndirmə yalnız hesabatda göstərilən tarixə etibarlıdır
  - c) qiymətləndirmə yalnız hesabatda göstərilən məqsəd üçün etibarlıdır
  - d) müəssisənin maliyyə vəziyyəti və biznesin aparılmasının maliyyə şərtləri
  - e) daşınmaz əmlak bazarında fəaliyyətin dövlət tənzimlənməsi
65. Əmlakın qiymətləndirilməsində qiymətləndiricinin gözləməli olduğu əsas tələblərdən deyil -
- a) qiymətləndirmə tarixini müəyyən etmək
  - b) zəruri informasiyanın axtarışı və toplanılması
  - c) əmlak obyektinin cari təmir xərclərini müəyyən etmək
  - d) əmlaka mülkiyyət hüququnun mümkün məhdudlaşdırıcı şərtlərini uçota almaq
  - e) qiymətləndirilən obyektin dəyərini onunla bağlı olan obyektin təsirini aşkar etmək
66. Obyektdən daha yaxşı və səmərəli istifadənin müəyyən olunmasında nəzərə alınmalıdır
- a) bazar şəraiti
  - b) mövcud zonalaşdırma normaları
  - c) daşınmaz əmlak bazarında gözlənilən dəyişikliklər
  - d) daşınmaz əmlakdan cari istifadə üsulu
  - e) sadalananların hamısı
67. Aşağıdakılardan hansı doğru deyil? - faydalılıq prinsipinə görə
- a) daşınmaz əmlak mülkiyyətçisinə faydalı ola bilər onda dəyərə malikdir
  - b) daşınmaz əmlak mülkiyyətçisinə gəlir gəlirsə onda dəyərə malikdir

- c) faydalılıq mülkiyyətçilər üçün fərdi deyil, ümumi təsəvvürlərə əsaslanır
- d) obyektin faydalılığı nə qədər yüksəkdirsə, dəyəri də bir o qədər yüksəkdir
- e) daşınmaz əmlak obyektləri müxtəlifliyinə baxmayaraq mülkiyyətçinin tələbatını yerinə yetirmək və gəlir gətirmək qabiliyyətinə görə müqayisə olunandılar

68. Aşağıdakılardan hansı doğrudur?

- a) əvəzetmə prinsipinə görə məlumatı alıcı daşınmaz əmlak obyektinə görə ekvivalent faydalılığa malik obyektin alınması xərclərindən yüksək qiymət ödəməz
- b) əvəzetmə prinsipi gəlir yanaşmasının əsasını təşkil edir
- c) əvəzetmə prinsipi qiymətləndirilən əmlakın dəyərinin aşağı həddini müəyyən edir
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

69. Gözləmə prinsipinə görə aşağıdakılardan hansı doğru deyil?

- a) daşınmaz əmlakın dəyəri onun keçmiş satış qiymətlərindən deyil istifadəsindən gözlənilən gəlirlərdən asılıdır
- b) torpaq sahəsinin yaxın ərazinin abadlığı onun dəyərinə heç bir təsir göstərmir
- c) gözləmə pozitiv xarakter daşıyır
- d) gözləmə neqativ xarakter daşıyır
- e) obyektin dəyəri mülkiyyətçinin gözləmələrindən asılıdır.

70. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin rəqabət prinsipi hansı prinsiplə sıx əlaqədardır?

- a) tarazlıq
- b) uyğunluq
- c) tələb və təklif
- d) dəyişkənlik
- e) gözləmə

71. Dəyişkənlik prinsipinin təhlili çərçivəsində əmlakın dəyərini müəyyən edən amil deyil

- a) sosial amillər
- b) təşkilati amillər
- c) iqtisadi amillər
- d) dövlət tənzimlənməsi amilləri
- e) ekoloji amillər

72. Daşınmaz əmlakın dəyərini müəyyən edən dövlət tənzimlənməsi amilidir?

- a) xüsusi hüquqi normalar
- b) vergi siyasəti
- c) daşınmaz əmlakın dövriyyəsinin tənzimlənməsi (məhdudlaşdırılması)
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

73. Tarazlıq prinsipi üzrə aşağıdakılardan hansı doğru deyil?

- a) tarazlıq prinsipini bəzən balanslılıq (mütənasibliq) prinsipi adlandırırlar
- b) bu prinsipə görə daşınmaz əmlak obyektinin dəyəri onun qoşa elementləri arasındakı tarazlıq dərəcəsi ilə müəyyən edilir.
- c) tarazlıq prinsipi rəqabət prinsipi ilə sıx əlaqədardır
- d) daşınmaz əmlak obyektlərinin əksəriyyəti üçün mühüm qoşa elementlər torpaq və yaxşılaşdırmalardır
- e) hamısı doğrudur

74. Aşağıdakılardan hansı doğru deyil? — dəyişkənlik prinsipinə görə

- a) bazar şəraitinin dəyişməsi qaçılmaz və daimi prosesdir
- b) dəyişkənlik daim baş versə də istənilən qiymətləndirmə 1 il müddətində etibarlıdır
- c) bazar segmenti nə qədər aktivdirsə, dəyişkənliklər də bir o qədər sürətlidir

- d) daşınmaz əmlak bazarında ən kəskin dəyişikliklərə qanunvericiliyin dəyişməsi, yeni obyektlərin tikintisi, təbii fəlakətlər və s. səbəb olur
- e) qiymətləndirici bazarda cari və gözlənilən dəyişiklikləri uçota almalı və aşkar etməlidir

75. Aşağıdakılardan hansı uyğunluq prinsipinin mahiyyətinə uyğundur?

- a) daşınmaz əmlak obyektinin dəyəri ətrafdakı tikililərin həmcinsliyindən asılıdır
- b) yaxınlıqda ucuz obyektlərin yerləşməsi bahalı daşınmaz əmlak obyektinin dəyərini azaldır
- c) uyğunluq prinsipinin pozulmasını bağ evləri massivlərində müşahidə etmək olar
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

76. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi mərhələsidir

- a) qiymətləndirmə məsələsinin qoyuluşu
- b) iş planının tərtibi
- c) daha yaxşı istifadə variantının müəyyən edilməsi
- d) nəticələrin razılaşdırılması
- e) sadalananların hamısı

77. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi mərhələsi deyil.

- a) informasiyanın toplanılması və işlənməsi
- b) qiymətləndiricinin İxtisasının yüksəldilməsi
- c) yanaşmalar əsasında qiymətləndirmənin aparılması
- d) iş planının tərtibi
- e) qiymətləndirmə hesabatının tərtib edilməsi

78. Qiymətləndirmə məsələsinin qoyuluşu mərhələsində hansı əməliyyat yerinə yetirilmir?

- a) qiymətləndirmə üzrə xidmət haqqının ödənilməsi
- b) qiymətləndirmənin məqsədlərinin seçilməsi



- c) qiymətləndirmə tarixinin müəyyən edilməsi
- d) qiymətləndirmə dəyərinin növünün müəyyən edilməsi
- e) qiymətləndirmə obyektinin eyniləşdirilməsi

79. İş planının tərtibi mərhələsində yerinə yetirilən əməliyyat hansıdır?

- a) obyekti maksimum məhsuldarlığının müəyyən edilməsi
- b) qiymətləndirmə hesabatının tərtibi
- c) qiymətləndirmə metodlarının seçilməsi və əsaslandırılması
- d) informasiyanın toplanılması
- e) qiymətləndirilən dəyər növünün seçilməsi

80. İş planının tərtibi mərhələsində yerinə yetirilən əməliyyat deyil?

- a) iş qrafikinin tərtibi
- b) toplanılmış informasiyanın tamlığının və etibarlığının yoxlanılması
- c) qiymətləndiricinin mükafatlandırılması
- d) qiymətləndirmə metodlarının seçilməsi və əsaslandırılması
- e) informasiya mənbələrinin müəyyən edilməsi

81. İnformasiyanın toplanılması və işlənilməsi mərhələsində bu əməliyyat yerinə yetirilir -

- a) informasiyanın toplanılması
- b) toplanılmış informasiyanın tamlığının və etibarlığının yoxlanılması
- c) informasiyanın təhlili
- d) sadalananların heç biri
- e) sadalananların hamısı

82. Daha yaxşı və səmərəli istifadə variantının müəyyən edilməsi mərhələsində müəyyən edilir-

- a) variantın fiziki mümkünlüyü
- b) variantın iqtisadi əhətdən məqsədəuyğunluğu
- c) obyektin maksimum məhsuldarlığı
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

83. Daha yaxşı və səmərəli istifadə variantının müəyyən edilməsi mərhələsində müəyyən edilmir -

- a) əmlakın ortalaşdırılmış dəyəri
- b) variantın hüquqi yolverilənliyi
- c) variantının fiziki mümkünlüyü
- d) obyektin maksimum məhsuldarlığı
- e) variantın iqtisadi cəhətdən məqsədəuyğunluğu

84. Qiymətləndirmənin nəticələrinin razılaşdırılması hansı əməliyyatların aparılmasını nəzərdə tutur?

- a) məlumatların yekun yoxlanılması
- b) fərziyyə və nəticələrin yoxlanılması
- c) riyazi hesablamaların doğruluğunun yoxlanılması
- d) obyektin dəyəri haqqında yekun qərarın çıxarılması
- e) sadalananların hamısını

85. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin informasiya təminatı bu əməliyyatı özündə birləşdirmir?

- a) zəruri informasiya massivinin müəyyən edilməsi
- b) informasiya mənbələrinin seçilməsi
- c) informasiyanın etibarlılığının yoxlanılması
- d) sistemləşdirmə və təhlil
- e) hesabatda informasiyanın təsviri

86. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün zəruri informasiyanı necə qruplaşdırmaq olar?

- a) fərdi və universal
- b) daxili və xarici
- c) elmi və statistik
- d) hüquqi
- e) marketinq

87. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin xarici informasiya massivinə aid deyil —

- a) iqtisadi inkişaf meylləri

- b) dövlətin vergi siyasəti
- c) qiymətləndirmə obyektinin hüquqi əsasları
- d) əsaslı tikinti proqramı
- e) daşınmaz əmlakın kreditləşdirilməsinin təşkili

88. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin xarici informasiya massivinə aid blokdur -

- a) obyektin fiziki xüsusiyyətləri barədə məlumat
- b) qiymətləndirilən daşınmaz əmlak haqqında iqtisadi informasiya
- c) rəqabətli tələb və təklif
- d) sadalananların hər biri
- e) sadalananların heç biri

89. Gəlir yanaşmasının əsaslı tətbiqi üçün aşağıdakı şərtin yerinə yetirilməsi zəruri deyil -

- a) qiymətləndirilən obyekt gəlir gətirilməlidir
- b) qiymətləndirilən obyektin analoqları olmalıdır
- c) gələcək gəlirlərin kəmiyyətini hesablamaq olar
- d) sadalananların heç biri
- e) daşınmaz əmlaka xas olan risklər

90. Gəlir yanaşması daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin hansı prinsipinə əsaslanır?

- a) gözləmə prinsipi
- b) tarazlıq prinsipi
- c) tələb-təklif və rəqabət prinsipi
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

91. Gəlir yanaşması daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin hansı prinsipinə əsaslanmır?

- a) xarici təsir prinsipi
- b) əvəzetmə prinsipi
- c) artan və azalan verim prinsipi
- d) rəqabət prinsipi
- e) tarazlıq prinsipi

92. Gəlirlərin müxtəlif növlərinin proqnoz hesablarının əsasında hansı göstərici durur?
- a) icarə haqqının müqavilə dərəcəsi
  - b) icarə haqqının bazar dərəcəsi
  - c) illik icarə haqqı dərəcəsi
  - d) icarə müqaviləsi
  - e) reversiya dəyəri
93. Əmlak obyektlərinin icarə bazarını hansı seqmentlərə bölmək olar?
- a) dövlət daşınmaz əmlakının icarə bazarı
  - b) gizli icarə bazarı
  - c) kommersiya daşınmaz əmlakının icarə bazarı
  - d) sadalananların hamısı
  - e) sadalananların heç biri
94. İcarə üçün nəzərdə tutulan əmlak obyektinin gətirdiyi potensial ümumi gəlir necə hesablanır?
- a) illik icarə haqqı  $\times$  icarəyə verilən sahə
  - b) illik icarə haqqı / icarəyə verilən sahə
  - c) illik icarə haqqı + illik gəlir / icarəyə verilən sahə
  - d) xalis əməliyyat gəliri / icarəyə verilən sahə
  - e) xalis əməliyyat gəliri  $\times$  icarəyə verilən sahə
95. Potensial ümumi gəlirin hesablanması üçün daşınmaz əmlakın hansı sahələrini hesablamaq zəruri deyil?
- a) obyektin ümumi sahəsini
  - b) obyektin altında yerləşən torpaq sahəsini
  - c) obyektin icarə üçün nəzərdə tutulan sahəsini
  - d) mülkiyyətçi tərəfindən məşğul edilməyən sahəni
  - e) sadalananların heç birini
96. Həqiqi ümumi gəlir necə hesablanır?
- a) potensial ümumi gəlir / (1 ümumi itkilər əmsalı)
  - b) potensial ümumi gəlir  $\times$  (1 ümumi itkilər əmsalı)

- c) potensial ümumi gəlir x ümumi itkilər əmsalı
  - d) potensial ümumi gəlir / ümumi itkilər əmsalı
  - e) potensial ümumi gəlir-ümumi itkilərin məbləği
97. Əmlakın istismarı ilə bağlı xərclər necə adlanır?
- a) birbaşa xərclər
  - b) alternativ xərclər
  - c) əməliyyat xərcləri
  - d) üstəlik xərclər
  - e) sair xərclər
98. Qiymətləndirmə məqsədləri üçün əməliyyat xərcləri bölünür ■
- a) şərti-sabit xərclərə
  - b) şərti-dəyişən xərclərə
  - c) kapital xarakterli xərclərə
  - d) sadalananların hamısına
  - e) sadalananların heç birinə
99. Kapitallaşdırma əmsalı necə hesablanır?
- a) illik gəlir - qoyulmuş kapitalın dəyəri
  - b) **illik gəlir + qoyulmuş kapitalın dəyəri**
  - c) illik gəlir / qoyulmuş kapitalın dəyəri
  - d) **illik gəlir X qoyulmuş kapitalın dəyəri**
  - e) həqiqi ümumi gəlir / qoyulmuş kapitalın dəyəri
100. Müqayisə yanaşmasının əsasını təşkil edən prinsip deyil
- a) **tələb**
  - b) gözləmə
  - c) tarazlıq
  - d) **əvəzetmə**
  - e) **təklif**
101. Əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi üçün zəruri informasiyanın tərkibinə daxil deyil -

- a) qiymətləndiricinin peşə-ixtisas səviyyəsi
- b) qiymətləndirmə obyektinin fiziki və iqtisadi göstəriciləri
- c) analoq obyektin fiziki və iqtisadi göstəriciləri
- d) qiymətləndirilən və analoq obyektin əhatəsi üzrə məlumatlar
- e) analoq obyekt barədə bazar yaxud qiymət informasiyası

102. Əmlakın qiymətləndirilməsinə müqayisə yanaşmasının metodu hansıdır?

- a) qalıq texnikası
- b) gəlirlərin birbaşa kapitalaşdırılması
- c) gəlirlərin dolayı kapitalaşdırılması
- d) qiymət və gəlirlərin gətirilməsi
- e) əvəzetmə dəyəri metodu

103. Müqayisə yanaşmasını digər yanaşmalardan fərqləndirən alət və üsullar hansılardır?

- a) müqayisə vahidləri
- b) düzəlişlərin (təshihlərin) növləri
- c) düzəlişlərin hesablanması metodları
- d) müqayisə elementləri
- e) sadalananların hamısı

104. Torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsində bu müqayisə vahidlərindən istifadə olunmur -

- a) 1 ha torpaq sahəsinin qiyməti
- b) 1 ar torpaq sahəsinin qiyməti
- c) 1 frontal metr torpaq sahəsinin qiyməti
- d) 1 kv/m torpaq sahəsinin qiyməti
- e) 1 kub/m torpağın qiyməti

105. Torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi zamanı tikililəri olan sahələrin hansı müqayisə vahidlərindən istifadə olunmur?

- a) 1 kv/m ümumi sahənin qiyməti
- b) 1 ar torpaq sahəsinin qiyməti
- c) icarə üçün nəzərdə tutulan 1 kv/m sahənin qiyməti

- d) 1 kub/m torpağın qiyməti
- e) icarə üçün nəzərdə tutulan 1 kv/m sahənin istifadəsindən əldə olunan gəlir

106. Aşağıdakılardan hansı müqayisə elementidir?

- a) ötürülən mülkiyyət hüquqları və məhdudiyyətlər
- b) daşınmaz əmlakın olması
- c) məqsədli istifadədən kənarlaşma
- d) satış şərtləri
- e) sadalananların hamısı

107. Aşağıdakılardan hansı müqayisə elementi deyil?

- a) satış vaxtı
- b) ərazidə yerləşmə
- c) fiziki xüsusiyyətlər
- d) satış yeri
- e) iqtisadi xüsusiyyətlər

108. Daşınmaz əmlakın alışıının maliyyələşdirilməsi üsulu deyil -

- a) investora xüsusi vəsaitləri hesabına maliyyələşdirmə
- b) əvəzsiz yardımlar və qrantlar hesabına maliyyələşdirmə
- c) bank kreditindən istifadə hesabına qarışıq maliyyələşdirmə
- d) ipoteka kreditindən istifadə hesabına qarışıq maliyyələşdirmə
- e) satıcının təqdim etdiyi kreditdən istifadə hesabına qarışıq maliyyələşdirmə

109. Daşınmaz əmlakın fiziki xüsusiyyətlərinə aid olan parametr deyil -

- a) tikintinin keyfiyyəti
- b) memarlıq üslubu
- c) onunla bağlı olan daşınmaz əmlakın dəyəri
- d) cəlbəedicilik
- e) abadlıq

110. Daşınmaz əmlakın fiziki xüsusiyyətlərinə aid olan parametri hansıdır?

- a) binanın yaşı və vəziyyəti
- b) istismar xərcləri
- c) idarəetmənin keyfiyyəti
- d) icarəçilərin tərkibi
- e) icarə müqaviləsinin şərtləri

111. Daşınmaz əmlakın iqtisadi xüsusiyyətlərinə aid olmayan amil hansıdır?

- a) istismar xərcləri
- b) icarə müqaviləsinin şərtləri
- c) funksional faydalılıq
- d) idarəetmənin keyfiyyəti
- e) icarədarların tərkibi

112. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsindən istifadə olunmayan düzəliş (təshih) növü deyil -

- a) faiz təshihləri
- b) pul təshihləri
- c) əmlak təshihləri
- d) nisbi pul təshihləri
- e) mütləq pul təshihləri

113. Düzəlişlərin aparılması metodu hansıdır?

- a) xərclərin təhlili metodu
- b) qoşa satışların təhlili metodu
- c) ekspert metod
- d) statistik təhlil metodu
- e) sadalananların hamısı

114. Düzəlişlərin aparılması metodu deyil

- a) icarə ödənişlərinin kapitalaşdırılması metodu
- b) xüsusiyyətlərin birbaşa müqayisə metodu
- c) statistik təhlil metodu



- d) regressiv təhlil metodu
- e) xərclərin təhlili metodu

115. Daşınmaz əmlakın qiymətinin onun parametrlərindən asılılığının müəyyən edilməsində bu funksiyaadan istifadə olunmur -

- a) xətti funksiya
- b) üstlü funksiya
- c) differensial funksiya
- d) eksponensial funksiya
- e) loqarifmik funksiya

116. Əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələsi hansıdır?

- a) ərazi daşınmaz əmlak bazarının təhlili
- b) seçilmiş analoq-obyektlər üzrə informasiyanın yoxlanılması
- c) seçilmiş analoq-obyektlər arasında qiymətləndirilən əmlakın mövqeləşdirilməsi
- d) müqayisə vahidlərinin seçilməsi
- e) sadalananların hamısı

117. Daşınmaz əmlakın müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi mərhələsi deyil

- a) yaxın dövrdə aparılan sövdələşmələr üzrə informasiyanın toplanılması
- b) analoq-obyektlərin siyahısının tərtib olunması
- c) müqayisə elementlərinin təhlili
- d) yekun nəticələrin razılaşdırılması
- e) əmlakın istifadəsindən əldə olunan xalis gəlirin hesablanması

118. Ümumi rentla multiplikatoru (URM) necə müəyyən edilir?

- a)  $\text{ÜRМ} = \text{qiymətləndirilən obyektin hesablanmış dəyəri} / \text{potensial yaxud həqiqi ümumi gəlir}$
- b)  $\text{ÜRМ} = \text{qiymətləndirilən obyektin hesablanmış dəyəri} \times \text{potensial yaxud həqiqi ümumi gəlir}$

- c)  $URM = \text{qiymətləndirilən obyektin hesablanmış dəyəri} + \text{potensial yaxud həqiqi ümumi gəlir}$
- d)  $URM = \text{qiymətləndirilən obyektin hesablanmış dəyəri} - \text{potensial yaxud həqiqi ümumi gəlir}$
- e)  $URM = \text{qiymətləndirilən obyektin hesablanmış dəyəri} / \text{renta gəlirinin məbləği}$

119. Daşınmaz əmlakın xərc yanaşmasından istifadə ilə qiymətləndirilməsi nəyə əsaslanır?

- a) tikililərin dəyəri ilə boş torpaq sahəsinin dəyərinin hesablanmasına
- b) köhnəlmə nəzərə alınmadan tikililərin dəyəri ilə boş torpaq sahəsinin dəyərinin hesablanmasına
- c) daşınmaz əmlakın açıq bazarda satış qiymətinə
- d) daşınmaz əmlakın köhnəlmə nəzərə alınmadan qalıq dəyərinə
- e) daşınmaz əmlakın likvid dəyərinə

120. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə xərc yanaşmasının tətbiqi istiqaməti hansıdır?

- a) yeni inşa olunmuş obyektlərin qiymətləndirilməsi
- b) torpaq sahəsindən səmərəli istifadə variantı seçildikdə
- c) yarımçıq tikinti obyektləri qiymətləndirildikdə
- d) nadir yaxud təkrar olunmaz obyektlər qiymətləndirildikdə
- e) bütün variantlar doğrudur

121. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə xərc yanaşmasının tətbiqi istiqaməti deyil -

- a) daşınmaz əmlakın sığorta məqsədilə qiymətləndirilməsi
- b) əsas fondlar yenidən qiymətləndirilməsi
- c) gəlir əldə olunması üçün istifadə olunan obyektlərin qiymətləndirilməsi
- d) daşınmaz əmlakın vergiyə cəlb etmə məqsədilə qiymətləndirilməsi
- e) qiymətləndirmənin digər metodlardan istifadənin mümkün olmaması halı.

122. Daşınmaz əmlakın xərc yanaşması əsasında qiymətləndirilməsi xüsusiyyəti hansıdır?

- a) torpaq sahəsinin dəyərinin hesablanması
- b) yaxşılaşdırmaların dəyərinin hesablanması
- c) tikililərin köhnəlməsinin nəzərə alınması
- d) əvəzetmə prinsipinə istinad olunması
- e) bütün variantlar doğrudur

123. Daşınmaz əmlakın xərc yanaşması əsasında qiymətləndirilməsi xüsusiyyəti deyil -

- a) qiymətləndirilən obyektin analoqunun inşasına çəkilən xərclərin hesablanması
- b) yaxın vaxtlarda obyektin analoqlarının satış qiymətlərinin uçotu
- c) tikililərin köhnəlməsinin nəzərə alınması
- d) yaxşılaşdırmaların dəyərinin hesablanması
- e) əvəzetmə prinsipinə istinad olunması

124. Xərc yanaşması əsasında daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin mərhələsi hansıdır?

- a) tikililərin bərpa yaxud əvəzetmə dəyərinin müəyyən edilməsi
- b) sahibkar mənfəətinin kəmiyyətinin müəyyən edilməsi
- c) obyektin köhnəlməsi məbləğinin hesablanması
- d) torpağın boş sahə kimi qiymətləndirilməsi
- e) bütün variantlar doğrudur

125. Xərc yanaşması əsasında daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin mərhələsi deyil-

- a) tikililərin bərpa dəyərinin köhnəlmə məbləğinə təshih edilməsi
- b) tikililərin bərpa dəyəri ilə torpaq sahəsinin toplanılması
- c) sahibkar mənfəətinin kəmiyyətinin müəyyən edilməsi
- d) tikililərin inventar dəyərinin hesablanması
- e) obyektin köhnəlməsi məbləğinin hesablanması

126. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi təcilibəsində tikililərin bərpa dəyəri necə hesablanır? (BX - birbaşa xərclər, DX - dolay xərclər, M - sahibkarın mənfəəti) 4

- a)  $BX+DX+M$
- b)  $(BX-DX)+M$
- c)  $(BX + DX)/M$
- d)  $(BX-DX) \times M$
- e)  $BX/(DX+M)$

127. Birbaşa xərclərə aiddir

- a) fəhlələrin əmək haqqı
- b) maşın və mexanizm lərin istismarı xərcləri
- c) kommunal xidmətlər üzrə xərclər
- d) podratçı təşkilatların mənfəəti
- e) sadalananların hamısı

128. Birbaşa xərclərə aid olmayan xərc növü hansıdır?

- a) tikinti materiallarının dəyəri
- b) torpağa investisiya qoyuluşlarının məbləği
- c) müvəqqəti bina və qurğuların quraşdırılması xərcləri
- d) kommunal xidmətlər üzrə xərclər
- e) fəhlələrin əmək haqqı

129. Dolay xərclərə aid olunur -

- a) sığorta, reklam və qiymətləndirmə xərcləri
- b) alınmış kreditlər üzrə faizlər
- c) inzibati xərclər
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

130. Dolay xərclərə aid deyil -

- a) layihələşdirmə - axtarış işlərinə çəkilən xərclər
- b) torpağa investisiya qoyuluşlarının məbləği
- c) maşın və mexanizmlərin istismarı xərcləri
- d) sığorta, reklam və qiymətləndirmə xərcləri
- e) layihələrin ekspertizası xərcləri

131. Sahibkarın mənfiyyəti necə hesablanır?

- a) sahibkarın investisiya riskinə görə əldə etdiyi pul mükafatı kimi
- b) obyektin satış qiyməti ilə onun alınmasına çəkilən xərclərin fərqi kimi
- c) obyektin bazar dəyəri ilə onun alınmasına çəkilən xərclərin fərqi kimi
- d) obyektin dəyəri ilə birbaşa və dolay xərclərin cəminin fərqi kimi
- e) bütün variantlar doğrudur

132. Daşınmaz əmlakın dəyərinin hesablanması metodu deyil -

- a) müqayisə vahidi metodu
- b) tərkib hissələrinə parçalanma metodu
- c) qalıq texnikası metodu
- d) işlərin növləri üzrə dəyərlərin toplanması metodu
- e) iş vahidlərinin qiyməti metodu

133. Müqayisə vahidi metodunun tətbiqi zamanı seçilən analoglar hansı tələblərə uyğun olmalıdır?

- a) funksional təyinatı eyni olmalıdır
- b) fiziki xassələri yaxın olmalıdır
- c) təqribən eyni dövrdə inşa olunmalıdır
- d) iqtisadi xüsusiyyətləri oxşar olmalıdır
- e) bütün variantlar doğrudur

134. Tərkib hissələrinə parçalanma metodu neçə variant üzrə tətbiq oluna bilər?

- a) 2;
- b) 5;
- c) 3;
- d) 4;
- e) verilənlərdən asılı olaraq 5 — 8 variantda

135. Resurs-indeks metodunun tətbiqi zamanı hansı illərin qiymətləri bazis kimi seçilir?

- a) 1955, 1969, 1980, 1984, 1991, 2000

- b) 1960, 1969, 1981,1986,1991,2000
- c) 1955, 1969,1984,1991,2000
- d) 1965, 1980,1991,2000
- e) 1970, 1980,1992, 2001

136. Xərc yanaşması əsasında qiymətləndirmə təcrübəsində istifadə olunan qiymət indeksi deyil -

- a) binalar və qurğular üzrə qiymət indeksləri
- b) tikinti-quraşdırma işlərinin növləri üzrə indekslər
- c) kapital qoyuluşunun texnoloji strukturunun elementləri üzrə indekslər
- d) birbaşa xərclərin elementləri üzrə indekslər
- e) dolaylı xərclərin elementləri üzrə indekslər

137. İpoteka sabiti necə hesablanır?

- a) xalis əməliyyat gəlirinin ipoteka kreditinin kəmiyyətinə nisbəti kimi
- b) xalis əməliyyat xərclərinin ipoteka kreditinin kəmiyyətinə nisbəti kimi
- c) potensial ümumi gəlirin ipoteka kreditinin kəmiyyətinə nisbəti kimi
- d) borclara xidmət üzrə illik xərclərin ipoteka kreditinin kəmiyyətinə nisbəti kimi
- e) faiz dərəcəsinin kreditin məbləğinə hasili kimi

138. Daşınmaz əmlakın alınmasının kombinəlaşdırılmış maliyyələşdirilməsi zamanı -

- a) daşınmaz əmlakın dəyəri = ipoteka krediti + investorum xüsusi kapitalı
- b) daşınmaz əmlakın dəyəri = ipoteka krediti + cəlb olunmuş vəsaitlər
- c) daşınmaz əmlakın dəyəri = ipoteka krediti - ilkin ödənişlərin məbləği
- d) daşınmaz əmlakın dəyəri = ipoteka krediti + kreditlərə görə faizlər
- e) daşınmaz əmlakın dəyəri = ipoteka krediti x ipoteka sabiti

] 39. investurun xüsusi kapitalına görə pul daxilolmaları necə hesablanır?

- a) pul daxilolmaları = xalis əməliyyat gəliri - borclara xidmət üzrə illik xərclər
- b) pul daxilolmaları = potensial ümumi gəlir - borclara xidmət üzrə illik xərclər
- c) pul daxilolmaları = potensial ümumi gəlir + faiz ödənişləri
- d) pul daxilolmaları = həqiqi ümumi gəlir - illik xərclər
- e) pul daxilolmaları = xalis əməliyyat gəliri + borclara xidmət üzrə illik xərclər

140. Daşınmaz əmlakın gəlirliliyi dərəcəsi müəyyən edilir -

- a) xalis əməliyyat gəlirinin daşınmaz əmlakın dəyərinə nisbəti kimi
- b) xalis əməliyyat gəlirinin daşınmaz əmlakın dəyərinə nisbəti kimi
- c) xalis əməliyyat gəliri ilə daşınmaz əmlakın dəyərinin cəmi kimi
- d) potensial ümumi gəlirlə əmlakın istismarı xərclərinin fərqi kimi
- e) daşınmaz əmlak obyektinin rentabelliği kimi

141. Xüsusi kapitalla görə gəlirlilik dərəcəsi bərabərdir -

- a) pul daxilolmaları ilə xüsusi kapitalın kəmiyyətinin hasilinə
- b) pul daxilolmaları ilə xüsusi kapitalın kəmiyyətinin cəminə
- c) pul daxilolmaları ilə xüsusi kapitalın kəmiyyətinin fərqinə
- d) pul daxilolmalarının xüsusi kapitalın kəmiyyətinə nisbətində
- e) heç bir variant doğru deyil

142. Maliyyə levereci nə vaxt neytral sayılır?

- a) daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi müsbət olduqda
- b) daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsinə bərabər olduqda
- c) xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsi müsbət olduqda
- d) xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsi borc kapitalının gəlirlilik dərəcəsinə bərabər olduqda
- e) bütün variantlar doğrudur

143. Maliyyə levereci nə vaxt mənfə qiyətləndirilir?

- a) daşınmaz əmlakın gəlirlilik göstəricisi mənfə olduqda
- b) xüsusi kapitalın gəlirlilik göstəricisi mənfə olduqda
- c) daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsinə yüksək olduqda
- d) daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsinə aşağı olduqda
- e) daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsinə bərabər olduqda

144. Maliyyə levereci müsbət olan halda -

- a) daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsinə bərabər olur
- b) daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsinə aşağı olur
- c) daşınmaz əmlakın gəlirlilik göstəricisi mənfə olur
- d) daşınmaz əmlakın gəlirlilik dərəcəsi müsbət olur
- e) xüsusi kapitalın gəlirlilik dərəcəsi müsbət olur

145. İpoteka bərluluğu əmsalı necə hesablanır?

- a) xüsusi kapital kəmiyyəti ilə ipoteka kreditinin fərqi kimi
- b) ipoteka kreditinin daşınmaz əmlakın dəyərinə nisbəti kimi
- c) ipoteka krediti ilə ona hesablanmış faizlərin cəmi kimi
- d) cəlb olunmuş vəsaitlərin xüsusi kapitala nisbəti kimi
- e) ilkin verilənlərdən asılı olaraq hər bir variant tətbiq oluna bilər

146. İpoteka kreditinin məbləği adətən daşınmaz əmlakın dəyərinin neçə faizi həddində olur?

- a) 65 - 70%
- b) 70-80%
- c) 85 - 90%
- d) 60-65%
- e) daşınmaz əmlakın dəyərinə bərabər ola bilər.



147. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi barədə hesabat hansı formada tərtib olunur?

- a) cədvəl
- b) sxem
- c) qrafik
- d) xülasə və tam hesabat
- e) sifarişçinin tələb etdiyi formada

148. Hesabatın tərtibinə aid olan standart tələb deyil -

- a) bütün faktlar səndlərlə təsdiqlənməlidir
- b) hesabat aydın dildə yazılmalıdır
- c) istifadə edilmiş məlumat mənbələri göstərilməlidir
- d) qiymətləndirmə xidməti üzrə alman haqq göstərilməlidir
- e) istifadə olunan metodların seçilməsi əsaslandırılmalıdır

149. Hesabatın tərtibinə dair standart tələb hansıdır?

- a) hesabat qiymətləndirmədə iştirak edən şəxslər tərəfindən imzalanır
- b) obyektin dəqiq təsviri verilməlidir
- c) qiymətləndirilən dəyər növləri göstərilməlidir
- d) obyektin xərclərinin və gəlirlərinin səviyyəsi göstərlməlidir
- e) sadalananların hamısı

150. Qiymətləndirmə haqqında tam hesabatın titullarında göstərilir -

- a) obyektin adı və ünvanı
- b) obyektin fiziki ölçüləri
- c) qiymətləndirmə tarixi
- d) sifarişçinin adı
- e) qiymətləndiricinin adı

151. Hesabatın müştəriyə məktub bölməsində öz əksini tapır ■

- a) qiymətləndirmə işlərinin yerinə yetirilməsi barədə məlumat
- b) qiymətləndirilmiş obyektin əsas xüsusiyyətləri
- c) qiymətləndirilmiş obyektin dəyəri barədə məlumat

- d) sadalananların hamısı
- e) heç biri göstərilmir

152. Hesabatın faktların və nəticələrin qısa icmalı bölməsində göstərilmir?

- a) qiymətləndirmə üzrə tapşırığın əsas müddəaları
- b) ilkin məlumatların təhlili üzrə məlumatlar
- c) dəyərə təsir göstərən amillər barədə məlumatlar
- d) qiymətləndirmənin aparılması şərtləri və məhdudiyətlər
- e) texniki tapşırığın əsasları

153. Qiymətləndirmənin nəticələrinin nəşri və tədqiqatlar zamanı onlara istinad olunması şərtləri hesabatın hansı bölməsində öz əksini tapır?

- a) titullar və rəqəmlər
- b) müşayiətedici məktub
- c) qiymətləndirmə müqaviləsi
- d) faktların və nəticələrin qısa icmalı
- e) hesabatın əlavə

154. Hesabatda aşağıdakılardan hansının göstərilməsi tələb olunmur?

- a) texniki baxış və ekspertizanın keçirilməsi tarixi
- b) yerinə yetirilmiş işlərin həcmi
- c) sifarişçinin təhsili və ixtisası
- d) qiymətləndirmədə iştirak edən ekspertlərin adı
- e) qiymətləndiricinin ixtisası

155. Hesabatın qiymətləndirmə sertifikatı bölməsində qiymətləndirini -

- a) istifadə olunan qiymətləndirmə standartları barədə məlumat verir
- b) qiymətləndirmə tarixini göstərir
- c) obyektin bazar dəyərini göstərir
- d) sadalananların hamısını göstərməlidir
- e) sənədləri imzalayır və möhürləyir

156. Hesabata hansı sənədin əlavə olunması tələb olunmaya bilər?

- a) texniki baxış barədə akt
- b) analoqobyektlər barədə informasiya
- c) obyektin təsvir edən qrafik və fotosəkillər
- d) qiymətləndirmə prosesində aparılan hesablamalar
- e) mülkiyyətçinin gəlirlərinin bəyannaməsi

157. Tikintinin smeta dəyəri hansı məlumatlar və sənədlər əsasında hesablanır?

- a) smeta normativləri
- b) layihə sənədləri
- c) avadanlığın bazar qiymətləri
- d) işçi sənədlər
- e) sadalananların hamısı

158. Tikintinin həyata keçirilməsi üçün lazım olan smeta sənədlərinə aid deyil -

- a) lokal smetalar
- b) obyektlər üzrə smetalar
- c) avadanlığın quraşdırılması üzrə smetalar
- d) avadanlığın amortizasiyası üzrə smeta xərcləri
- e) icmal smeta

159. Aşağıdakılardan hansı səhvdir?

- a) fiziki ömür müddəti binanın əsas konstruksiya hissələrinin müəyyən meyarlara cavab verdiyi istismar müddətidir
- b) iqtisadi ömür müddəti obyektin istismarından gəlir olduğu dövrdür
- c) obyektin təmirinə çəkilən xərclər iqtisadi ömür müddətində onun dəyərini artırır
- d) obyektin iqtisadi ömür müddəti onun fiziki ömür müddətindən çoxdur
- e) obyektin iqtisadi ömür müddəti onun fiziki ömür müddətindən azdır

] 60. Obyektin iqtisadi ömür müddətinə təsir göstərən amil deyil -

- a) obyektin təyinatı
- b) obyektin yerləşdiyi ərazinin iqlim şəraiti
- c) maliyyələşdirilmə şərtləri
- d) memarlıqda baş verən meyllər
- e) obyektin bazar dəyəri

161. Aşağıdakılardan hansı doğrudur?

- a) obyektin səmərəli yaşı onun həqiqi yaşına bərabərdir
- b) obyektin səmərəli yaşı onun həqiqi yaşından çox ola bilər
- c) obyektin səmərəli yaşı onun həqiqi yaşından az ola bilər
- d) bütün variantlar doğrudur
- e) heç biri doğru deyil

162. Binanın həqiqi yaşı -

- a) binanın fiziki ömür müddəti ilə səmərəli yaşının cəmidir
- b) binanın fiziki ömür müddəti ilə iqtisadi ömür müddətinin cəmidir
- c) binanın inşasının tamamlandığı vaxtdan keçən müddətdir
- d) binanın gəlir gətirmək qabiliyyətinə malik olduğu müddətdir
- e) binanın iqtisadi ömrünün qalıq müddəti ilə səmərəli yaşının cəmidir

163. Ömür müddəti metodu ilə binanın fiziki köhnəlməsi necə müəyyən edilir?

- a) binanın səmərəli yaşının fiziki ömrünə nisbəti kimi
- b) binanın səmərəli yaşının iqtisadi ömür müddətinə nisbəti kimi
- c) binanın fiziki ömrünün həqiqi yaşına nisbəti kimi
- d) binanın fiziki ömrünün səmərəli yaşına nisbəti kimi
- e) binanın həqiqi yaşının fiziki ömrün qalıq müddətinə nisbəti kimi

164. Mürəkkəb faizin neçə funksiyası vardır?

- a) 2
- b) 6
- c) 5

- d) 7
- e) 3

165. Gələcək pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılması üçün qiymətləndiricinin hansı məsələyə aydınlıq gətirməsinə ehtiyac yoxdur?

- a) xalis əməliyyat gəliri nə qədərdir?
- b) daşınmaz əmlak hansı müddət ərzində gəlir gətirəcək?
- c) daşınmaz əmlak ekspozisiya müddəti nə qədərdir?
- d) gəlirlərin əldə olunması ehtimalı nə qədərdir?
- e) obyektin reversiya dəyəri nə qədərdir?

166. Qiymətləndirinnə obyekt kimi torpağın xüsusiyyətidir-

- a) torpaq resursdur
- b) torpaq sahələrinin istismar müddəti sonsuzdur
- c) torpaq sahələri çoxtəyinatlıdır
- d) torpaqdan istifadəyə dövlət tərəfindən məhdudiyətlər qoyula bilər
- e) bütün cavablar doğrudur

167. Dövlət Torpaq Kadastrında hansı məlumatlar öz əksini tapır?

- a) torpaq sahəsinin hüquqi statusu
- b) torpaq üzərində hüquqlar
- c) torpaq sahəsinin kəmiyyət və keyfiyyət göstəriciləri
- d) torpaqların bonitirovkası və iqtisadi qiymətləndirilməsi
- e) sadalananların hamısı

168. Torpaqların monitorinqi nə deməkdir?

- a) torpaq fondunun vəziyyətinə müntəzəm müşahidə sistemi
- b) torpağın münbitliyinin qiymətləndirilməsi
- c) torpağın gəlirliyinin qiymətləndirilməsi
- d) torpaq altında olan faydalı qazıntıların qiymətləndirilməsi
- e) bütün cavablar doğrudur

169. Torpağın normativ qiyməti hansı hallarda müəyyən edilir?

- a) torpaq sahəsi mülkiyyətçidən geri alındıqda
- b) torpaq sahəsi almıb - satıldıqda
- c) torpaq sahəsi girov qoyulduqda
- d) torpaq sahəsi bir kateqoriyadan başqa kateqoriyaya keçirildikdə
- e) bütün cavablar doğrudur

170. Torpaq haqqının formaları hansılardır?

- a) torpaq vergisi və əmlak vergisi
- b) torpaq vergisi və gəlir vergisi
- c) torpaq vergisi və icarə haqqı
- d) icarə haqqı və mənfəət vergisi
- e) əmlak və gəlir vergisi

171. Torpağın bazar qiymətinə təsir göstərən amil deyil -

- a) bazar tələbi
- b) torpağın təyinatı və ondan əvvəlki istifadənin təyinatı
- c) torpaq sahəsinin fiziki xüsusiyyətləri
- d) torpaqdan gələcək istifadənin təyinatı
- e) ərazinin ekoloji vəziyyəti

172. Torpağın gəlir yanaşması əsasında qiymətləndirilməsi metodu deyil -

- a) pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu
- b) torpağın icarə haqqının birbaşa kapitallaşdırılması metodu
- c) torpağa düşən gəlirin qalığı metodu
- d) pul gəlirləri axınlarının proqnozlaşdırılması
- e) torpağın bazar qiymətinin kapitallaşdırılması

173. Torpaq sahəsinin müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi metodu hansıdır?

- a) ayırma metodu
- b) köçürmə metodu
- c) əvəzetmə metodu
- d) kumulyativ düzülüş metodu
- e) bölgü metodu

174. Torpağın xərc yanaşması ilə qiymətləndirilməsi metodu hansıdır?

- a) **köçüTnə metodu**
- b) qoşa satışlar metodu
- c) ayırma metodu
- d) köçürmə metodu
- e) bazis-indeks metodu

175. Torpaq sahələrinin müqayisə elementlərinə aiddir -

- a) maliyyələşdirmə şərtləri
- b) hesablaşma şərtləri
- c) satış şərtləri və vaxtı
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

176. İtkilərin yaranması və mənfəətin əldə olunmaması ehtimalı-

- a) müflisləşmədir;
- b) riskdir;
- c) tədiyyə qabiliyyətli olmamaqdır.
- d) müflisləşmədir
- e) sadalananların hamısı

177. Gəlirlilik nə qədər yüksəkdirsə bir qayda olaraq -

- a) əməliyyat riski yüksəkdir;
- b) əməliyyat riski aşağıdır;
- c) gəlirliliklə riskin heç bir əlaqəsi yoxdur.
- d) kommersiya riski bir o qədər yüksəkdir
- e) bütün variantlar doğrudur

178. Riskin endogen amilləri formalaşdırır -

- a) müəssisənin fəaliyyətinin mikromühitini;
- b) müəssisənin fəaliyyətinin makromühitini;
- c) ölkədə siyasi vəziyyəti;
- d) müəssilərarası münasibət
- e) iqtisadiyyatın dövlət tənzimlənməsi

179. Qeyri-müəyyənliyin ekzogen amilidir -

- a) əsas istehsal fondlarının köhnəlməsi;
- b) inflyasiya;
- c) inkişafın regional və sahəvi xüsusiyyətləri.
- d) möhtəkirlilik
- e) kapital qoyuluşunun azalması

180. Riskin şüurlu olaraq investorun üzərində saxlanması nədir?

- a) riskdən kənarlaşma;
- b) riskin saxlanması;
- c) riskin ötürülməsi.
- d) limitləşdirmə
- e) diversifikasiya

181. Məhsulun reallaşdırılması ilə bağlı riskdir -

- a) kommersiya riski;
- b) istehsal riski;
- c) maliyyə riski.
- d) investisiya riski
- e) faiz riski

182. Maliyyə riski yaranır -

- a) istehsal fəaliyyəti prosesində;
- b) banklarla müəssisələr arasındakı münasibətlərdə;
- c) xammal və materialların tədarükü prosesində.
- d) məhsul satışı prosesində
- e) sadalananların heç birində

183. Həm müsbət və həm də mənfi nəticələrin alınması imkanları verən riskdir -

- a) möhtəkirlilik riski;
- b) xalis risk;
- c) sadə risk.
- d) sistematik risk
- e) təsadüfi risk



184. Faiz riski -

- a) müəssisə tərəfindən əsas borcun və faizin ödənilməsi təhlükəsidir;
- b) valyuta məzənnəsinin dəyişməsi təhlükəsidir;
- c) kreditin dəyərinin artması ilə bağlı itki təhlükəsidir.
- d) kreditin dəyərinin azalması ilə bağlı riskdir
- e) bütün variantlar doğrudur

185. Kredit riskinin aşağı salınması metodudur -

- a) vergilərdən yayınma;
- b) müəssisənin tədiyyə qabiliyyətinin müntəzəm qiymətləndirilməsi;
- c) müxtəlif valyutalarda kreditlərin alınması.
- d) sığortalama
- e) diversifikasiya

186. Riskin qiymətləndirilməsinin mütəxəssislərin sorğusuna sadalanan metodudur -

- a) ekspert;
- b) statistik;
- c) hesablama - analitik;
- d) dinamik
- e) ierarxik

187. Qeyri - sistemik investisiya riskidir -

- a) likvidlik riski;
- b) bazar qiymətlərinin düşməsi riski;
- c) inflyasiya riski.
- d) kommersiya
- e) istehsal riski

188. Təsadüfi kəmiyyətin ehtimallarının bölüşdürülməsi mərkəzidir

- a) təsadüfi kəmiyyətin riyazi gözləməsi;
- b) gəlirliliyin orta kvadratik kənarlaşması;
- c) variasiya əmsalı.
- d) diversifikasiya əmsalı
- e) dispersiya əmsalı

189. Aşağıdakılardan hansı gəlirlilik vahidinə düşən riski ölçməyə imkan verir?

- a) dispersiya;
- b) gəiirliliyin orta kvadratik kənarlaşması;
- c) variasiya əmsalı.
- d) diversifikasiya əmsalı
- e) sadalananların hamısı

190. Hansı halda diversifikasiya portfelin ümumi riskinin daha aşağı salınmasına imkan verir?

- a) qiymətli kağızların gəlirliliyi mənfi korelyasiya olunmuşdursa;
- b) qiymətli kağızların gəlirliliyi müsbət korelyasiya olunmuşdursa;
- c) qiymətli kağızların gəlirliliyi sərbəst təsadüfi kəmiyyətlərlə ifadə olunursa.
- d) qiymətli kağızların gəlirliliyi sabit kəmiyyətlərlə ifadə olunursa.
- e) heç bir variant doğru deyil

191. Diversifikasiya səbəb olur -

- a) qeyri-sistematik risklərin azalmasına;
- b) qeyri-sistematik risklərin ortalaşmasına;
- c) qeyri-sistematik risklərin artmasına.
- d) sistematik risklərin artmasına
- e) sistematik risklərin azalmasına

192. Risk - menecment -

- a) riskin qiymətləndirilməsi sistemidir;
- b) riskin idarə olunması sistemidir;
- c) konkret şəraitdə yaşamaq konsepsiyasıdır.
- d) bütün cavablar doğrudur
- e) heç bir variant doğru deyil

193. Risk - menecmentin obyektlərinə aiddir ■

- a) maliyyə resursları;
- b) riskli kapital qoyuluşları;
- c) idarəetmə prosesinin texnologiyası.

- d) istehsal resursları
- e) bütün variantlar doğrudur

194. Riskin aşağı salınması metodlarına aiddir -

- a) riskdən kənarlaşmaq;
- b) diversifikasiya;
- c) özünüsığortalama.
- d) limitləşdirmə
- e) sadalananların hamısı

195. İnvestisiya risklərinin yaranması mənbəyidir -

- a) faiz dərəcələrinin azalması;
- b) pulun alıcılıq qabiliyyətinin aşağı düşməsi;
- c) mübadilə məzənnəsinin tərəddüdləri.
- d) istehsalın azalması
- e) istehsalın artması

196. Mürəkkəb faizin hesablanması düsturu hansıdır?

- a)  $S_t = (1 + i)^t$
- b)  $S_t = (1 - i)^t$

d)  $S_t = \frac{1}{(1+i)^t}$

197. Pul vahidinin cari dəyəri necə hesablanır?

- a)  $P = (1 + i)^t Y$
- b)  $P = (1 - i)^t Y$
- c)  $P = (1 + i)^{-t} Y$
- d)  $V = \frac{1}{(1+i)^t}$
- e)  $V = \frac{1}{(1-i)^t}$

198. Adi annuitet fenomeni necə hesablanır?

- a) İnvud amili

- b) Qordon amili
- c) Ringo amili
- d) Fişer amili
- e) Fridman amili

199. Adi annuitet necə hesablanır?

- $(i + 0^t$
- a)  $a = \frac{---}{(1 - i)^t}$ ;
  - b)  $a = \frac{i}{(1 + i)^t}$
  - c)  $a = \frac{1}{(1 - i)^t}$
  - d)  $a = \frac{1}{(1 + i)^t}$

200. Lizinq müqaviləsinin müddəti nə qədər olmalıdır?

- a) əmlakın istismarının normativ müddətindən az və ya ona bərabər
- b) əmlakın istismarının normativ müddətindən çox
- c) əmlak növündən asılıdır
- d) əmlakın təyinatından asılıdır
- e) müqavilə əsasında müəyyən edilir

201. Lizinqin üstünlükləri sırasına aiddir -

- a) sahibkarlığın inkişafına kömək edir
- b) maliyyə bazarında rəqabəti yüksəkdir
- c) kapital qoyuluşlarının həcmi artırır
- d) avadanlığın satış həcmi artırılmasına kömək edir
- e) bütün variantlar doğrudur

202. Avadanlıq sublizinqə necə verilə bilər?

- a) lizinqverənin yazılı razılığı ilə
- b) lizinqalanın istəyi ilə

- c) lizinq müqaviləsindən çox müddətə
- d) lizinq müqaviləsinə bərabər müddətə
- e) bütün variantlar doğrudur

203. Lizinq müqaviləsinin işlənməsi neçə mərhələdən ibarətdir?

- a) 8
- b) 11
- c) 10
- d) 7
- e) 5

204. Aşağıdakılardan hansı doğru deyil?

- a) lizinq müqaviləsi yazılı fonnada bağlanılır
- b) lizinq müqaviləsi qısamüddətli olur
- c) lizinq müqaviləsi ortamüddətli olur
- d) lizinq müqaviləsi uzunmüddətli olur
- e) lizinqin predmeti bahalı istehlak əşyaları ola bilər.

205. Əmlakın dəyərini müəyyən edən parametr hansıdır?

- a) faydalılıq
- b) tələb
- c) təklif
- d) əmlakın yaradılması xərcləri
- e) bütün cavablar doğrudur

206. Əmlakın dəyərini müəyyən edən parametr deyil

- a) tələb
- b) təklif
- c) əmlakın yaradılması xərcləri
- d) əmlakın qiyməti
- e) əmlak hüquqlarının ötürülməsi imkanı

207. Qiymətləndirmənin obyektlərinə aiddir -

- a) maddi obyektlər (əşyalar)
- b) hüquqlar

- c) xidmətlər
- d) informasiya
- e) bütün variantlar doğrudur

208. Əmlakın dəyərinə təsir göstərən amil hansıdır?

- a) siyasi amil
- b) iqtisadi amil
- c) təbii-coğrafi amil
- d) elmi-texniki (texnogen) amil
- e) bütün variantlar doğrudur

209. Əmlakın dəyərinə təsir göstərən amil deyil -

- a) sosial-mədəni amillər
- b) demografik amillər
- c) siyasi amillər
- d) əmlakın qiyməti
- e) texnogen amillər

210. Qiymət və qiymətləndirmənin qarşılıqlı əlaqə və asılılığı necədir?

- a) qiymətləndirmə elmi-metodoloji əsaslara malik sistemdir
- b) qiymət əmlakın dəyərinin pulla ifadəsidir
- c) qiymətləndirmə proses, qiymət isə onun nəticəsidir
- d) qiymətləndirmə cari, qiymət isə faktiki prosesdir
- e) bütün variantlar doğrudur

211. Məqsədindən asılı olaraq qiymətləndirmənin növləridir -

- a) fərdi və kütləvi
- b) fərdi və könüllü
- c) könüllü və mütləq
- d) mütləq və kütləvi
- e) doğru variant yoxdur.

212. Təyinatından asılı olaraq qiymətləndirmənin növləridir

- a) fərdi və kütləvi

- b) könüllü və mütləq
- c) könüllü və kütləvi
- d) mütləq və fərdi
- e) bütün variantlar doğrudur.

213. Qiymətləndirmənin aparılmasının mütləq halı hansıdır?

- a) obyektin satılması
- b) obyektin icarəyə verilməsi
- c) obyektin girov qoyulması
- d) əmlak vergisinin hesablanması
- e) bütün cavablar doğrudur.

214. Qiymətləndirmənin hesablanması üçün istifadə olunan baza göstəriciləri hansılardır?

- a) analitik və hesablama tərkibli
- b) dinamik və statistik tərkibli
- c) statistik və analitik tərkibli
- d) bütün variantlar doğrudur
- e) heç bir variant doğru deyil.

215. Qiymətləndirmənin aparılmasının obyektiv əsasıdır -

- a) qiymətləndirmə yanaşmaları
- b) qiymətləndirmə metodları
- c) metodların seçilməsinin əsaslandırılması
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

216. Qiymətləndirmənin aparılmasının obyektiv əsası deyil -

- a) qiymətləndirmə yanaşmaları
- b) qiymətləndirmə metodları
- c) metodların seçilməsinin əsaslandırılması
- d) qiymətləndiricinin səriştə və təcrübəsi
- e) bütün variantlar doğrudur

217. Qiymətləndirmənin aparılmasının subyektiv əsasıdır -

- a) qiymətləndiricinin təcrübəsi
- b) qiymətləndirmə yanaşmaları

- c) qiymətləndirmə metodları
- d) metodların seçiminin əsaslandırılması
- e) sadalananların heç biri

218. Qiymətləndirmə fəaliyyətinə təsir göstərən mühit amili hansıdır?

- a) iqtisadi mühit
- b) siyasi mühit
- c) sosial mühit
- d) təşkilati mühit
- e) sadalananların hamısı

219. Qiymətləndirmə fəaliyyətinə təsir göstərən mühit amili deyil

- a) hüquqi mühit
- b) iqtisadi mühit
- c) sosial mühit
- d) texniki mühit
- e) təşkilati mühit

220. Qiymətləndirmənin nəticələri əks etdirir -

- a) vaxt amilini
- b) risk amilini
- c) bazar konyunkturasını
- d) obyektin iqtisadi xüsusiyyətlərini
- e) bütün variantlar doğrudur

221. Qiymətləndirmənin nəticələri əks etdirmir -

- a) daşınmaz əmlak bazarının vəziyyətini
- b) obyektin iqtisadi xüsusiyyətlərini
- c) bazar konyunkturasını
- d) risk amilini
- e) obyektin sığorta xərclərini

222. Mülkiyyətçinin təsəvvürünə əsaslanan prinsip deyil

- a) faydalılıq prinsipi



bjəvəzətmə prinsipi

- c) gözləmə prinsipi
- d) tarazlıq prinsipi
- e) sadalananların fiəç biri

223. Kapitala görə gəlir -

- a) sahibkann xalis mənfəətidir
- b) xalis əməliyyat gəlirinin həqiqi ümumi gəlirə nisbətidir
- c) risk və digər amillərə görə investora ödənilən kompensasiyasıdır
- d) daşınmaz əmlaka ilkin qoyuluşun məbləğinin ödənilməsidir
- e) >düksək likvidli aktivlərə görə faiz dərəcəsidir

224. Kapitalın qaytarılması nəyi ifadə edir?

- a) torpaq rentasının kapitallaşdırılması
- b) risk və digər amillərə görə investora ödənilən kompensasiyasıdır
- c) xalis əməliyyat gəlirinin həqiqi ümumi gəlirə nisbətidir
- d) daşınmaz əmlaka ilkin kapital qoyuluşunun ödənilməsidir
- e) kapital qoyuluşundan səmərəni

225. Risksiz gəlirlilik dərəcəsi nədir?

- a) kapital qoyuluşunun gəlirlilik dərəcəsi
- b) kapital qoyuluşu riskinin dərəcəsi
- c) daşınmaz əmlaka qoyulan kapitalın qaytarılması dərəcəsi
- d) yüksək likvidli aktivlərə görə faiz dərəcəsi
- e) kapitalın qaytanimasına görə risk dərəcəsi

226. Qiymətləndiricinin fəaliyyətinin əsas prinsipidir?

- a) dürüslük
- b) obyektivlik
- c) qərəzsizlik
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

227. Qiyməlləndiricinin fəaliyyətinin əsas prinsipi deyil •

- a) səriştə və vicdanlıq
- b) müstəqillik
- c) ) subyektivlik
- d) qərəzsizlik
- e) dürüstlük

228. Daşınmaz əmlakın yüklülüyü kimi çıxış edə bilməz.

- a) servitut;
- b) icarə;
- c) həbs;
- d) ipoteka;
- e) vergiyə cəlbətmə.

229. Mütləq likvidlik əmsalının azalması göstərir -

- a) kredit qabiliyyətinin aşağı düşməsini
- b) vəsaitlərin dövriyyəsinin sürətlənməsini
- c) özünümaliyyələşdirmə səviyyəsinin yüksəlməsini
- d) kredit qabiliyyətinin yüksəlməsini
- e) tədiyyə qabiliyyətinin itirilməsini

230. Daşınmaz əmlak bazarının əsas xüsusiyyətidir -

- a) bu bazara çıxarılan hər bir əmtəə təkrar olunmazdır
- b) daşınmaz əmlakla aparılan əməliyyatlar hüquqi rəsmiləşdirilməlidir
- c) daşınmaz əmlak bazarı dövlət tərəfindən ciddi tənzimlənmişdir
- d) daşınmaz əmlak bazarı fərdiləşmişdir
- e) bütün variantlar doğrudur.

231. Daşınmaz əmlak bazarına təsir göstərən amillər arasında qarşılıqlı əlaqədar ifadə olunur -

- a) Filips əyrisi
- b) Beblen effekti
- c) «Balıq sümüyü» adlandırılan Pareto əyrisi
- d) Fişerin mübadilə tənliyi
- e) Fərqsizlik əyriləri

232. Daşınmaz əmlak bazarının əsas funksiyasıdır -
- a) qiymət, tələb, təklif haqqında informasiya
  - b) vasitəçilik
  - c) mülkiyyət hüquqlarının müdafiəsi
  - d) daşınmaz əmlak obyektinə investisiyanın yenidən bölüşdürülməsi
  - e) bütün variantlar doğrudur.
233. Daşınmaz əmlak bazarının funksiyası deyil -
- a) azad sahibkarlığın təmin olunması
  - b) sosial proqramların həllinin təminatı
  - c) vasitəçilik
  - d) tənzimləmə
  - e) informasiya
234. Daşınmaz əmlak bazarının strukturuna aiddir -
- a) daşınmaz əmlak obyektləri
  - b) daşınmaz əmlak subyektləri
  - c) daşınmaz əmlak bazarının İnfrastrukturunu
  - d) sadalananların hamısı
  - e) sadalananların heç biri
235. Daşınmaz əmlak bazarının infrastrukturunun formalaşması prosesində fərqləndirilən yanaşmadır -
- a) mühəndis texnoloji
  - b) transaksion
  - c) metodoloji
  - d) sosial
  - e) sadalananların hər biri
236. Daşınmaz əmlak bazarının infrastrukturunun formalaşması prosesində fərqləndirilən yanaşma deyil -
- a) ictimai iqtisadi
  - b) transaksion
  - c) sosial
  - d) metodoloji
  - e) mühəndis texnoloji

237. Daşınmaz əmlakın idarə edilməsi əhatə edir-

- a) investisiyalaşdırma
- b) marketing
- c) obyektin qiymətləndirilməsi
- d) texniki xidmət, istismar və təmir
- e) bütün variantlar doğrudur

238. Daşınmaz əmlakın idarə edilməsi aşağıdakı bloklardan ibarətdir

- a) qanunvericiliklə tənzimləmə və nəzarət
- b) hüquqların qeydiyyatı
- c) daşınmaz əmlak obyektlərinin idarə olunması
- d) sadalananların hamısı
- e) sadalananların heç biri

239. Daşınmaz əmlakın idarə olunmasının hansı növü vardır?

- a) daxili və xarici
- b) sistemli
- c) ierarxik
- d) konyunktur
- e) optimal

240. Aşağıdakılardan hansı doğru deyil?

- a) daşınmaz əmlak istənilən bazar iqtisadiyyatının mühüm tərkib hissəsidir
- b) daşınmaz əmlak bazarı olmadan bütövlükdə bazar ola bilməz
- c) daşınmaz əmlak bazarı kapital, əmək və xidmət bazarlarının məcmusudur
- d) daşınmaz əmlak bazarı daşınmaz əmlak üzərində hüquqların və prosedurların məcmusudur
- e) daşınmaz əmlak bazarı mülkiyyət hüquqların və onunla bağlı maraqların məcmusudur.

241. Daşınmaz əmlakın idarə edilməsi fəaliyyətinə aiddir -

- a) işlətmə (servis)
- b) tədavül

- c) istifadə
- d) funksional təyinatına görə profilin dəyişdirilməsi
- e) bütün variantlar doğrudur

242. İpoteka daşınmaz əmlakın hansı növlərinə tətbiq edilə bilər

- a) torpaq sahələrinə
- b) müəssisələrə
- c) yaşayış binalarına və mənzillərə
- d) bağ sahələrinə
- e) sadalananların hər birinə

243. İpoteka daşınmaz əmlakın hansı növlərinə tətbiq edilə bilər

- a) yaşayış binalarına və mənzillərə
- b) bağ sahələrinə
- c) çoxillik əkmələrə
- d) torpaq sahələrinə
- e) müəssisələrə

244. Milli Qiymətləndirmə standartlarının strukturunda eyni olan bölmələr hansılardır?

- a) giriş
- b) tətbiq sahəsi
- c) kənarlaşma şərtləri
- d) giriş və tətbiq sahəsi
- e) dəyər hesabı haqqı

245. Daşınmaz əmlaka hüquqların qeydiyyatı həyata keçirilir -

- a) daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində
- b) daşınmaz əmlakın reyestr xidmətində
- c) daşınmaz əmlakın dövlət reyestr xidmətində
- d) Yerli icra Hakimiyyəti orqanlarında
- e) Bələdiyyələrdə

246. Mülkiyyət hüququ nədir?

- a) əmlakı faktiki sahibliyi həyata keçirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı

- b) əmlakdan fayda gətirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- c) əmlakın hüquqi müqəddəratını təmin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- d) əmlaka sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüquqdur
- e) bütün variantlar doğrudur

247. Sahiblik hüququ nədir?

- a) əmlaka sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüquqdur
- b) əmlakı faktiki sahibliyi həyata keçirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- c) əmlakdan fayda gətirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- d) əmlakın hüquqi müqəddəratını təmin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- e) doğru variant yoxdur

248. istifadə hüququ nədir?

- a) əmlakdan fayda gətirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- b) əmlakı faktiki sahibliyi həyata keçirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- c) əmlakın hüquqi müqəddəratını təmin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- d) əmlaka sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüquqdur
- e) bütün variantlar doğrudur

249. Sərəncam hüququ nədir?

- a) əmlakdan fayda gətirməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- b) əmlakın hüquqi müqəddəratını təmin etməyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı

- c) əmlaka sahib olmaq, ondan istifadə etmək və ona dair sərəncam vermək üzrə dövlət tərəfindən tanınan və qorunan hüquqdur
- d) əmlakı faktiki sahibliyi həyata keçinnəyin hüquqi cəhətdən təmin edilmiş imkanı
- e) doğru variant yoxdur

250. Daşınmaz əmlakın qiymətləndiricisinə olan tələbdir -

- a) müstəqillik
- b) obyektivlik
- c) iş təcrübəsi
- d) biliklərin daim təkmilləşdirilməsi
- e) bütün variantlar doğrudur

251. Daşınmaz əmlakın qiymətləndiricisinə olan tələb deyil -

- a) zəruri biliklərə malik olmaq
- b) müəyyən şəxsi keyfiyyətlərə malik olmaq
- c) beynəlxalq sertifikatla malik olmalıdır
- d) müstəqil olmalıdır
- e) obyektiv olmalıdır

252. Potensial ümumi gəlir həqiqi ümumi gəlirdən fərqlənir -

- a) əməliyyat xərclərinin kəmiyyəti qədər
- b) əvəzətmə xərclərinin kəmiyyəti qədər
- c) tam yüklənmə və tam yüklənməmə nəticəsində yaranan itkilərin kəmiyyəti qədər
- d) xalis əməliyyat gəlirinin kəmiyyəti qədər
- e) doğru cavab yoxdur

253. Daşınmaz əmlakın serv'itutla yüklülüyü mülkiyyətçini hansı hüquqlardan məhrum edir?

- a) sahiblik
- b) istifadə
- c) sərəncam
- d) heç birindən məhrum etmir
- e) sadalananların hamısından məhrum edir

254. Servitut hansı sövdələşmənin müstəqil predmeti ola bilməz

- a) alış-satış
- b) icarə
- c) girov
- d) heç birinin predmeti ola bilməz
- e) hər birinin predmeti ola bilər



X.H.Kazımlı  
İ.Q.Quliyev  
G.T.Bağirova

DAŞINMAZ ƏMLAKIN  
QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ

---

METODİK VƏSAİT

*Çapa imzalanıb 10.03.2015. Kağız formatı 60x841/16.  
Həcmi 7,8 ç.v. Sifariş 48. Sayı100.*

*"İqtisad Universiteti "Nəşriyyatı.  
AZ 1001, Bakı, İstiqlaliyyət küçəsi, 6 \_\_\_\_\_*