

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ
AZƏRBAYCAN DÖVLƏT İQTİSAD UNİVƏRSİTETİ
BEYNƏLXALQ MAGİSTRATURA MƏRKƏZİ

Əlyazması hüququnda

Osmanov Ceyhun Vasif oğlu

**“Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində risklərin
proqnozlaşdırılması”
mövzusunda**

MAGİSTR DİSSERTASIYASI

İxtisasın şifri və adı:

060404 İqtisadiyyat

İxtisaslaşma:

Qiymətləndirmə

Elmi rəhbər

Magistr proqramının rəhbəri

dos.T. İ. Kərimova

dos. Q.S.Bayramov

Kafedr müdiri

prof. X.H.Kazımlı

Bakı – 2018

Mündəricat.

Giriş.....	3-8
I Fəsil. Daşınmaz əmlak bazarında risklərin qiymətləndirilməsinin nəzəri- metodoloji məsələləri.	
1.1. Risklərin təhlili nəzəriyyəsinin əsas müddəaları.....	9-14
1.2. Risklərinin təsnifatı və daşınmaz əmlak bazarında qiymətləndirilməsi zəruriliyi.....	15-21
1.3. Daşınmaz əmlak bazarında risklərin qiymətləndirilməsinin konseptual əsasları.....	21-27
II Fəsil. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində risklərin idarə olunması mexanizminin mövcud durumu.	
2.1. Daşınmaz əmlak bazarında aparılan əməliyyatların təhlili və inkişaf meyllərinin qiymətləndirilməsi.....	27-33
2.2. Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında risklərin idarəçiliyinin mövcud vəziyyəti.....	33-37
2.3. Daşınmaz əmlak bazarında maliyyə risklərinin qiymətləndirilməsinin beynəlxalq təcrübəsi.....	37-56
III Fəsil. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində risklərin proqnozlaşdırılmasının təkmilləşdirilməsi.	
3.1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində kredit risklərinin proqnozlaşdırılmasının təkmilləşdirilməsi yolları.....	56-64
3.2. Daşınmaz əmlak sektorunda maliyyə-kredit və risklərdən sığorta mexanizmlərinin inkişaf perspektivləri.....	64-74
3.3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində maliyyə strategiyasının işlənilməsində risklərin uçotunun təkmilləşdirilməsi.....	75-84
Nəticə və təkliflər	85-86
İstifadə olunmuş ədəbiyyat siyahısı.....	87-88
Резюме.....	89
Summar.....	90

Giriş.

Mövzunun aktuallığı. Müəssisələr öz fəaliyyətlərini qurmaq və davam etdirmək bir sıra resurslar, avadanlıqlar əldə etməlidirlər. Onlara bilavasitə material resurslarının, maşın və avadanlıqların, qiymətli kağızların alınması, hazır məhsulun istehsal olunması və satışı, bazar tələbindən asılı olaraq məhsulun yeni çeşidlərinin mənimsənilməsi, kredit və ya digər formada borcların alınması aid edilə bilər. Sadalanan hər bir əməliyyatın təsərrüfat-maliyyə fəaliyyəti ilə əlaqədar olması onların sahibkarlar üçün risk yaratması ehtimalını yüksəldir. Risk isə öz növbəsində qarşıdakı dövrdə daha yüksək nəticələr əldə etmək məqsədilə atılan təhlükəli qərarların nəticəsi kimi özünü göstərir.

Müəssisənin idarə heyəti çəkdikləri xərclərin müqabilində hansı müddət ərzində, nə qədər mənfəət əldə edəcəklərini əvvəlcədən dəqiq bilmirlər. Bu da ilk növbədə qeyri-müəyyənlik və daha sonra onunla şərtlənən risk vəziyyətində qərarların qəbul olunması deməkdir. Əslində, bu normal haldır. Ona görə ki, bazar iqtisadi münasibətləri rəhbərliyin risk etmədən yüksək nailiyyətlərə çatacağını qəti inkar edir. Bu baxımdan görülməli işlərə, veriləcək qərarlara yanaşma dəyişməlidir.

Müasir iqtisadi sistem sahibkarların, investorların və bütün iş adamlarının investisiya qoyuluşunun məqsədəuyğunluğunu, onun iqtisadi səmərəliliyini əvvəlcədən və həm də işlərin gedişi zamanı təyin etmək bacarığına malik olmalarını tələb edir. Təsərrüfat subyektlərinin idarə olunmasını həyata keçirən şəxslər verilən qərarların, aparılması nəzərdə tutulan əməliyyatların, icrası başa çatmış faktların hər birinin «xərclər ödənilməlidir» şərtinə diqqət verməsi lazımdır. Onu da nəzərə almaq lazımdır ki, maliyyə, əmək, material resurslarına və digər maddi məsrəflərə qənaət edilməsinin yekun nəticəsi yalnız az miqdarda vəsait xərclənməsindən ibarət olmamalıdır. Beləki, çəkilən xərclər təsərrüfat fəaliyyətinin səmərəliliyi baxımından məqsədəuyğun olmalıdır, xərclənən hər bir manatın yüksək rentabelliyi təmin etməlidir.

Bütün yuxarıda qeyd olunanlar təsərrüfat subyektləri qarşısında fəaliyyətləri ilə bağlı riskləri əvvəlcədən aşkar etmək, qiymətləndirmək və azaltmaq

tələbini qoyur. Prinsipcə risklərin qiymətləndirilməsi problemləri nəzəri və təcrübi idarəetmənin mühüm tərkib hissəsidir. İdarəetmə qərarlarının əksəriyyəti aşağıdakı amillər qrupunu özündə birləşdirən risk şəraitində qəbul olunur:

- zəruri informasiyanın natamam olması;
- ziddiyyətli fikirlərin mövcudluğu;
- fəaliyyətdə təsadüfilik elementləri.

İqtisadi risk problemi sahibkarlıq fəaliyyətində daha da aktullaşır. Ona görə də sahibkarlıq fəaliyyətində böhran vəziyyətlərinin yaranması ehtimalı müəyyən olunmalıdır.

Sahibkarlıq fəaliyyətinə dünya təcrübəsində qəbul edilən ümumiləşdirilmiş rəyə görə vətəndaşlar və bütövlükdə cəmiyyət tərəfindən mənfəət əldə etmək məqsədilə öz risk və əmlak öhdəlikləri ilə həyata keçirilən müstəqil fəaliyyət kimi baxılır. Bu fəaliyyət növünün bir qayda olaraq, müstəqillik, cavabdehlik, təşəbbüskarlıq, risk, dinamiklik, fəal axtarış, sürətli hərəkət etmək qabiliyyəti kimi əlamətləri vardır.

Hər bir sahibkar ona davamlı şəkildə uğurlar gətirən fəaliyyətin yeni növlərini və ardıcıl olaraq innovativ ideyalar axtarışındadır. Fəaliyyətin son nəticəsi isə birbaşa məhsulun çeşidi, texnologiya, malın keyfiyyəti, qiymət, istehlakçı dairəsi kimi amillərdən asılıdır. Onların gölənilməz və əlvərişsiz dəyişiklikləri müxtəlif növdən olan, fərqli təsir gücü ilə fərqlənən risklər yaradır.

Risqlərlə bağlı problemlərin uğurlu həlli yolları əsasən onların seçilməsi və dəyişdirilməsi üzrə alternativlərin olması ilə bağlıdır. Ona görə də problemin həllinin çoxlu sayda iqtisadi üsullarının olması zamanı subyektlərə onların seçilməsində sərbəstliyin verilməsi sahibkarlığın inkişafının vacib şərtlərindən biridir.

Beləliklə, risk təsərrüfat həyatının ayrılmaz hissəsidir və ondan tam xilas olmaq mümkün deyil. Ona görə də riskləri vaxtında aşkar etmək, onların təsir dairəsini və gücünü qiymətləndirmək, eləcə də azaltmaq barədə real qərarlar

qəbul etmək lazımdır. Bütün qeyd edilən məsələlər araşdırma mövzusunun aktuallığına dəlalət edir.

Problemin öyrənilməsi səviyyəsi. Daşınmaz əmlakın və iqtisadi risklərin qiymətləndirilməsi ilə bağlı araşdırmalar respublikamızda müstəqillik dövründən sonraya təsadüf edir. Beləki, əvvəlki dövrdə bütün müəssisələrin dövlət mülkiyyətində olmasına görə bütün risklər də dövlətin üzərinə düşürdü. Lakin sonra müxtəlif mülkiyyət formasında olan təsərrüfat subyektlərinin yaranması onların sahiblərini risklərlə üz-üzə qoydu. Real sektordakı bu yenilik elmi axtarışlara da öz təsirini göstərdi. Elə bunun nəticəsidir ki, respublikamızın tanınmış iqtisadçı alimlərindən X.H.Kazımlı, K.A.Şahbazov, M.A.Əhmədov, T.Ə.Quliyev, Q.S.Bayramov, M.Sadıqov A.Hüseynov və başqalarının müəllifliyi ilə daşınmaz əmlak bazarına aid risklərin qiymətləndirilməsinə və tənzimlənməsinə dair sanballı dərslik, dərs vəsaitləri və monoqrafiyalar işıq üzü görmüşdür.

Tədqiqat mövzusu xarici ölkələr alimlərinin və iş adamlarının diqqətindən də kənarda qalmamışdır. Onlar arasında F.Naytın, İ.Balabanovun, E.Teleqinanın, M.Erxardtın, A.Şarpın, V.Şapironun, M.Qraçovun və başqalarının xidmətlərini yüksək qiymətləndirmək olar.

Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri: İşin yerinə yetirilməsində əsas məqsəd daşınmaz əmlak obyektlərinin satış bazarlarına xas olan risklərin aşkar edilməsi, dəyərləndirilməsi və azaldılması yollarının müəyyən olunmasıdır. Ona nail olmaq üçün aşağıdakı vəzifələrin reallaşdırılması tələb olunur:

- Risklərin nəzəri cəhətdən mahiyyəti və formalaşması konsepsiyasının əsas müddələrinin öyrənilməsi:

- Risklərinin təsnifatı əlamətlərinin və daşınmaz əmlak bazarında onların dəyər qiymətləndirilməsinin zəruriliyinin əsaslandırılması:

- Daşınmaz əmlak bazarı üçün səciyyəvi risklərin qiymətləndirilməsinin konseptual əsaslarının araşdırılması;

- Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində risklərin idarə olunması mexanizminin mövcud durumunun təhlil edilməsi;
- Daşınmaz əmlak bazarında aparılan əməliyyat növlərinin və onların aparılması prosedurlarının öyrənilməsi;
- Milli daşınmaz əmlak bazarında spesifik risklərin idarə olunmasında tətbiq olunan yanaşmaların təhlili;
- Daşınmaz əmlak bazarı üçün xarakterik olan maliyyə risklərinin qiymətləndirilməsi üzrə beynəlxalq təcrübənin araşdırılması;
- Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi gedində risklərin proqnozlaşdırılması metodlarının təkmilləşdirilməsi istiqamətlərinin müəyyənləşdirilməsi;
- Daşınmaz əmlak obyektləri ilə sövdələşmələrdə kredit risklərinin proqnozlaşdırılması mexanizminin təkmilləşdirilməsi yollarının əsaslandırılması ;
- İqtisadiyyatın daşınmaz əmlak sektorunda bütün mümkün risklərdən sığortalanma mexanizmlərinin inkişaf perspektivlərinin dəyərləndirilməsi;
- Daşınmaz əmlak bazarında maliyyə strategiyasının işlənilməsində risklərin uçotunun təkmilləşdirilməsi variantlarının əsaslandırılması.

Tədqiqatın obyekti və predmeti. Aparılan tədqiqatın obyekti özünəməxsus inkişaf amillərinə və xüsusiyyətlərinə malik olan daşınmaz əmlak bazarı, predmeti isə iqtisadiyyatın müvafiq bölməsində uyğun obyektlərlə sövdələşmələrdə yarana bilən mümkün risklərdir.

Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsasları ölkənin daşınmaz əmlak sektorunda aparılan müxtəlif növ əməliyyatlar zamanı müşayiət olunan risklərin kəmiyyət və ketfiyyət qiymətləndirilməsinə dair yerli və xarici ölkələrin iqtisadçı alimlərinin elmi araşdırmalarından, milli, Avropa və beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarından ibarətdir.

Tədqiqatın informasiya bazası Tədqiqat prosesində daşınmaz əmlak obyektlərinin müxtəlif məqsədlərlə qiymətləndirilməsində maraqlı olan nazirlik, komitə, idarələrin, o cümlədən kredit və sığorta təşkilatlarının hesabatlarından,

qiymətləndirmə, həmçinin rieltor şirkətlərinin məlumatlarından, internet resurslarından istifadə edilmişdir.

Tədqiqat işinin elmi yeniliyi. Dissertasiya işinin elmi yenilikləri ümumiləşdirilmiş şəkildə aşağıdakılardan ibarətdir:

- iqtisadi risklərin təbiəti və formalaşması amillərinin konseptual sxeminin işlənilməsi;

- risklərin yaranması mənbələrinə və yaranması səbəblərinə görə təsnifatının aparılması;

- daşınmaz əmlak bazarında risklərin dəyərləndirilməsinə dair yanaşmaların əlaqələndirilməsi;

- milli iqtisadiyyat çərçivəsində risklərin qiymətləndirilməsi üzrə mövcud metodologiya və vəziyyətin araşdırılması;

- risklərin proqnozlaşdırılmasına dair ideya və metodların üzvi şəkildə əlaqələndirilməsi;

- əmlak bazarı risklərinin qiymətləndirilməsi təcrübəsinin bəzi üstün cəhətlərinin əsaslandırılması;

- maliyyə risklərinin daşınmaz əmlak bazarına təsir dərəcəsinin qiymətləndirilməsi;

- daşınmaz əmlak bazarında risklərdən sığortalanmanın müsir üsullarının əsaslandırılması.

Tədqiqat işinin nəzəri və praktiki əhəmiyyəti. Hesab olunur ki, bu tədqiqat işinin nəzəri baxımdan əhəmiyyəti daşınmaz əmlak bazarının formalaşması, onun müxtəlif seqmentlərində aparılan əməliyyatlarda obyektlərin dəyərləndirilməsi proqramlarının dərindən öyrənilməsi, təkmilləşdirilməsi variantlarının işlənilməsindən, eləcə də bazar sövdələşmələrində bir sıra daxili, xarici, iqtisadi, sosial və s. səbəblərdən meydana gələn risklərin sistemli şəkildə üzə çıxarılması və qiymətləndirilməsi ilə əlaqələndirilə bilər.

Dissertasiyanın yerinə yetirilməsi gedişində əldə olunmuş ümumi nəticələr əmlak bazarının, xüsusilə də daşınmaz obyektlərin satışı bazarlarının

cari durumunun qiymətləndirilməsində, onun inkişafı istiqamətlərinin müəyyənləşdirilməsində istifadə oluna bilər. Bundan əlavə verilən praktik xarakterli konkretləşdirilmiş təkliflər və tövsiyələr əmlak məsələləri, maliyyə və menecmentin problemləri ilə məşğul olan tədqiqatçılar, qiymətləndiricilər, iqtisad yönümlü ali məktəblərin bakalavr və magistrantları üçün yardımçı vasitə ola bilər.

Dissertasiyanın həcmi və quruluşu: Yerinə yetirilən magistr dissertasiyası ystruktur etibarilə girişdən, üç fəsildən, nəticə və təkliflərdən, istifadə olunan ədəbiyyatdan ibarət olmaqla səhifə həcmindədir. İşdə cədvəl və..... şəkil öz əksini tapmışdır.

I Fəsil. Daşınmaz əmlak bazarında risklərin qiymətləndirilməsinin nəzəri-metodoloji məsələləri.

1.1. Risklərin təhlili nəzəriyyəsinin əsas müddəaları.

Cəmiyyətin bütün inkişaf dövrlərində iqtisadi yüksəlişin baş verməsi təsərrüfatçılıq rəhbərlərinin fəaliyyəti, sahibkarların və səhmdarların riskə getməsi ilə bağlı olmuşdur. Bazar iqtisadiyyatı şəraitində risqli qərarlar qəbul etməyən sahibkar və rəhbər duğunluğa çalışan və idarəçilik üçün qorxulu şəxslərdən biri hesab edilir. Risk təsərrüfat rəhbərinin daim yaradıcılıq və təşəbbüskarlıq axtarışında, gələcəkdə daha çox gəlirlər əldə etmək ehtimalları olan qeyri-standart idarəçilik qərarının qəbul olunması gücündə olmasını şərtləndirir.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində fəaliyyətin təmin edilməsi məqsədilə köhnə fikirlərdən uzaqlaşmaq, qorxmadan texniki innovasiyaların tətbiqin nail olunmalıdır. Sadalananlar isə riski gücləndirir. Riskin gücləndirilməsi isə sözün əsl mənasında sahibkarlıq yönümündə müstəqillik fəaliyyətinin əksi istiqaməti və beləliklə xüsusi ödənişlərin edilməsidir.

İstehsalatın idarəçiliyində risklərin zəruriliyinə səbəb onunla bağlıdır ki, idarəçiliyin demokratikliyi dəstəklənən müasir təsərrüfatçılıq dövründə riskə getmədən gəlirə nail olmaq, yüksək uğurlar əldə etmək mümkünsüzdür. Ona görə ki, risk və qazanc bir-biri ilə qarşılıqlı surətdə bağlıdır. İdarəçilik qərarlarından hər biri müxtəlif səviyyəli risk dərəcələrinə malikdir. Risk hadisənin olacağını yaxud olmayacağını ifadə etdiyindən sahibkar üçün idarəçilik qərarının qəbul olunmasında təxirəsalınmaz amillərdən sayılır. Eyni zamanda müasir şəraitdə zərər verən hər hansı risk üçün dövlət deyil, müəssisənin rəhbəri və təsis edənləri sosial məsuliyyət daşıyır. Odur ki, idarə aparatının işçilərindən hər hansı biri qeyri-müəyyən vəziyyətləri əvvəlcədən öyrənərək qiymətləndirmək, risklə bağlı qərarlara düzəlişlərə nail olmaq məqsədilə zəruri informasiyaları yığmaq və araşdırmaq, habelə əməliyyat-risqli idarəçilik qərarlarını tərtib etmək və yerinə yetirmək gücünə malik olmalıdırlar.

«Bəxtim gətirəcək-gətirməyəcək» prinsipinə istinadən uğurlar qazanmaq niyyəti ilə reallaşdırılan təsərrüfat əməliyyatı risk hesab edilir. Risqdən uzaqlaşmaq, sahibkar üçün gəlirdən imtina olunması anlamına gəlməkdir. Bununla belə qənaətə gəlmək olar ki, sahibkarlar risqdən qaçmamalıdır, onu əvvəlcədən görərək müəyyən etməyi, mümkün dərəcədə daha da azaltmaq məqsədilə onu səviyyə baxımından dəyərləndirməyi və onun idarəçiliyini reallaşdırmalıdır.

Yeni iqtisadi şəraitdə idarəçilik qərarlarının əksər hissəsi risk şəraitində qəbul olunur. Belə hal, natamam informasiyaların olması, ziddiyyətli meyllərin mövcudluğu, təsadüfilik elementləri və s. ilə bağlıdır. Beləliklə, iqtisadi riskin qiymətləndirilməsi və uçotu problemi idarəçilik nəzəriyyəsi və təcrübəsinin hissəsi kimi müstəqil əhəmiyyət daşıyır.

Müasir ədəbiyyatlarda risklərin obyektiv və subyektiv tərəflərini xarakteristikasını vermək məqsədilə onun xassələrinin və ünsürlərinin, əsas əlamətlərinin fundamental şərhı verilir.

«Risk» yunan sözü olan “ridsa” sözindən götürülüb sıldırım və qaya mənalarını verir. Bu anlayış italyan dilində olan risiko və riscare sözlərindən aynaqlanmaqla təhlükə, qorxu, qayalar arasında manevr kimi başa düşülür.

Ardıcıl olaraq risk anlayışı fransız dilindəki “risdoe” sözündən olub qorxu və sıldırım qayalıq keçməkdir. Bizim dilimizin izahlı lüğətində “risk” sözü “təhlükə potensialı”, “ola biləsi təhlükə”, “qorxulu işlər” sözlərinin sinonimi kimi verilmişdir. Bundan əlavə onun mahiyyəti “yaxşı nəticələnməyi ümidi ilə hərəkət etmək, iş görmək, cəsarət etmək” sözləri ilə izah olunmuşdur. İngilis dilinin izahlı lüğətində “risk” “təhlükə yarada biləcək vəziyyət”lə, “gözlənilməz mənfi hadisənin baş verməsi ehtimalı” ilə ifadə olunur. Nəhayət, rus dilinin izahlı lüğətində o, “təhlükənin mümkünlyü” və ya “müsbət nəticə əldə etmək niyyəti ilə uğursuzluğa atılan addım” şərh edilmişdir.

Məlum olduğu kimi, biznes sahəsində uğur qazanılması təsərrüfatçılıq və sahibkarlıq fəaliyyətlərinin seçilən strategiyaların düzgün və əsaslı olmasından asılıdır. Belə hallarda kritik vəziyyətin meydana çıxması ehtimalını nəzərdə tutmaq

lazımdır. Sahibkarlıq fəaliyyətini risqsiz təsəvvür etmək mümkün deyil. Risqsiz sahibkarlıq fəaliyyəti yaxud risqsiz biznes mövcud deyildir. Riskin artması mahiyyət etibarilə təsərrüfatçılıq müstəqilliyinə əks olan tərəfləri və ya buna görə özünəməxsus ödənişləridir.

Bununla bərabər qeyd olunmalıdır ki, riskin şirkətlər, banklar, müəsisələr üçün arzuolunmaz və gözlənilməyən təhlükələrin olmaması bir qayda olaraq, iqtisadiyyatda dinamikliyi və səmərəliliyi azaldır. Bu baxımdan maliyyə, istehsal-təsərrüfat, xidmət, innovasiya, idarəçilik və digər fəaliyyət növlərinin reallaşdırılmasında böyük itkilərin yaranması imkanları baxımından iqtisadi risqlərin kəmiyyət və keyfiyyət qiymətləndirilməsi, həmçinin risqlərin idarə olunması problemi olduqca aktualdır.

Məhsul və xidmətlərin buraxılışı ilə məşğul olan sahibkarlıq fəaliyyətlərində risqlər məhsul buraxılışına edilən xərcləri nəzərdə tutulması və onları reallaşdırmaq yönündə əldə ediləcək gəlirin hesablanması baxımından böyük əhəmiyyətə malikdir. Belə hallarda risqlərə aşağıda göstərilən iki istiqamətdə yanaşmaq lazımdır:

- İlk öncə, istehsal xərcləri nöqtəyi nəzərindən. Belə olan halda məsrəflərin artım riski, xüsusən də xammalın qiymətləri, işçilər üçün əmək haqqısı ilə əlaqədar xərcləri nəzərə alarkən risqlərin müəyyən olunması vacibdir.

- İkincisi, alıcılar baxımından. Belə hallarda məhsulların və ya xidmətlərin satışının nəticəsi kimi əldə olunacaq qazancın hesablanması və məhsulların həyat dövrləri bitməmiş yeni məhsulların bazarlara çıxarılması məqsədilə qabaqcadan görülməli tədbirləri həyata keçirmək nöqtəyi nəzərindən lazımdır.

Bəzən istehlakçı seçimi istehsalçılara görə qeyri-müəyyənlik olduğu üçün istehsal ilə əlaqədar qəbul olunan qərar risklə bilavasitə bağlıdır. Odur ki qeyd edilən mərhələlərin hər ikisində sahibkarların qarşılaşacaqları risqlərin nəzərə alınması, proqnozlaşdırılması və risk nəticəsi kimi yaranacaq itkini azaltmaq məqsədilə məqbul yolları müəyyənləşdirmək əsas sayılır.

“Risk” termini mürəkkəblik, bəzən də bir-biri ilə ziddiyyətlik baxımından təsadüfi proseslərə malik hadisələrdən təşkil olunduğundan, ölkə qanunvericiliyində

yetərli şəkildə əks edilmədiyindən və təcrübədə istifadə edilərkən bir çox sahibkarların lazımı səviyyədə nəzərə almadığından, belə anlayışın verilməsi və elementlərin göstərilməsi zamanı xeyli ziddiyət və qarışıqlıq doğuran fikirlərin mövcudluğudur.

“Risq” anlayışı üzrə iqtisadi təhlillər barədə məlumatlara keçən əsrin başlanğıcında ABŞ-ın tədqiqatçılarının yazmış olduğu əsərlərdə rastlaşmaq olar. İlk öncə ABŞ-da tədqiqatçı olan Frenk Nayt-n elmi ədəbiyyata gətirdiyi və onun “Risq, qeyri-müəyyənlik və qazanclar” (1921) tədqiqat əsərində risq iqtisadi kateqoriyaya aid olunmaqla şərhli verilməmişdir

Ümumiyyətlə, risq anlayışını daha müfəssəl izah etmək üçün bir qayda olaraq, “risq vəziyyəti” anlayışından istifadə olunur. Risq şəraiti statistik proseslərlə bağlıdır və o aşağıda göstərilən komponentlərə malikdir:

- Risqin mövcudluğu yerində qeyri-müəyyənliyin də mövcud olması qəbul ediləndir;

- Risqin mövcud olması qərarın qəbulu zamanı alternativlərin olmasına səbəb olur (konkret variantların seçilməməsi də alternativlik variantıdır);

- Seçilən alternativlərin reallaşdırılmasını qiymətləndirmək mümkün olur.

Risqin əsas ünsürü seçilmiş məqsədlərə natamam çatmaq ehtimalı kimi çıxış edir. Bu zaman məqsədlərə ya nail olmamaq, ya da gözləniləndən daha artıq nail olmaq mümkün olur.

Deməli, risq deyərkən, dəqiqləşdirilmiş müşahidəçilik dövründə (misal üçün, əməliyyat planlaşma müddətində) strateji məqsədə çatmağa neqativ təsir edə biləcək endogen və ekzogen şərtlər anlaşılır.

Ancaq zərər əldə edilməsi potensialını müəyyənləşdirən xalis risqləri və pozitiv və ya neqativ nəticələri almağa imkan yaradan möhtəkir risqləri fərqləndirmək olar.

Risqlərin aşağıdakı başlıca əlamətlərini qeyd edək:

- zidiyyətlik;
- alternativlik;
- qeyri-müəyyənlik.

Müəssisənin idarə heyəti çəkdikləri xərclərin müqabilində hansı müddət ərzində, nə qədər mənfəət əldə edəcəklərini əvvəlcədən dəqiq bilmirlər. Bu da ilk növbədə qeyri-müəyyənlik və daha sonra onunla şərtlənən risk vəziyyətində qərarların qəbul olunması deməkdir. Əslində, bu normal haldır. Ona görə ki, bazar iqtisadi münasibətləri rəhbərliyin risk etmədən yüksək nailiyyətlərə çatacağını qəti inkar edir. Bu baxımdan görülmək işlərə, veriləcək qərarlara yanaşma dəyişməlidir.

Müasir iqtisadi sistem sahibkarların, investorların və bütün iş adamlarının investisiya qoyuluşunun məqsədəuyğunluğunu, onun iqtisadi səmərəliliyini əvvəlcədən və həm də işlərin gedişi zamanı təyin etmək bacarığına malik olmalarını tələb edir. Təsərrüfat subyektlərinin idarə olunmasını həyata keçirən şəxslər verilən qərarların, aparılması nəzərdə tutulan əməliyyatların, icrası başa çatmış faktların hər birinin «xərclər ödənilməlidir» şərtinə diqqət verməsi lazımdır. Onu da nəzərə almaq lazımdır ki, maliyyə, əmək, material resurslarına və digər maddi məsrəflərə qənaət edilməsinin yekun nəticəsi yalnız az miqdarda vəsait xərclənməsindən ibarət olmamalıdır. Beləki, çəkilən xərclər təsərrüfat fəaliyyətinin səmərəliliyi baxımından məqsədəuyğun olmalıdır, xərclənən hər bir manatın yüksək rentabelliyi təmin etməlidir.

Bütün yuxarıda qeyd olunanlar təsərrüfat subyektləri qarşısında fəaliyyətləri ilə bağlı riskləri əvvəlcədən aşkar etmək, qiymətləndirmək və azaltmaq tələbini qoyur. Prinsipcə risklərin qiymətləndirilməsi problemləri nəzəri və təcrübi idarəetmənin mühüm tərkib hissəsidir.

Iqtisadi risk problemi sahibkarlıq fəaliyyətində daha da aktullaşır. Ona görə də sahibkarlıq fəaliyyətində böhran vəziyyətlərinin yaranması ehtimalı müəyyən olunmalıdır.

Sahibkarlıq fəaliyyətinə dünya təcrübəsində qəbul edilən ümumiləşdirilmiş rəyə görə vətəndaşlar və bütövlükdə cəmiyyət tərəfindən mənfəət əldə etmək məqsədilə öz risk və əmlak öhdəlikləri ilə həyata keçirilən müstəqil fəaliyyət kimi baxılır. Bu

fəaliyyət növünün bir qayda olaraq, müstəqillik, cavabdehlik, təşəbbüskarlıq, risk, dinamiklik, fəal axtarış, sürətli hərəkət etmək qabiliyyəti kimi əlamətləri vardır.

Hər bir sahibkar ona davamlı şəkildə uğurlar gətirən fəaliyyətin yeni növlərini və ardıcıl olaraq innovativ ideyalar axtarışındadır. Fəaliyyətin son nəticəsi isə birbaşa məhsulun çeşidi, texnologiya, malın keyfiyyəti, qiymət, istehlakçı dairəsi kimi amillərdən asılıdır. Onların gölənilməz və əlvərişsiz dəyişiklikləri müxtəlif növdən olan, fərqli təsir gücü ilə fərqlənən risklər yaradır.

Risqlərlə bağlı problemlərin uğurlu həlli yolları əsasən onların seçilməsi və dəyişdirilməsi üzrə alternativlərin olması ilə bağlıdır. Ona görə də problemin həllinin çoxlu sayda iqtisadi üsullarının olması zamanı subyektlərə onların seçilməsində sərbəstliyin verilməsi sahibkarlığın inkişafının vacib şərtlərindən biridir.

Hazırda məşhur iqtisadçı Keyns tərəfindən təkmilləşdirilən neoklassik risk nəzəriyyəsi də qəbul olunur. Onun apardığı təkmilləşdirmə mahiyyətə qeyri-müəyyənlik şəraitində qərarların qəbulu üçün yalnız gəlirin gözlənilən səviyyəsindəki kənarlaşmaları deyil, həm də gözlənilən gəlir səviyyəsinin özünün hesablanması və nəzərə alınmasının zəruriliyini ifadə edir. Daha dəqiq desək, daha böyük gəlir öz ardınca yüksək risqə getmək stimulu yaradır.

Mövcud nəzəriyyələrin əksəriyyətində risqin kəmiyyət ölçüsünün müəyyən edilməsi ilə bağlı fikirlər önə çəkilir. Qətd olunan göstəricinin müəyyən edilməsində istinad parametrlərdən asılı olmayaraq, risqli fəaliyyətə qeyri-müəyyən şəraitdə baş vərmiş fəaliyyət kimi baxılır.

Təsərrüfat qərarları qəbul edilən zaman sahibkarın müəyyən və düşünülmüş səviyyədə risqə hazır olması tələb ondan ötrü stimullaşdırıcı və həm də mümkün əlvərişsiz təsirlərdən müdafiə vasitəsi rolunu oynaya bilər.

1.2. Risklərinin təsnifatı və daşınmaz əmlak bazarında qiymətləndirilməsi zəruriliyi.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində optimal idarəetmə təcrübəsinə malik olan ölkələrin dinamik iqtisadi inkişafında əldə olunan müvəffəqiyyətlər sübut edir ki, riskləri idarəetmək mümkündür. Risklərin idarəedilməsi müəssisənin idarəedilməsinin bir hissəsi olduğundan sırf bununla məşğul olan bir şəxs olmalıdır. Adətən, bu funksiya maliyyə meneceri tərəfindən həyata keçirilir. Risklərin idarəedilməsi onların məqbul həddə qədər azaldılması istiqamətində elmi cəhətdən əsaslılığı olan tövsiyələrin işlənilməsi və tədbirlərin reallaşdırılması deməkdir.

Müxtəlif idarəetmə strukturunda fəaliyyət göstərən müəssisələr öz fəaliyyətində bir-birinə uyğun olan və olmayan, hətta bəzən təkrarlanan çoxlu sayda, həm də fərqli nəticələri ilə özünü büruzə verən risklər yaranır. Bu müddəalar nəzərə alınmaqla onlar müxtəlif metodlardan və üsullardan istifadə etməklə təhlili olunur və idarə edilir.

Mövcud təcrübədə risklərin aşağı salınmasında aşağıdakı üsulların tətbiqinin səmərəliliyini təsdiq edir:

- risqdən kənarlaşmaq;
- risklərin ləğv olunması;
- riskin dissirasiya edilməsi;
- risklərə görə kompensasiya tədbirləri.

Risqlərin idarə olunması prosesində onlardan kənarlaşma yolunu seçərkən maliyyə meneceri mütləq aşağıdakı şərtlərə əməl etməlidir:

- tərəfdaşların seçilməsində səhv etməmək;
- daim təminatlı olmağa çalışmaq;
- gözlənilən təsərrüfat risklərinə sığortalanmaq;
- mümkün qədər riskli layihələrdə iştirak etməmək.

Ardıcıl olaraq risklərin ləğv edilməsi gedişində ilk növbədə vənçur müəssisələr yaradılmalı, və bundan sonra riskli layihələrin yerinə yetirilməsi məqsədilə xüsusi bölmənin yaradılması məqsəduyğun sayılır.

Öz növbəsində risqlərin dissirasiya edilməsini seçən rəhbər və menecer növbəti ardıcıl əməliyyatlar aparmalıdır:

- çoxsaylı fəaliyyət və təsərrüfat zonalarının keçilməsi;
- alqı-satqı mərkəzlərinin sayının artırılması;
- investisiyanın şaxələndirilməsi;
- istehsal komandaları arasında məsuliyyətin bölüşdürülməsi;
- risqin vaxt amilinə görə paylaşdırılması.

Nəhayət, risqlərə görə kompensasiya tədbirləri həyata keçilərkən -

1. mövcud sosial-iqtisadi və hüquqi mühit monitorinq olunmalıdır;
2. xarici şərait və fəaliyyət planlaşdırılmalıdır;
3. zəruri ehtiyat sistemləri yaradılmalıdır;
4. strateji planlaşdırılma aparılmalıdır;
5. məqsədyönlü və bazar vəziyyətinə uyğun marketinq planı

hazırlanmalıdır.

Nəzəri biliklərə və qabaqcıl təcrübəyə istinadən demək olar ki, risqlərin səmərəli idarə olunmasına çalışan şəxslər bilavasitə aşağıdakı şərt və qaydalara riayət etməlidirlər:

- sərəncamda olan kapitaldan artıq risq etmək olmaz;
- risqin nəticələri haqqında fikirləşmək lazımdır;
- azdan ötrü çox ilə risq etməzlər;
- yalnız tam əminlik olduqda müsbət qərar qəbul edilə bilər;
- həmişə yalnız yeganə yolun deyil, alternativlərin olması barədə düşünmək lazımdır;
- patrondaşa bir patronun qoyulması səmərəli deyil.

Müəssisənin maliyyə menecerləri öz fəaliyyətlərində gözlənilən hər bir risq növü üzrə yarana bilən zərərin maksimum kəmiyyətini hesablamalı, onu kapital qoyuluşu ilə müqayisə etməli və nəhayət müəssisə müflis olmaması üçün qabaqlayıcı tədbirlər görməlidirlər.

Rsklərin idarə olunmasında bir qayda olaraq risk indekslərindən istifadə olunur. Müvafiq indekslərin hesablanılmasından ötrü risk hadisəsindən yaranan zərərin maksimum məbləği şəxsi maliyyə resurslarının kəmiyyətinə bölmək lazımdır.

Qeyri-müəyyənlik elementləri bir sıra iqtisadi proseslərin fəaliyyəti və inkişafında özünü büruzə verir. Bu həm də birtərəfli çıxışı yaxud həlli olmayan vəziyyətlərin formalaşmasını şərtləndirmiş olur. Əgər hər hansı digər variantın baş verməsi ehtimalını kəmiyyət və keyfiyyət baxımından qiymətləndirmək imkanı yoxdursa onda bu vəziyyəti risk kimi qəbul etmək lazım gələcəkdir.

Müəssisələr öz fəaliyyətlərini qurmaq və davam etdirmək bir sıra resurslar, avadanlıqlar əldə etməlidirlər. Onlara bilavasitə material resurslarının, maşın və avadanlıqların, qiymətli kağızların alınması, hazır məhsulun istehsal olunması və satışı, bazar tələbindən asılı olaraq məhsulun yeni çeşidlərinin mənimsənilməsi, kredit və ya digər formada borcların alınması aid edilə bilər. Sadalanan hər bir əməliyyatın təsərrüfat-maliyyə fəaliyyəti ilə əlaqədar olması onların sahibkarlar üçün risk yaratması ehtimalını yüksəldir. Risk isə öz növbəsində qarşıdakı dövrdə daha yüksək nəticələr əldə etmək məqsədilə atılan təhlükəli qərarların nəticəsi kimi özünü göstərir.

Müəssisənin idarə heyəti çəkdiqləri xərclərin müqabilində hansı müddət ərzində, nə qədər mənfəət əldə edəcəklərini əvvəlcədən dəqiq bilmirlər. Bu da ilk növbədə qeyri-müəyyənlik və daha sonra onunla şərtlənən risk vəziyyətində qərarların qəbul olunması deməkdir. Əslində, bu normal haldır. Ona görə ki, bazar iqtisadi münasibətləri rəhbərliyin risk etmədən yüksək nailiyyətlərə çatacağını qəti inkar edir. Bu baxımdan görülməli işlərə, veriləcək qərarlara yanaşma dəyişməlidir.

Müasir iqtisadi sistem sahibkarların, investorların və bütün iş adamlarının investisiya qoyuluşunun məqsədəuyğunluğunu, onun iqtisadi səmərəliliyini əvvəlcədən və həm də işlərin gedişi zamanı təyin etmək bacarığına malik olmalarını tələb edir. Təsərrüfat subyektlərinin idarə olunmasını həyata keçirən

şəxslər verilən qərarların, aparılması nəzərdə tutulan əməliyyatların, icrası başa çatmış faktların hər birinin «xərclər ödənilməlidir» şərtinə diqqət verməsi lazımdır. Onu da nəzərə almaq lazımdır ki, maliyyə, əmək, material resurslarına və digər maddi məsrəflərə qənaət edilməsinin yekun nəticəsi yalnız az miqdarda vəsait xərclənməsindən ibarət olmamalıdır. Beləki, çəkilən xərclər təsərrüfat fəaliyyətinin səmərəliliyi baxımından məqsədəuyğun olmalıdır, xərclənən hər bir manatın yüksək rentabelliyi təmin etməlidir.

Bütün yuxarıda qeyd olunanlar təsərrüfat subyektləri qarşısında fəaliyyətləri ilə bağlı riskləri əvvəlcədən aşkar etmək, qiymətləndirmək və azaltmaq tələbini qoyur. Prinsipcə risklərin qiymətləndirilməsi problemləri nəzəri və təcrübi idarəetmənin mühüm tərkib hissəsidir. İdarəetmə qərarlarının əksəriyyəti aşağıdakı amillər qrupunu özündə birləşdirən risk şəraitində qəbul olunur:

- zəruri informasiyanın natamam olması;
- ziddiyyətli fikirlərin mövcudluğu;
- fəaliyyətdə təsadüfilik elementləri.

İqtisadi risk problemi sahibkarlıq fəaliyyətində daha da aktullaşır. Ona görə də sahibkarlıq fəaliyyətində böhran vəziyyətlərinin yaranması ehtimalı müəyyən olunmalıdır.

Sahibkarlıq fəaliyyətinə dünya təcrübəsində qəbul edilən ümumiləşdirilmiş rəyə görə vətəndaşlar və bütövlükdə cəmiyyət tərəfindən mənfəət əldə etmək məqsədilə öz risk və əmlak öhdəlikləri ilə həyata keçirilən müstəqil fəaliyyət kimi baxılır. Bu fəaliyyət növünün bir qayda olaraq, müstəqillik, cavabdehlik, təşəbbüskarlıq, risk, dinamiklik, fəal axtarış, sürətli hərəkət etmək qabiliyyəti kimi əlamətləri vardır.

Hər bir sahibkar ona davamlı şəkildə uğurlar gətirən fəaliyyətin yeni növlərini və ardıcıl olaraq innovativ ideyalar axtarışındadır. Fəaliyyətin son nəticəsi isə birbaşa məhsulun çeşidi, texnologiya, malın keyfiyyəti, qiymət, istehlakçı dairəsi kimi amillərdən asılıdır. Onların gölənilməz və əlvərişsiz dəyişiklikləri müxtəlif növdən olan, fərqli təsir gücü ilə fərqlənən risklər yaradır.

Risqlərlə bağlı problemlərin uğurlu həlli yolları əsasən onların seçilməsi və dəyişdirilməsi üzrə alternativlərin olması ilə bağlıdır. Ona görə də problemin həllinin çoxlu sayda iqtisadi üsullarının olması zamanı subyektlərə onların seçilməsində sərbəstliyin verilməsi sahibkarlığın inkişafının vacib şərtlərindən biridir.

Beləliklə, risk təsərrüfat həyatının ayrılmaz hissəsidir və ondan tam xilas olmaq mümkün deyil. Ona görə də riskləri vaxtında aşkar etmək, onların təsir dairəsini və gücünü qiymətləndirmək, eləcə də azaltmaq barədə real qərarlar qəbul etmək lazımdır. Bütün qeyd edilən məsələlər araşdırma mövzusunun aktuallığına dəlalət edir.

Əmlak bazarında geden bütün bu proseslərin mürekkəbliyi bazar iştirakçılarından tələb edir ki, yerli şəraiti, perspektiv inkişafı və bazardakı prosesləri ardıcıl izləməklə düzgün qərarlar çıxarda bilsinlər. Eyni zamanda daşınmaz əmlak bazasında mümkün və diqqət tələb edən maliyyə risklərini aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- maliyyə sisteminde baş verən dəyişikliklər ilə bağlı risklər kredit faiz dərəcələrinin dəyişməsi, inflyasiya tempinin proqnozdan kənarlanması, alternativ investisiya qazancının dəyişməsi və s.;

- maliyyə fəaliyyəti və qərarların seçilməsi riski. Məsələn: kredit götürmək və yaxud qiymətli kağız buraxmaq. Eger birinci, hər ay götürülən kreditin əsas və əlavə hissələrinin mütləq qaytarılmasını nəzərdə tutursa, ikinci halda bu fərqlənir. Azərbaycan şəraitində tikinti şirkətləri alıcı kontingentinin etibarını hələ qazanmadığından onların buraxacağı qiymətli kağızların bazarları şübhə doğurur.

- maliyyə hesabatlarının keyfiyyət riski. Məsələn: layihənin həyata keçirilməsi müddətində onun aşağı likvidliyi əlavə kredit mənbələrinin axtarılma zəruriliyini yaradır ki, bu da arzuədilmez hala gətirib çıxarda bilər.

İpoteka kreditlərinin qaytarılmaması riski ümumi iqtisadi və ya subyektiv amillərlə şərtləndirilə bilər. Bunlara daşınmaz əmlak bazarında ümumi qiymətlərin düşməsi, iqtisadi tənəzzül, işsizlik və digər problemlər aid edilə bilər.

1992-ci ildə Bakı şəhərində tikintisinə başlanılmış kooperativ binanın maliyyə hissəsinin həllini müəssisə öz üzərinə götürərək həmin binada ev alacaq işçilərinə ssuda formasında və hər bir gələcək mənzil sahibinin ərizədə göstərdiyi məbləğə uyğun ödəniş etmişdi (hər ailəyə orta hesabla 10 min manata yaxın). Bir il müddətinə bina təhvil verilməmişdi. Lakin, qaytarılacaq kreditlərin dəyəri ölkədə baş vermiş yüksək inflyasiyanın qurbanına çevrilmişdi. Nəticədə bir mənzilə ayrılmış kreditin dəyəri müəssisəyə qaytarılan kreditin yeni dəyəri ilə 1 fəhlinin 2 aylıq əmək haqqına bərabər olmuşdu.

Kreditlərin subyektiv səbəblərdən qaytarılmaması riskini minimuma endirmək üçün kreditin qaytarılma ehtimalının qiymətləndirilməsini (anderraytinq) aparmaq olar. Lakin, bu proses müəyyən qədər əlavə vəsait tələb etdiyindən kreditin qazanclıyına kölgə salan faktora çevrilir. Məhz bu baxımdan kreditörün ödəmə qabiliyyətliyi, onun qazancının ödəyəcəyi ipoteka faiz dərəcəsinə olan nisbəti ilə ölçülür (bu gün qüvvədə olan nisbət 2/1 təşkil edir).

Kreditör tərəfindən kreditin qaytarılması şəraitində həm kreditör və həmçinin kredit təşkilatı müəyyən maliyyə zərəri ilə qarşılaşırlar. Əgər borclu daşınmaz əmlakın istismar, təmir, ödənilmiş faiz dərəcələri və ya əmlakın idarəedilmə xərclərini çəkmişse, kredit verən təşkilat məhkəmə çekişmələrində bir sıra inzibati xərclərə məruz qalır. Əmlakın qiymətinin düşməsi nəticəsində əmlakın satılmasından əldə ediləcək məbləğ borclunun ödəmə bilmədiyini məbləğdən az olarsa, bu fərq də ziyanına silməli olur.

Kredit təşkilatı tərəfindən kredit risklərinin idarə olunması üzrə qəbul etdiyi riskin səviyyəsindən asılı olaraq plan hazırlanır. Kredit təşkilatı üçün müştərinin ödəmə qabiliyyətini - anderraytinqini hesablayan zaman onun ödəyəcəyi məbləğin qoyduğu girovun dəyərinə olan nisbəti əsas təşkil edir (təbii, gözəlinən qiymət dinamikası əsas götürülərək). Girovun dəyəri və qalıq kreditin nisbət ölçüləri dövrü olaraq yoxlanılır və hər hansı bir qlobal iqtisadi dəyişiklik olarsa mütləq nəzərə alınır.

Müştərinin aylıq ödəyəcəyi məbləğ onun aylıq qazancının 25-36faiz-dən artıq olmadığı hal daha aşağı risk sayılır. Ümumi ödəniləcək əlavə faiz dərəcəsi isə

əmlakın dəyərini 80 faiz-ne qədər qəbul olunur. Bu gün Azərbaycanda qüvvədə olan dövlət ipoteka kredit qaydalarına əsasən isə bu rəqəm təxminən 76 faiz səviyyəsindədir.

Faiz dərəcələri riski əsasən dəyişən faiz dərəcələri tətbiq edilən və qiymətli kağızlar bazarı - fond bazarı inkişaf tapmış ölkələrdə mövcuddur. Belə ki, bu növ risklər faiz dərəcələrinin dəyişmə tempi ilə qiymətli kağızların dəyərlərinin dəyişmə tempinin və borclunun qazanclarının üst-üstə düşməməsi anında mövcud olur. Azərbaycanda bu risk bu gün özünü depozitlər üzrə faiz dərəcəsinin artımının kreditlər üzrə faiz dərəcəsinin artımı ilə üst-üstə düşməməsi kimi biruzə verir.

Alternativ risklər əsasən kredit vaxtından əvvəl qaytarıldıqda gözlənilir. İpoteka kredit şərtləri həm kredit təşkilatı və həmçinin müştəri üçün alternativ seçim etməyə şərait yaradır. Bir sıra ölkələrdə bir tərəfdən kredit təşkilatı dövrü olaraq faiz dərəcələrini dəyişmək imkanı əldə edərsə, digər bir tərəfdən müştəriyə pul verilən anda faiz dərəcəsinə razılaşdırmaq imkanı da verirlər. Eger faiz dərəcəsi digər alternativlərin faiz dərəcələrindən aşağıdırsa müştəri krediti götürür, digər halda isə o qərarını dəyişir. Başqa bir halda isə faiz dərəcələri bazarda aşağı düşərsə, müştəri sərfəli kredit təşkilatından aşağı faizlə götürdüyü kreditin hesabına əvvəlki yüksək faizli krediti bağlamaq imkanı əldə edir.

1.3. Daşınmaz əmlak bazarında risklərin qiymətləndirilməsinin konseptual əsasları.

Risqlərin azaldılmasının əsas metodlarına bir qayda olaraq aşağıdakılar aid edilir:

1. Sistemləşdirilmiş risklərin seçilməsi. Bu, o deməkdir ki, həmin risklər müəssisənin özündən asılıdır. Təhlil aparıldıqdan sonra onlardan ən əlverişlisi seçilir. Buna ilk növbədə nəticələrinin bir-biri ilə əlaqəsi olmayan fəaliyyət istiqamətləri arasında müəssisənin gücünün bölüşdürülməsi aid edilir. Sistemləşdirilmiş risk seçmək müəssisənin genişlənməsini, əlavə əmtəə və ya xidmət növünün

mənimsənilməsini qarşıya məqsəd kimi qoyur. Bu zaman müəssisə üzrə risk azalmış olur. Başqa sözlə, risk hadisəsinin baş verməsinə elə şərait yaradılmalıdır ki, lazım olan anda onunla mübarizə aparmaq imkanı saxlanılsın. Məsələn, “bir patronla uğurlu ov etmək üçün quşa deyil, onların çox təsadüfi hallarda rast gəlinən dəstəsinə atəş açmaq və ya daha çox patron götürmək” bəzətməsi terinə düşür.

2. Layihənin iştirakçıları arasında risqlərin bölüşdürülməsi.

Bunun özü də risqdən qaçmağın bir yoludur. Bundan əlavə riski onun öhdəsindən gələ bilən iştirakçıya ötürmək lazımdır. Ona görə ki, vahid komandada birləşən bütün iştirakçıların gəlirləri başqalarına deyil, yalnız onların özünə məxsusdur. Əlbəttə, burada aparılan iş bütün fəaliyyət iştirakçılarının ümumi razılığı altında layihə planında və müqavilə sənədlərində öz təsdiqini tapmalıdır. Belə razılaşmaların satıcı və alıcı, eləcə də sifarişçi ilə icraçılar arasında olması zəruri sayılır. Bu şəraitdə iştirakçı tərəflərin maraq və mənafeələrinin fərqli olması vəziyyətinin modelləşdirilməsi üçün məlum oyun nəzəriyyəsiindən istifadə edilir.

3. Sığortalanmaq və sığortalamaq. Birinci halda maraqlı müəssisə lazımı sənədlərlə sığorta şirkətinə müraciət ünvanlayır, müsbət cavab aldıqdan sonra sığorta haqqını ödəyir. İkinci halda isə müəssisə özünü sığortalamaq yolunu seçir. Lakin respublikamızın müəssisələri xarici ölkələrdə olduğu kimi öz layihələrini tam sığortalamaq imkanlarına malik deyillər. Eyni zamanda layihəni həyata keçirilməsi xərclərini ödəməyə güclə vəsait tapa bilən müəssisələr onun sığortalanmasında çətinliklərlə üzləşirlər. Bu həmçinin tanınmış və geniş imkanlara malik olan sığorta şirkətlərinin olmaması ilə əlaqədardır.

4. Əldə olunan zəruri informasiyanın tamlığı və dürüstlüyünün təmin olunması. Hər bir obyektiv informasiya gəlir və ya pul mənbəyidir. Bu qəbildən oln informasiyaları şəxsi təhlillər aparmaqla məxfi yolla və açıq dərc olunmuş mənbələrdən əldə etmək mümkündür.

5. Kapitalın məhdudlaşdırılması. Bu metodun tətbiqi şəraitində banklar tərəfindən dəqiqləşdirilmiş hesabat aparılaraq aidiyyatı müəssisələrə uyğun limitlər tətbiq olunur.

6. Ehtiyat vəsaitlərinin toplanılması. Bu metodun tətbiqi sferası digərlərindən daha genişdir. Bu ondan irəli gəlir ki, , müəssisə layihənin dəyərini 7-12 faiz artıraraq həyata keçirilməsinə üstünlük verirlər. Əgər risk hadisəsi baş verərsə zərərin müəyyən hissəsi izafi məbləğ hesabına kompensasiya olunur, əks halda isə isə əlavə ehtiyat kimi müəssisənin mənfəəti olaraq saxlanılır.

Ümumiyyətlə, risqi azaltmaq üçün seçilən metodlar diqqətlə araşdırılmalı və məsuliyyət hədləri müəyyən olunmalıdır. Bu da dolayısı ilə riskin idarə edilməsi deməkdir.

Bazar iqtisadiyyatı şəraitində optimal idarəetmə təcrübəsinə malik olan ölkələrin dinamik iqtisadi inkişafında əldə olunan müvəffəqiyyətlər sübut edir ki, risqləri idarəetmək mümkündür. Risqlərin idarəedilməsi müəssisənin idarəedilməsinin bir hissəsi olduğundan sırf bununla məşğul olan bir şəxs olmalıdır. Adətən, bu funksiya maliyyə meneceri tərəfindən həyata keçirilir. Risqlərin idarə edilməsi onların məqbul həddə qədər azaldılması istiqamətində elmi cəhətdən əsaslılığı olan tövsiyələrin işlənilməsi və tədbirlərin reallaşdırılması deməkdir.

Müxtəlif idarəetmə strukturunda fəaliyyət göstərən müəssisələr öz fəaliyyətində bir-birinə uyğun olan və olmayan, hətta bəzən təkrarlanan çoxlu sayda, həm də fərqli nəticələri ilə özünü büruzə verən risqlər yaranır. Bu müddəalar nəzərə alınmaqla onlar müxtəlif metodlardan və üsullardan istifadə etməklə təhlili olunur və idarə edilir.

Mövcud təcrübədə risqlərin aşağı salınmasında aşağıdakı üsulların tətbiqinin səmərəliliyini təsdiq edir:

- risqdən kənarlaşmaq;
- risqlərin ləğv olunması;
- risqin dissirasiya edilməsi;
- risqlərə görə kompensasiya tədbirləri.

Risqlərin idarə olunması prosesində onlardan kənarlaşma yolunu seçərkən maliyə meneceri mütləq aşağıdakı şərtlərə əməl etməlidir:

- tərəfdaşların seçilməsində səhv etməmək;
- daim təminatlı olmağa çalışmaq;
- gözlənilən təsərrüfat risqlərinə sığortalanmaq;
- mümkün qədər risqli layihələrdə iştirak etməmək.

Ardıcıl olaraq risqlərin ləğv edilməsi gedişində ilk növbədə vənçur müəssisələr yaradılmalı, və bundan sonra risqli layihələrin yerinə yetirilməsi məqsədilə xüsusi bölmənin yaradılması məqsəduyğun sayılır.

Öz növbəsində risqlərin dissirasiya edilməsini seçən rəhbər və menecer növbəti ardıcıl əməliyyatlar aparmalıdır:

- çoxsaylı fəaliyyət və təsərrüfat zonalarının keçilməsi;
- alqı-satqı mərkəzlərinin sayının artırılması;
- investisiyanın şaxələndirilməsi;
- istehsal komandaları arasında məsuliyyətin bölüşdürülməsi;
- risqin vaxt amilinə görə paylaşdırılması.

Nəhayət, risqlərə görə kompensasiya tədbirləri həyata keçilərkən -

1. mövcud sosial-iqtisadi və hüquqi mühit monitorinq olunmalıdır;
2. xarici şərait və fəaliyyət planlaşdırılmalıdır;
3. zəruri ehtiyat sistemləri yaradılmalıdır;
4. strateji planlaşdırılma aparılmalıdır;
5. məqsədyönlü və bazar vəziyyətinə uyğun marketinq planı hazırlanmalıdır.

Nəzəri biliklərə və qabaqcıl təcrübəyə istinadən demək olar ki, risqlərin səmərəli idarə olunmasına çalışan şəxslər bilavasitə aşağıdakı şərt və qaydalara riayət etməlidirlər:

- sərəncamda olan kapitaldan artıq risq etmək olmaz;
- risqin nəticələri haqqında fikirləşmək lazımdır;
- azdan ötrü çox ilə risq etməzlər;

- yalnız tam əminlik olduqda müsbət qərar qəbul edilə bilər;

- həmişə yalnız yeganə yolun deyil, alternativlərin olması barədə düşünmək lazımdır;

- patrondaşa bir patronun qoyulması səmərəli deyil.

Müəssisənin maliyyə menecerləri öz fəaliyyətlərində gözlənilən hər bir risk növü üzrə yarana bilən zərərin maksimum kəmiyyətini hesablamalı, onu kapital qoyuluşu ilə müqayisə etməli və nəhayət müəssisə müflis olmaması üçün qabaqlayıcı tədbirlər görməlidirlər.

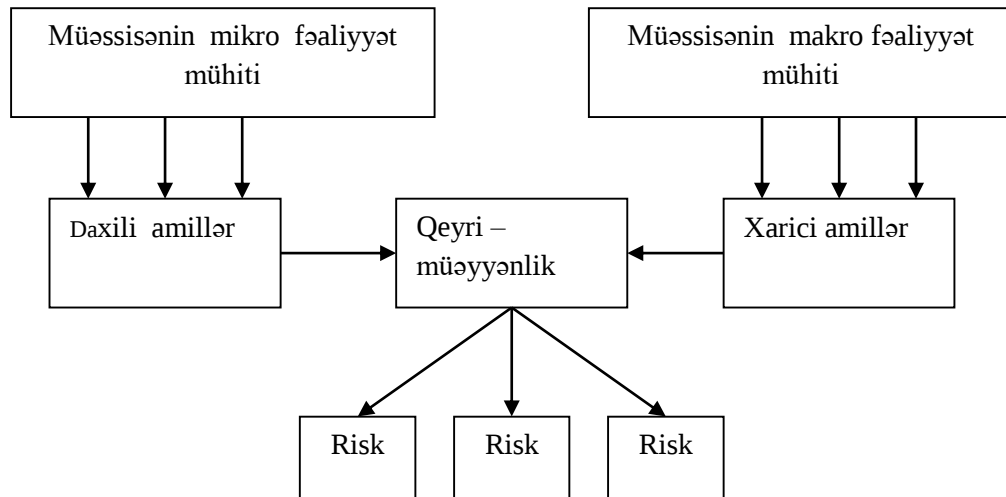
Risqlərin idarə olunmasında bir qayda olaraq risk indekslərindən istifadə olunur. Müvafiq indekslərin hesablanılmasından ötrü risk hadisəsindən yaranan zərərin maksimum məbləği şəxsi maliyyə resurslarının kəmiyyətinə bölmək lazımdır.

Qeyri-müəyyənlik elementləri bir sırs iqtisadi proseslərin fəaliyyəti və inkişafında özünü büruzə verir. Bu həm də birtərəfli çıxışı yaxud həlli olmayan vəziyyətlərin formalaşmasını şərtləndirmiş olur. Əgər hər hansı digər variantın baş verməsi ehtimalını kəmiyyət və keyfiyyət baxımından qiymətləndirmək imkanı yoxdursa onda bu vəziyyəti risk kimi qəbul etmək lazım gələcəkdir.

Risk təhtimallı hadisə olmaqla qeyri-müəyyənlik şəraitində şəraitində baş verməsi mümkün sayılan hadisədir. Bu nöqteyi-nəzərdən onun ilk növbədə maliyyə göstəriciləri ilə qiymətləndirilən üç iqtisadi nəticəsi fərqləndirilir:

- itki, zərər və məğlubiyyətlə yekunlaşan mənfi nəticələr;
- səmərə, gəlir və uduşla səciyyələnən müsbət nəticələr;
- itkisizlik və səmərəsizlik kimi qəbul edilən sıfır nəticə.

Müəssisənin təsərrüfat fəaliyyətinin bu və ya digər nəticəsinə nail olunmasının qeyri-müəyyənliyi ekzogen (xarici) və endogen (daxili) amillərin təsiri ilə müəyən olunur.



Şəkil 1.5. Qeyri-müəyyənliyi şərtləndirən ekzogen və endogen amillər.

Qeyri-müəyyənliyin xarici amillərinə siyasi qeyri – sabitlik, sosial-iqtisadi gərginlik, milli, etnik toqquşmalar, inkişafın regional və sahəvi xüsusiyyətləri, maliyyə bazarının və milli valyutanın qeyri-dayanıqlığı, inflyasiya, investisiyalara tələbat və istehlak tələbi aiddir.

Qeyri-müəyyənliyi şərtləndirən amillər həmçinin aşağıdakı qruplardan olan risk amilləri yaradır:

- *Siyasi amillər*: hökumətin tərkibində yaxud onun həyata keçirdiyi siyasətdə köklü dəyişikliklərin baş verməsi ehtimalı; mulkiyyətin əvəzsiz olaraq alınması; milli qanunvericilik; mulkiyyətin tənzimlənməsi hüququ; dövlət idarəetməsinin səmərəliliyi; müəssisələrin fəaliyyətinə dövlət müdaxiləsi; bürokratik əngəllər; tərəfdaş ölkələrlə qarşılıqlı münasibətlər; proteksionizm siyasətinin əhatə dairəsi; mövcud sosial-mədəni mühit; milli xüsusiyyətlər.

- *İqtisadi amillər*: real iqtisadi artım tempi; iqtisadiyyatın miqyası; enerji mənbələrinin əldə olunması; regionda əmək resurslarının kəmiyyəti və dəyəri; ölkənin tədiyyə balansı; ölkənin qızıl-valyuta ehtiyatları ilə idxal arasında nisbət;

- *Maliyyə amilləri*: əmtəə və kapitalın hərəkətinə məhdudlaşdırıcı tədbirlərinin təsiri; milli valyutanın dönərliliyi; qiymətlərin tənzimlənməsi; vergi dərəcələri; inflyasiya; xarici kapitalın cəlb edilməsi; ölkənin xarici borcunun kəmiyyəti.

Yuxarıda sadalanan risq amilləri müəssisənin fəaliyyətinin makromühitini formalaşdırır. Qeyri-müəyyənliyin daxili amilləri isə bilavasitə müəssisənin fəaliyyətindən asılıdır. Həmin amillərə əsas istehsal fondlarının strukturu və texnologiyası, onların funksional və iqtisadi aşınması, satış bazarının tutumu, buraxılış həcmnin, müəssisənin rəqabət qabiliyyətinin, istehsal xərclərinin, rentabeliyin, xüsusi və investisiya kapitalının gəlirliyinin, eləcə də müəssisənin fəaliyyətinin maliyələşdirilməsi mənbələrinin və metodlarının dəyişməsi aid edilir.

Qeyri-müəyyənliyin daxili amilləri müəssisədə kapitalın rentabellik səviyyəsini müəyyən edən göstəricilərin dəyişməsi ilə əlaqədardır. Onlar müəssisənin istehsal fəaliyyətinin maliyələşdirilməsi sferasında özünəməxsus növ və səviyyədə risklər yaradırlar.

Təsərrüfat subyektlərini sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olmağa cəlb edən başlıca amil gəlirdir. Məlumdur ki, mənfəət istehsal amillərinə çəkilən xərclərlə onların dəyəri arasındakı fərq kimi hesablanır. Onun tərkibinə renta ödənişləri, əmək haqqı və risqə görə mükafat da daxildir. Mahiyyət etibarilə risqə görə mükafat risq şəraitində sahibkarın qəbul etdiyi qərarın qarşılığında onun əldə etmək niyyətində olduğu əlavə gəlirdir.

Belə nəticəyə gəlmək olar ki, insanları sahibkarlıq fəaliyyətinə cəlb edən birbaşa amil gəlir, dolayısı amil isə riskdir.

II. Fəsil. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində risklərin proqnozlaşdırılması.

2.1. Daşınmaz əmlak bazarında aparılan əməliyyatların təhlili və inkişaf meyillərinin qiymətləndirilməsi.

1994-cü ilin sentyabrında «Əsrin müqaviləsi» imzalanısa da, real işlər, 1995-ci ilin martından, yeni Azərbaycan Beynəlxalq Emeliyyat Şirkətinin yaranmasından

sonra başlandı. Bele ki, ilkin neft layihəsi 1997-ci ilin ortalarında baş tutdu və həmin vaxt ABƏŞ-de əmək haqqı 300 ABŞ dolları ətrafında idi. Həmin dövrdə insanlar 50 dollar əmək haqqı alırdı. İlkin neftin çıxarılması ilə paralel tikinti layihələri davam edirdi. 1995-ci ildən 1998-ci ilə qədər layihələrin cəmi 1,5 milyard dollar qiyməti var idi. Bu vəsaitin real olaraq texminən 30 faizi, yeni 500 milyon dolları Azərbaycanda xərclənmişdi. Bu müddətdə 3 min nəfərin işlədiyi layihələr 1998-ci ildə başa çatdı və həmin işçilərin 1500 nəfəri işdən getdi. Tədqiqatlar göstərir ki, məhz həmin dövrdə texminən bir il sonra daşınmaz əmlak bazarında da durğunluq yaranı. Yeni, neft layihələrindən əldə olunan vəsaitlər birbaşa olaraq daşınmaz əmlak bazarına təsir edirdi və 1996-cı ildən başlayan qiymət artımı artıq 1999-cu ildə başa çatdı və bu durğunluq 2-3 il davam etdi. Məhz bu proses daşınmaz əmlak bazarına etəlelə təsir göstərdi, yeni texminən 1 ildən sonra özünü göstərdi.

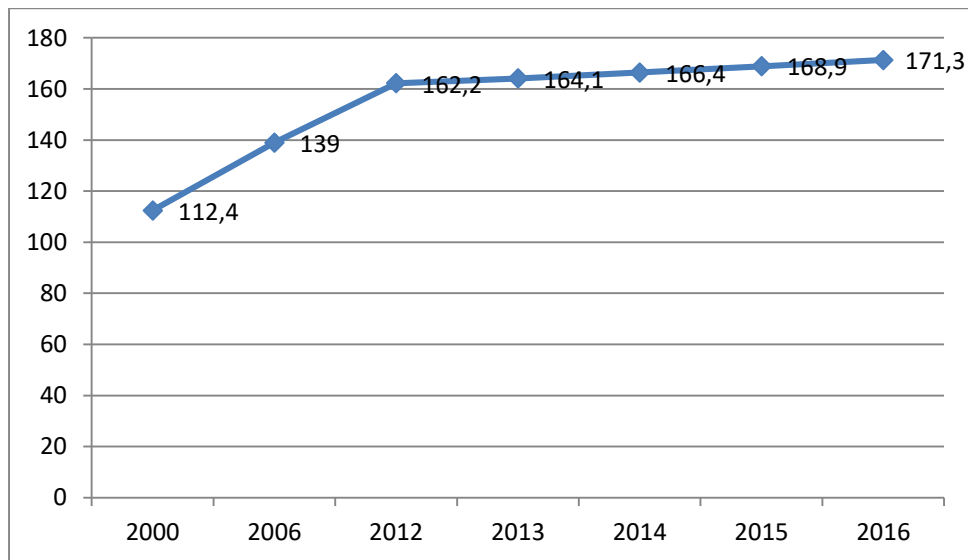
Artıq 2003-cü ildən sonra Bakıda evlərin qiymətinin sıçrayışlı artımı başladı. Çünki həmin dövrdən etibarən BTC layihəsi üzrə insanlara birbaşa 14,1 milyon dollar kompensasiya ödənilədi. Həmin kompensasiya da artıq əldə idi. Kompensasiya alan insanlarla aparılan sorğular zamanı onların 80 faizi bildirdi ki, ələ aldıkları pulu daşınmaz əmlaka yatırıblar. Bir qismi maşın almışdı, bir qismi toy elemişdi və s. Azərbaycanda bütün kompensasiya alanlardan cəmi 5-6 nəfəri vəsaiti biznese yatırmışdı. Məhz bu pullar neikni Bakıda, hətta regionların daşınmaz əmlak bazarında qiymətləri daha da artırırədi. Həmin vaxt adi mişar daşının qiyməti beş dəfə artmışdı.

2003-cü ildən sıçrayışlı artım 2008-ci ilin sonuna qədər davam etdi. Baxmayaraq ki, 2006-ci ildə layihələr üzrə işlər yekunlaşdı və 10 min insan müxtəlif işlərdən məhrum oldu. Artıq 2009-cu ilə «bp» şirkətinin ştatlı işçiləri 1889 nəfər oldu. 2006-cı ildən etibarən tədricən ecnəbi işçilərin sayı da azaldı, 70-ə yaxın menecer azərbaycanlılarla evəzləndi. Hətta «bp»ni kirayə evlərlə təmin edən yerli şirkətlərlə müqavilələr dayandırıldı və s. Maraqlıdır ki, 2006-cı ildə neft layihələri başa çatısa da, nə üçün sonrakı 2 il ərzində qiymət düşmədi? Bildiyimiz kimi, neftdən gələn qazanclar Dövlət Neft Fondunda toplanır və həmin vəsaitin bir hissəsi büdcəyə

transfer edilir. 2006-cı ildən neftin qiymətinin yüksək sürətlə qalxması nəticəsində artıq milyardlarla, yeni təqribən 3 milyard dollar vəsait büdcəyə daxil olurdu və onun yarısı müxtəlif layihələrə ayrılırdı. Bu layihələrə sərf olunan vəsait nəticəsində daxili investisiya həcmi xarici investisiyanı üstələdi. Daxili investisiya da demək olar ki, ancaq tikinti layihələrinə sərf olundu. 2005-ci ildə deyəndə ki, yolun 1 kilometrinə 1 milyon dollar sərf olunur, insanlarda vahimə yaranırdı. İndi isə Azərbaycanda elə yol var ki, 1 kilometri 14 milyon manata başa gəlir.

Tikinti layihələri, həmçinin insanların öz vəsaitlərini daşınmaz əmlak bazarına yatıraraq biznes qurmaları bu bazarda qiymətlərin 2 il ərzində yüksələn xətlə getməsinə səbəb oldu. Həmin dövrlərdə bir qədər pulu olan şəxslər şəhərin müxtəlif yerlərində evlərin alınıb satılması ilə ciddi şəkildə məşğul idi. Qərbi ölkələrində mövcud olan müxtəlif birja oyunları, qiymətli kağızlar bazarı Azərbaycanda olmadığından insanların pul qazanmaq üçün emtəə bazarına müraciət edirdilər. Bu da ən çox özünü daşınmaz əmlak bazarında biruzə verirdi. Məhz bu səbəblər təsir göstərdi və həmin yuxarıda qeyd etdiyimiz etale prinsipi yalnız 2009-cu ildə özünü biruzə verdi.

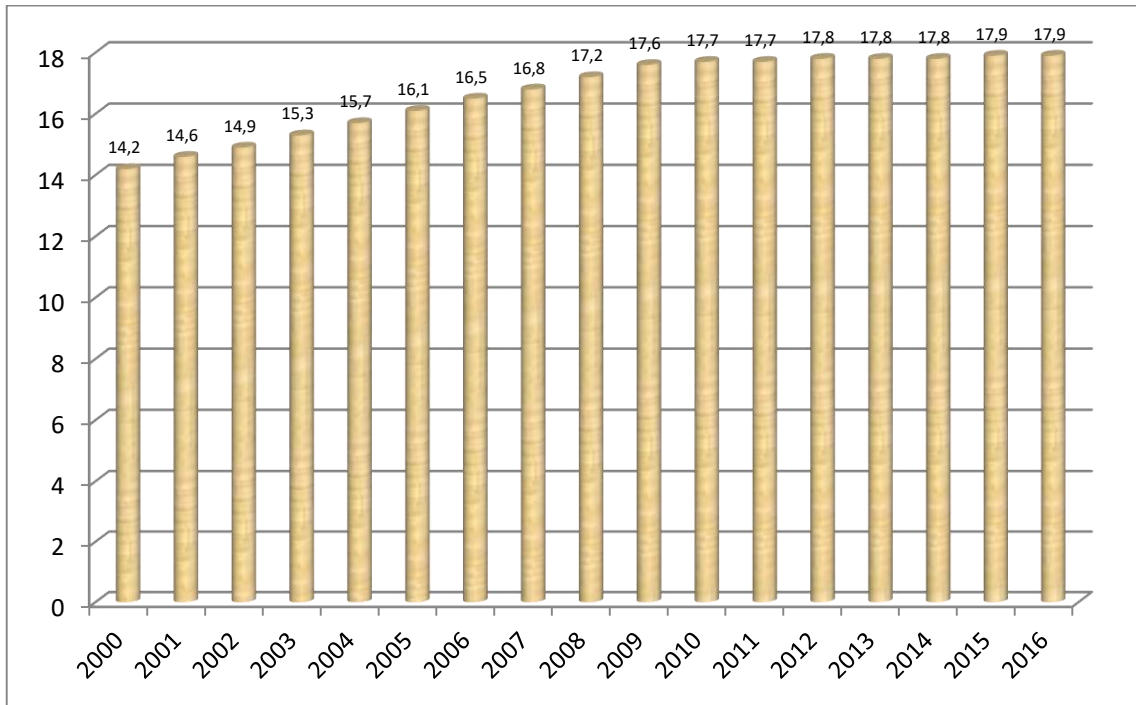
Azərbaycanda mənzil fondunun ümumi sahəsi 2016-cı ilin əvvəlinə 171,3 milyon kvadrat metr təşkil etmişdir ki, bu da 2000-ci ilə müqayisədə 1,5 dəfədən çoxdur.



Şəkil 2.1. Azərbaycanda mənzil fondunun ümumi sahəsi (ilin əvvəlinə, mln. m²).

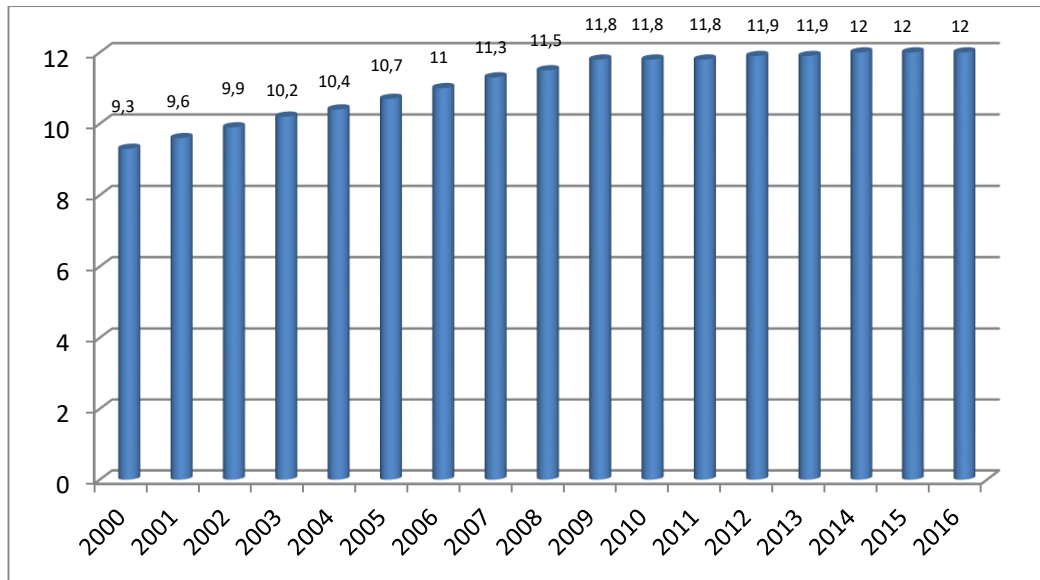
Lakin hesablamalar göstərir ki, 2012-ci ildən etibaren menzil fondunun ümumi sahesinin artım tempinde s ngim  müşahidə olunmuş və neticed  son illerde bu sahədə nisbi sakitlik yaranmışdır.

Azərbaycanda orta hesabla ehalinin her neferine d   en menzil sahesinin artım tempinde de son illerde nisb ten sakitlik müşahidə edilmişdir. Belə ki, bu g  terici eger 2001-ci ilin evvəline 14,6 kvadrat metr, 2006-cı ilin evvəline 16,5 və 2016-cı ilin evvəline 17,9 kvadrat metr təşkil etmişdir ( ekil 2.2). 2009-cu ildən başlayaraq her sakine d   en orta menzil sahəsi 17,6-17,9 kvadrat metr civarında olmuşdur. Hemin d vrde her sakine d   en orta menzil sahəsi cəmi 1,7 faiz artmışdır.



Şekil 2.2. Azərbaycanada orta hesabla ehalinin her neferine d   en menzil sahəsi (ilin evvəline, m², ümumi sa )

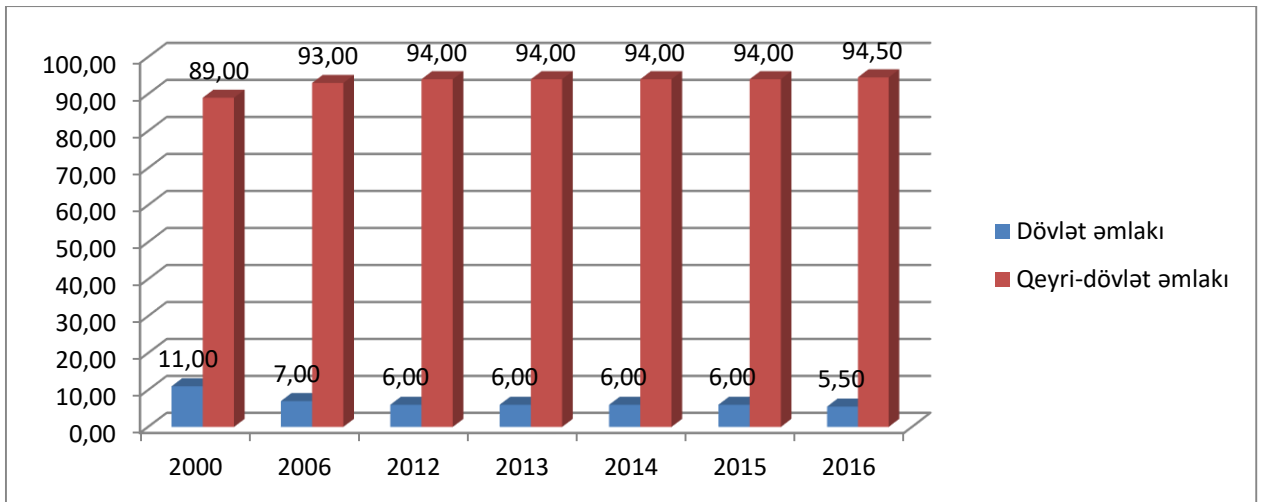
Respublikamızda her sakine d   en orta yaşayış sahəsi son 15 ildə tedric n 9,3 kvadrat metrden 12 kvadrat metrə kimi artmışdır .



Şəkil 2.3. Azərbaycanda hər sakine düşən orta yaşayış sahəsi(ilin evvəline, m², yaşayış sahəsi)

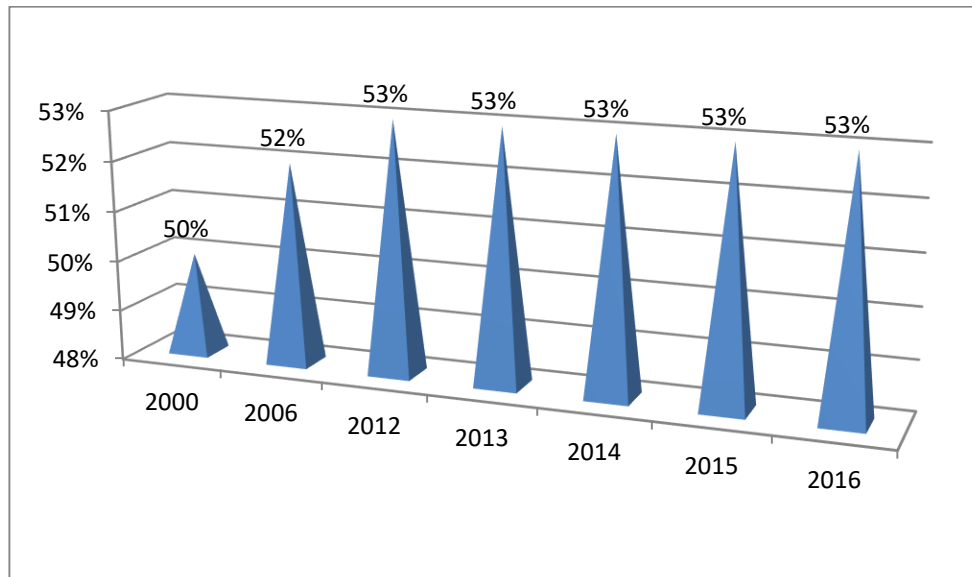
Bele ki, bu göstərici eger 2001-ci ilin evvəline 9,6, 2006-cı ilin evvəline 11,0 kvadrat metr olmuşsa, 2014-2016-cı illerin evvəline hemin rəqəm 12,0 kvadrat metr təşkil etmişdir. 2009-cu ildən başlayaraq hər sakine düşən orta mənzil sahəsi 11,8-12,0 kvadrat metr civarında olmuşdur. Hemin dövrdə hər sakine düşən orta mənzil sahəsinin artım tempi 1,7 faizdən də az olmuşdur.

Bununla yanaşı, son on il ərzində bir-birilə bağlı olan üç göstərici – mənzil fondunun ümumi sahəsində dövlət və qeyri-dövlət əmlakının payı, şəhər və kənd yerlərində mənzil təminatının qarşılıqlı nisbəti (urbanizasiya) və hər sakine düşən yaşayış sahəsi üzrə göstəricilər, demək olar ki, sabit qalmışdır. Bele ki, ölkə üzrə mənzil fondu sahəsində xüsusi mülkiyyətə sahiblik payı 2000-ci ilin evvəline 89, 2006-cı ilin evvəline 93 faiz olmuşsa, 2012-2014-cü illərin evvəline 94 faizə, 2016-cı ilin evvəline isə 94,5 faizə bərabər olmuşdur (Şəkil 2.4) .



Şəkil 2.4. Menzil fondunun ümumi sahəsində dövlət və qeyri-dövlət əmlakının payı, ilin evvəlinə, faizlə

Şəhər və kənd yerlərində mənzil təminatının qarşılıqlı nisbəti və ya urbanizasiya səviyyəsi üzrə göstəriciyə görə də eyni hal müşahidə edilmişdir. Belə ki, 2000-2016-cı illər arasında bu göstərici 50-53 faiz arasında tədrüdə etmişdir. 2012-2016-cı illərin evvəlində isə şəhər və kənd yerlərində mənzil təminatının qarşılıqlı nisbəti 53 faiz təşkil etmişdir. Bu isə 2000 və 2006-cı illərin evvəlinə olan eyni göstəricidən müvafiq olaraq cəmi 3 və 1 faiz bəndi çoxdur(Şəkil 2.5) .



Şəkil 2.5. Şəhər və kənd yerlərində mənzil təminatının qarşılıqlı nisbəti.

Menzil bazarı ile bağlı statistik melumatların hesablamaları esasında müeyyen edilmişdir ki, hazırda ölkədə genc ailələrin telebatına uyğun şəkildə il erzində satılan yeni menzillərin sayı 30 minə keçir. Bununla yanaşı, SYX-də daşınmaz əmlak bazarının hər il 10 faizini təşkil edən uyğun qiymətə (güzeştli) yeni menzillərin (texminen 3 min menzil) satışı ilkin məqsəd hesab olunur. Elbette, burada ilk növbədə, menzillə sahibliyin yüksək faizi, yeni satışların nəzərə çarpmayan artımı, menzil bazarının kiçilməsi və qabaqcıl təcrübələrə dair nümunələr nəzərə alınmışdır. İl erzində güzeştli qiymətlərlə texminen 3 min yeni menzilin satışı uyğun qiymətə menzillərin sayını menzil bazarında tarazlığa xələl gəlmədən kifayət qədər artırmağa imkan verəcəkdir.

AR DSK-nın məlumatlarına görə, 2015-ci il erzində 16,2 min menzil istifadəyə verilmişdir. Texmini hesablamalara görə, ölkə üzrə menzillə olan illik telebat 30 mindir. Deməli, il erzində telebatın ödənilməyən hissəsi texminen yarıbayarıdır.

2.2. Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında risklərin idarəçiliyinin mövcud vəziyyəti.

Daşınmaz əmlak bazarının əsas əlamətlərindən biri onun emeliyyat xərclərinin yüksək olmasıdır. Bu emeliyyat xərclərinin miqdarı əsasən də bazardakı məlumat bolluğundan, hazırdakı iştirakçıların sayından, emeliyyat şəraitindən, qoyulan vergidən, qeydiyyat üçün əlavə toplanan sənədlərin və instansiyaların sayından və s. asılıdır. Bütün bu əlavə xərcləri aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- məlumatın yığılması;
- danışıqların aparılması və müqavilənin bağlanması;
- emeliyyat predmetinin qiymətləndirilməsi;
- hüquqi sənədlərinin araşdırılması və dövlət qeydiyyatı;
- rəltor xidmət xərcləri;

Daşınmaz əmlakın alqı-satqı prosesini izləsək aşağıdakı siyahı alınar:

- obyektin axtarılması;

- obyektin texniki və hüquqi məlumatlarının alınması;
- elde olunan məlumatların yoxlanılması;
- ilkin danışıqların aparılması;
- müqavilənin bağlanması;
- obyektin dəyərinin ödənilməsi;
- dövlət qeydiyyatı;
- məsləhət və vasitəçilik xidmətlərinin ödənilməsi;
- obyektin təhvil-təslimi.

Bakı şəhərində aparılan araşdırmalar onu göstərir ki, obyektin alqı-satqısı vaxtı bütün bu sadalanan əlavə xidməti sahələrə xərclənən pul vəsaiti ümumi obyektin alqı-satqı qiymətinin 2,5faiz-ni təşkil edir.

Eger konkret olaraq hər xidmət sahəsi üzrə xərcləri ayrı-ayrı göstərsək Bakı şəhəri üzrə aşağıdakı rəqəmlər alınar:

- obyektin axtarılması xerci-0,02faiz;
- sənədlərin hazırlanması və müqavilənin bağlanması xerci-0,1faiz;
- vasitəçilərin xerci-2,0 faiz (alıcı və satıcı faizləri);
- obyektin dövlət qeydiyyatına alınması xərcləri- 0,01faiz.

Elbette, hər bir satıcı və yaxud alıcı bribaşa özü hər hansı bir vasitəçisiz bu işlərlə məşğul ola bilər. Lakin, onun bu halda risk dərəcəsi, xərcləri və vaxtı bütün bu işlərin götürülməsinə daha çox gedəcək, neinki mütəxəssisin xidmətindən istifadə etsə.

Daşınmaz əmlakın transaksiya xərclərinin çoxluğu daşınmaz əmlak üçün müəyyən qədər likvidlik problemi də yaradır (digər aktivlərlə müqayisədə daşınmaz əmlakın realizəsinə daha çox vaxt və vəsait tələb olunur). Likvidlik daşınmaz əmlakın nağd pula çevrilməsi sürətini eks etdirən göstərici olmaqla yanaşı, şəxsin (fiziki və ya hüquqi) öz öhdəliklərini bağlamaq imkanı və əmlakın özünün dəyərini saxlamaq imkanının göstəricisidir. Bütün bunlarla yanaşı bu gün bu göstərici həmçinin bazarın aktivliyini müəyyən edən amillərdən sayılır.

Son iller (2003-2015) erzinde respublikanın digər aktiv şəhərlərindən fərqli olaraq Bakı şəhərində əmlakın likvidlik emsalı daha yüksək olmuş və bu göstərici hətta bir sıra digər inkişaf etməkdə olan və inkişaf etmiş paytaxt şəhərlərinin müvafiq göstəricilərini arxada qoymuşdur. Eger dünya daşınmaz əmlak praktikasında əmlakın realize müddəti 2-4 ay normal sayılırsa, Bakı şəhərində bu göstəricilər aşağıdakı şəkildə dəyişmişdir.

Paytaxtda əmlakın satış müddəti qısa olsa da (əmlakın satış qiyməti bazar qiymətlərini real eks etdirdiyi halda göstərilən və ya daha qısa müddətə satılıb, qiymətlər reallığı eks etdirmədiyi halda isə əmlak bazarda aylarla satışda qalır), regionlarda bu müddət daha uzun olmuş (likvidlik emsalı aşağı olmuş), lakin zaman keçdikcə bu göstərici dinamik olaraq artmışdır. (əmlakın likvid günlərinin monitorinqi 10 rayon və 3 şəhər üzrə aparılıb): Qeyri-yaşayış sahələri üzrə isə əmlakın ekspozisiya müddəti yaşayış sahələrinin ekspozisiya müddətindən illər üzrə 1,4-1,7 dəfə artıq olmuşdur. Mütəxəssislər bu müddətin nisbi çoxluğunu bazarada əmlakın daha baha olması, alıcıların isə nisbətən az olması ilə izah edirlər.

Aparılan hər bir emeliyyatın və yaxud layihənin real nəticəsinin planlaşdırılan nəticədən mənfi tərəfə enmə ehtimalı risk kimi başa düşülür. Daşınmaz əmlak bazarında dövr edən əmlakın mürəkkəb tərkibi baxımından risk xüsusi əhəmiyyət kəsb edir və bu riskin səviyyəsi əmlakı idarəetmə qabiliyyətindən çox asılıdır.

Öz xüsusiyyətlərinə görə risklərin aşağıda göstərilən mümkün formaları var:

- hüquqi-mülkiyyət hüququnun itirilməsi, sənədləşmədən sonra ortaya çıxan problemlər və s.;
- texnoloji-konstruktiv səhvlər, tikinti materiallarının düzgün seçilməməsi, binanın yerləşdiyi ərazinin problemləri və s.;
- inzibati-vərgi siyasətinin və dərəcəsinin dəyişməsi, yeni tələblərin ortaya çıxması və s.;
- iqtisadi-bazardakı tələb və təklifin düzgün qiymətləndirilməməsi, rayonun və yaxud ərazinin iqtisadi inkişaf proqnozunun düzgün verilməməsi, rəqabət mühitinin düzgün qiymətləndirilməməsi və s.;

- maliyyə-kredit menbeyinin, onun qaytarılma müddetinin, partnyorun düzgün seçilməməsi və s.

Respublikada əmlak bazarının formalaşması təcrübəsi göstərir ki, alqı-satqı emeliyyatında hüquqi təhlilin aşağı səviyyəsi və bu zaman hər hansı 3-cü şəxsin bu daşınmaz əmlakın alqı-satqı emeliyyatına mümkün iddiası barədə məlumatın demək olar ki, olmaması sonrakı məhkəmə çekişmələrinə səbəb olur. Ona görə də hüquqi araşdırmaların aparılması, əmlakla aparılan emeliyyatın və əmlakın sığortası bu risklərin dərəcəsini minimuma endirir.

Əmlakla apanılan emeliyyatların sığortalanma enənəsi Azərbaycanda hələ də formalaşmasa da, əmlakın sığortalanması enənəsi artıq bazarın mexanizmlərindən birinə çevrilməkdədir. Son illərdə əmlakın sığorta təşkilatları tərəfindən sığortalanma dinamikası tədricən bu bazarın formalaşmasından xəbərdarlıq edir.

Texniki risklər adətən, daşınmaz əmlakın texniki ekspert zəifliyi və yerləşdiyi ərazinin, torpağın və binanın özülündəki çatışmazlıqlar ilə bağlıdır. Bəzən isə hər hansı mənzil sahiblərinin özbaşına mənzildə apardığı rekonstruksiya işləri risk dərəcəsini xeyli artırır.

Paytaxt və regionlarda ayrılan müşahidələr onu göstərir ki, sakinlər tərəfindən ən çox binaların xarici konstruksiyalarında dəyişikliklər (əlavə eyvanların çıxarılması və ya genişləndirilməsi, binanın damında əlavə mərtəbənin tikilməsi və s.) Sumqayıt və Bakı şəhərləri sakinləri tərəfindən aparılıb. Binadaxili və ya mənzildaxili rekonstruksiya işləri üzrə isə Bakı şəhəri şəriksiz liderdir.

Çoxmənzilli yaşayış binalarının I-ci mərtəbəsi və zirzəmələrinin rekonstruksiyası isə daşınmaz əmlak bazarının təhqiqatı apanılmış bütün iri şəhərlərdə müşahidə edilmişdir. Bu göstərici üzrə də paytaxt Bakı şəhəri şəriksiz liderdir. Mütəxəssislər belə halların məhz bazarda yaranmış tələbin nəticəsi kimi izah edirlər. Reyi öyrənilmiş əhalinin bir qismi isə yaranmış bu vəziyyətə məhz cavabdeh dövlət və ictimai təşkilatların biganəliyinin nəticəsi kimi baxırlar.

Daşınmaz əmlakla emeliyyat zamanı inzibati risklər xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Belə ki, hər hansı böyük bir layihənin həyata keçirildiyi vaxt yerli icra orqanının,

vərgi sisteminin və yaxud hər hansı ekoloji telebin dəyişməsi çox pis nəticələrə səbəb olur.

Beləliklə, bu bazarda inzibati riskin səviyyəsi digər bazarlara nisbətən mütəxəssislər tərəfindən daha yüksək qiymətləndirilir.

2.3. Daşınmaz əmlak bazarında maliyyə risklərinin qiymətləndirilməsinin beynəlxalq təcrübəsi.

Əmlak bazarında gədən bütün bu proseslərin mürəkkəbliyi bazar iştirakçılarından tələb edir ki, yerli şəraiti, perspektiv inkişafı və bazardakı prosesləri ardıcıl izləməklə düzgün qərarlar çıxarda bilsinlər. Eyni zamanda daşınmaz əmlak bazasında mümkün və diqqət tələb edən maliyyə risklərini aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- maliyyə sisteminde baş verən dəyişikliklər ilə bağlı risklər kredit faiz dərəcələrinin dəyişməsi, inflyasiya tempinin proqnozdan kənarlanması, alternativ investisiya qazancının dəyişməsi və s.;

- maliyyə fəaliyyəti və qərarların seçilməsi riski. Məsələn: kredit götürmək və yaxud qiymətli kağız buraxmaq. Əgər birinci, hər ay götürülən kreditin əsas və əlavə hissələrinin mütləq qaytarılmasını nəzərdə tutursa, ikinci halda bu fərqlənir. Azərbaycan şəraitində tikinti şirkətləri alıcı kontingentinin etibarını hələ qazanmadığından onların buraxacağı qiymətli kağızların bazarları şübhə doğurur.

- maliyyə hesabatlarının keyfiyyət riski. Məsələn: layihənin həyata keçirilməsi müddətində onun aşağı likvidliyi əlavə kredit mənbələrinin axtarılma zəruriliyini yaradır ki, bu da arzu edilməz hala gətirib çıxarda bilər.

İpoteka kreditlərinin qaytarılmaması riski ümumi iqtisadi və ya subyektiv amillərlə şərtləndirilə bilər. Bunlara daşınmaz əmlak bazarında ümumi qiymətlərin düşməsi, iqtisadi tənəzzül, işsizlik və digər problemlər aid edilə bilər.

1992-ci ildə Bakı şəhərində tikintisinə başlanılmış kooperativ binanın maliyyə hissəsinin həllini müəssisə öz üzərinə götürərək həmin binada ev alacaq işçilərinə

ssuda formasında və hər bir gelecek menzil sahibinin erizədə göstərdiyi mebləgə uyğun ödəniş etmişdi (her aileye orta hesabla 10 min manata yaxın). Bir il müddətinə bina təhvil verılmışdi. Lakin, qaytarılacaq kreditlərin dəyəri ölkədə baş vermiş yüksək inflyasiyanın qurbanına çevrilmişdi. Nəticədə bir menzile ayrılmış kreditin dəyəri müəssisəyə qaytarılan kreditinin yeni dəyəri ilə 1 fəhlinin 2 aylıq emək haqqına bərabər olmuşdu.

Kreditlərin subyektiv səbəblərdən qaytarılmaması riskini minimuma endirmək üçün kreditin qaytarılma ehtimalının qiymətləndirilməsini (anderraytinq) aparmaq olar. Lakin, bu proses müəyyən qədər əlavə vəsait tələb etdiyindən kreditin qazanclıyına kölgə salan faktora çevrilir. Məhz bu baxımdan kreditörün ödəmə qabiliyyətliyi, onun qazancının ödəyeceyi ipoteka faiz dərəcəsinə olan nisbəti ilə ölçülür (bu gün qüvvədə olan nisbət 2/1 təşkil edir).

Kreditör tərəfindən kreditin qaytarılması şəraitində həm kreditör və həmçinin kredit təşkilatı müəyyən maliyyə zərəri ilə qarşılaşırlar. Eger borclu daşınmaz əmlakın istismar, təmir, ödənilmiş faiz dərəcələri və ya əmlakın idarəedilmə xərclərini çəkmişse, kredit verən təşkilat məhkəmə çekişmələrində bir sıra inzibati xərclərə məruz qalır. Əmlakın qiymətinin düşməsi nəticəsində əmlakın satılmasından əldə ediləcək mebləğ borclunun ödəmə bilmediyi mebləğdən az olarsa, bu fərqi də ziyanına silməli olur.

Kredit təşkilatı tərəfindən kredit risklərinin idarə olunması üzrə qəbul etdiyi riskin səviyyəsindən asılı olaraq plan hazırlanır. Kredit təşkilatı üçün müştərinin ödəmə qabiliyyətini - anderraytinqini hesablayan zaman onun ödəyeceyi mebləğin qoyduğu girovun dəyərinə olan nisbəti əsas təşkil edir (təbii, gözlənilən qiymət dinamikası əsas götürülərək). Girovun dəyəri və qalıq kreditin nisbət ölçüləri dövrü olaraq yoxlanılır və hər hansı bir qlobal iqtisadi dəyişiklik olarsa mütləq nəzərə alınır.

Müştərinin aylıq ödəyeceyi mebləğ onun aylıq qazancının 25-36faiz-dən artıq olmadığı hal daha aşağı risk sayılır. Ümumi ödəniləcək əlavə faiz dərəcəsi isə əmlakın dəyərinin 80faiz-ne qədər qəbul olunur. Bu gün Azərbaycanda qüvvədə olan

dövlət ipoteka kredit qaydalarına əsasən isə bu rəqəm təxminən 76 faiz səviyyəsindədir.

Faiz dərəcələri riski əsasən dəyişən faiz dərəcələri tətbiq edilən və qiymətli kağızlar bazarı - fond bazarı inkişaf tapmış ölkələrdə mövcuddur. Belə ki, bu növ risklər faiz dərəcələrinin dəyişmə tempi ilə qiymətli kağızların dəyərlərinin dəyişmə tempinin və borclunun qazanclarının üst-üstə düşməməsi anında mövcud olur. Azərbaycanda bu risk bu gün özünü depozitlər üzrə faiz dərəcəsinin artımının kreditlər üzrə faiz dərəcəsinin artımı ilə üst-üstə düşməməsi kimi biruzə verir.

Alternativ risklər əsasən kredit vaxtından əvvəl qaytarıldıqda gözənilir. İpoteka kredit şərtləri həm kredit təşkilatı və həmçinin müştəri üçün alternativ seçim etməyə şərait yaradır. Bir sıra ölkələrdə bir tərəfdən kredit təşkilatı dövrü olaraq faiz dərəcələrini dəyişmək imkanı əldə edərsə, digər bir tərəfdən müştəriyə pul verilən anda faiz dərəcəsinə razılaşdırmaq imkanı da verirlər. Əgər faiz dərəcəsi digər alternativlərin faiz dərəcələrindən aşağıdırsa müştəri krediti götürür, digər halda isə o qərarını dəyişir. Başqa bir halda isə faiz dərəcələri bazarda aşağı düşərsə, müştəri sərfəli kredit təşkilatından aşağı faizlə götürdüyü kreditin hesabına əvvəlki yüksək faizli krediti bağlamaq imkanı əldə edir.

Bundan başqa daşınmaz əmlak bazarında mövcud olan *likvidlik riski* də müəyyən problemlər ilə sıx bağlıdır. Bu növ risk əsasən kredit təşkilatlarında vəsait çatışmazlığı əsasında aktivlərini bazar qiyməti ilə satmaq arzusu ilə bağlı olur. Likvidlik riskinin idarə olunması bir sıra maliyyə əməliyyatlarının aparılması ilə bağlıdır: neğd pul daxilolmalarının dəqiq analizi, pul daxilolmalarının mənbələrinin dəqiqləşdirilməsi və xərclərin hesablanması və s. İnkişaf etmiş ölkələrdə neğd pulun mobilizasiyası üçün bir sıra mənbələrdən istifadə rolunu aktivlərin satışı, likvid portfeli, depozitlər, girov ilə borc (kredit) götürmə və s.

Real həyatda bütün yuxarıda sadalanan risklər bir-biri ilə sıx əlaqədədir. Belə ki, ödəməqabiliyyətli tələbin məhdudluğu müqabilində maliyyə və iqtisadi planlaşdırmanın olmaması daha ağır nəticələrə gətirib çıxarar.

İlkin və təkrar daşınmaz əmlak bazarındakı risklər öz növlərinə görə də fərqlənir: əgər ilkin bazar üçün texnoloji və iqtisadi risk mövcuddursa, təkrar bazar üçün hüquqi risklər var.

Təbii haldır ki, bu riskləri tamamilə yox etmək mümkün deyil, ancaq aşağıdakı şərtlər daxilində riskləri bir qədər azaltmaq mümkündür.

- daşınmaz əmlak ilə əqdler zamanı bütün riskləri öyrənmək;
- riskləri analiz etmək;
- risklərin və onu aradan götürmək üçün xərcin araşdırılmasını aparmaq;
- riskin aradan götürülməsi üçün tədbir görmək.

Bütün bu şərtlər daxilində investör risklərdən maksimum yaymaq lakin, tam qurtara bilməz. Məhz bu baxımdan planlaşdırılan investisiya layihəsinin hesabatında risk dərəcələrinin nəzərə alınması məqbul sayılır.

•Daşınmaz əmlakın ikili təbiəti, oradakı əlaqələrin sıxlığı, maliyyə bazarı və iqtisadiyyatın real sektoru bazarın segmentlərinin qarşılıqlı əlaqəsini aşağıdakı formada özündə ehs etdirir:

- bazar iqtisadiyyatının real sektorunun təsirini öz üzərində hiss edir;
- əmlak bazarı eyni vaxtda maliyyə bazarı və istehlakçıların istifadə resursları kimi çıxış edir;
- daşınmaz əmlak bazarı ilkin və ikinci əmlak bazarı formasında olur. Müxtəlif faktorların bazarın segmentlərinin qarşılıqlı əlaqələrinə təsirini bilmək üçün bazarda aşağıdakı sahələri araşdırmaq tələb olunur:
- əhalinin qazancı və işgüzarlığının mənzil kirayəsinə təsiri;
- icarə haqqının səviyyəsinin daşınmaz əmlak bazarının inkişafına təsiri;
- əmlak bazarındakı qiymətlərin yeni tikintinin həcminə təsiri;
- yeni tikintinin həcm, keyfiyyət və qiymət göstəricilərinin bazardakı təklif portfeline təsiri;
- təklifin qiymətinin icarə haqqına təsiri;
- dövlət siyasətinin əmlak bazarına təsiri.

Menzil xidmətlərinə tələb icarə haqqının səviyyəsindən, istehlakçıların sayından və qazanclarının miqdarından formalaşır. O cümlədən, istehlakçıların sayı və qazancları da öz növbesində iqtisadiyyatın vəziyyətindən asılıdır. Deməli, daşınmaz əmlak bazarındakı tələb əsasən 2 faktordan-icarə haqqının miqdarından və iqtisadiyyatdakı ümumi vəziyyətdən yaranır.

Yaşayış mənzili bazarında kirayə ilə satış qiymətlərinin artımı və mənzil tikintisinin həcmi illər üzrə müvafiq dinamika ilə inkişaf edib. Eger kirayə qiymətinin yuxarı həddi tikintinin həcmində artımı üçün stimül rolunu oynamışdırsa, kirayə qiymətinin artımı üçün şəhər üzrə aktivliyin yüksəlməsi stimül rolunda çıxış etmişdir.

Əmlak bazarında sabitlik hökm sürürsə, deməli, tələb təklifə uyğundur. Bu ərefədə sabitliyə icarə haqqının səviyyəsi uyğun qazanc. Nezərdə tutulan bu hədd investorun əmlakdan götürdüyü qazanc formasında özünü əks etdirir. Deməli, daşınmaz əmlak bazarında mövcud qazanc səviyyəsi maliyyə bazarında da daşınmaz əmlakı cazibədar edir.

İnvestor daşınmaz əmlaka qazanc gətirən aktiv kimi baxarkən o, bu aktivin başqa növ aktivlərə nisbətən qazancını müqayisə edir. Daşınmaz əmlakın qazancılığını icarə (kirayə) haqqının həmin əmlakın dəyərində nisbətində götürülür. İnvestor bu növ aktivləri başqa növ aktivlərlə müqayisə edəndə aşağıdakıları nəzərə almalıdır:

- daşınmaz əmlakın aktiv kimi özünəməxsus olan xüsusiyyətləri, yeni qazancın sabitliyi, inflyasiyadan asılı olmaması;
- alternativ investisiyaların qazanc faizləri;
- icarə haqlarının gözlənilən dinamikası;
- uzunmüddətli qiymətli kağızların faiz dərəcələri;
- əmlak vergisi dərəcəsi;
- əmlak riskləri və s.

Bakı şəhəri üzrə son illər ərzində daşınmaz əmlakın qazanc dinamikası azalan xətlə gətirsə də daşınmaz əmlakın cazibədarlığı hələ də öz aktivliyini saxlamaqdadır. Bu vəziyyəti isə mütəxəssislər əsasən istehsal sahəsində mövcud problemlər,

rentabelliyn aşağı heddi, qiymətli kağızlar bazarının zeif inkişafı, inflyasiyanın tempi və daşınmaz əmlak bazarına daxilolma emsalının yuxarı göstəricisi ilə izah edirlər.

Ümumiyyətlə, daşınmaz əmlakdan qazanc dərəcəsi başqa növ aktivlərdən nisbətən aşağı dərəcəyə malik olması və ancaq öz sabilliyi ilə seçilir. Bakı şəhərində bu göstərici aylıq 0,7-1faiz səviyyəsində təşkil etdiyi halda, respublikanın başqa şəhərlərində bu göstərici aylıq 0,2-0,4faiz səviyyəsindədir. Nisbətən inkişaf etmiş ölkələrdə bu göstərici aylıq 1faiz səviyyəsində qəbul olunsada həmin ölkələrin iş adamları Azərbaycanın daşınmaz əmlak bazarında mövcud riskləri nəzərə alaraq bu göstəricinin 3faiz-dən yüksək olmasını məqbul sayırlar. Bakı şəhərində daşınmaz əmlak bazarında apanılan tədqiqatlar bu göstəricinin yüksələcəyindən xəbərdərdir.

Bu gün Bakı şəhərində aparılan yeni tikintinin həcmi daşınmaz əmlakın satış qiyməti və yaxud qazanc dərəcəsini özündə ehs etdirir. Belə ki, yeni tikilən mənzilin satış qiyməti ona çəkilən xərc və bazardakı tələb əsasında formalaşdığından və tikintiye çəkilən xərc onun satış qiymətinin təxminən yarısını təşkil etdiyindən demək olar ki, yeni tikintiye hələ tələbat uzun müddət qalacaqdır.

Bununla yanaşı daşınmaz əmlak bazarında stabil inkişafı təmin etmək üçün ayrı-ayrı faktorların əmlak bazarına təsirini nəzərə almaq tələb olunur:

- risklərin azalması, amortizasiya ayırmalarının artması mənzilin qiymətini qaldırır, tikintiye investisiya artır:

- qısamüddətli kreditlərin faiz dərəcələrinin artması tikinti xərclərini artırır, investisiya azalır, icarə haqqı artır, qiymətlər qalxır;

- dövlət qiymətli kağızların qazanc dərəcəsini artırıbsa daşınmaz əmlaka qoyulan investisiyanın qazancı azalır, əmlakın qiyməti düşür, tikinti azalır, investisiya azalır və icarə haqqı artır;

- mənzil fondunun təmir və saxlanma xərclərinə dövlət tədricən maliyyə köməyini azaltdıqca, daşınmaz əmlakın bazardakı qiyməti və icarə haqqı artır;

- dövlət mənzil tikintisinin artımı icarə haqqını aşağı salır, əmlakın qiyməti düşür, tikintiye özəl investisiya azalır.

Əmlak bazarında gedən proseslərə düzgün qiymət vermək üçün yuxarıda sadalanan bazar seqmentlərinin bütün qarşılıqlı əlaqələrini nəzərə almaq məqsəduyğun sayılır.

Daşınmaz əmlakın əsas və yalnız özünə xas olan xüsusiyyətlərindən biri müxtəlif şəxslər üçün isteyindən asılı olaraq müxtəlif iqtisadi keyfiyyətdə çıxış edə bilmesidir. Deyilən fıkri daha aydın ifadə etsek, eyni bir obyektı hem yaşayış məqsədi üçün, hem de icarə məqsədi üçün almaq olar.

İqtisadi nəzeriyyəyə görə aktivlər əsasən iki iri siniflərə bölünür:

- real aktiv (bina, qurğu, avadanlıq, eşya və s.);

- maliyyə aktivı (neğd pul, bank hesabları, qiymətli kağızlar və s.)

Real aktivlər birbaşa istehsal proseslərində iştirak edir və qazanc getirir. Maliyyə aktivləri isə bu proseslərə vəsait qoyuluşunun göstəriciləridir və istehsal prosesində görünmədən sahibinə gəlir getirir. Son illər bezi iqtisadçılar (maliyyəçilər) tərəfindən bezen qeyri-maddi aktivlər real aktivlərin tərkib hissəsi kimi göstərilir.

Daşınmaz əmlak həmçinin hər bir şəxs üçün maliyyə aktivı rolu oynamaqla yanaşı o, məhsul kateqoriyasına da aid edilir. Eger daşınmaz əmlak icarəyə verilib qazanc əldə etmək məqsədi ilə alınarsa, bu halda ona maliyyə aktivı kimi baxılır, eger o, istehlak məqsədi üçün alınarsa, real aktiv kimi baxılır.

Ölkə üzrə daşınmaz əmlak bazasında tədqiqatlar göstərir ki, iqtisadi rayonlar üzrə daşınmaz əmlakın qazanclıyından və qiymətindən asılı olaraq ona yanaşmalar da müxtəlifdir. Eger bir iqtisadi zonada daşınmaz əmlak kapital aktivı münasibəti formalaşıbsa, digər iqtisadi rayonlarda daşınmaz əmlak artıq maliyyə aktivı formasında fəaliyyət göstərir. Bu yanaşmalar da məhz daşınmaz əmlak bazasında aparılan tikintinin təmpində özünü büruzə verir.

Son illər daşınmaz əmlak bazasında və maliyyə bazasında baş verən proseslər daşınmaz əmlakı real aktiv kimi deyil, daha çox maliyyə aktivı kimi yanaşmanın üstünlük təşkil etdiyini göstərir. Məlumdur ki, eyni bir obyekt istifadəsindən asılı olaraq iqtisadi baxımdan müxtəlif dəyərə malik ola bilər. Eger daşınmaz əmlak müəssisənin aktivı kimi istifadə olunarsa aşağıdakı suallar ortaya çıxır:

• Müəssisəyə fəaliyyətini yaxşılaşdırmaq üçün hansı daşınmaz əmlak növü lazımdır?

• Müəssisənin daşınmaz əmlakı harada yerləşməlidir?

• Daşınmaz əmlak ne dərəcədə effektiv istifadə edilir?

• Həmin əmlakın hansı hüquqi statusu olmalıdır?

• Onun idarə olunması necə təşkil olunmalıdır?

Eğer daşınmaz əmlak müəssisə üçün investisiya xüsusiyyəti daşıyarsa, bu halda:

• İnvestor bu əmlak növünə öz aktivini kimi baxa bilərmi?

• Ümumi aktivlər portfelinə bu əmlak növünün payı ne qədərdir?

• Bu əmlaka qoyulan investisiyanı başqa sahəyə yönəltməyə dəyermi?

Bütün bu yuxarıda göstərilən suallara cavab vermək üçün daşınmaz əmlak növünün başqa maliyyə aktivlərindən fərqlərini başa düşmək və onun qazanc mənbəyi kimi əsas xüsusiyyətlərini araşdırmaq lazım qazanc.

Əmlakdan qazanc bir neçə formada ola bilər:

• əmlakın qiymətinin artması kimi;

• gələcəkdə əmlakı sataraq əldə edilən qazanc kimi;

• əmlakın təsərrüfat fəaliyyətində iştirakından əldə edilən qazanc kimi və s.

Əmlakdan əldə olunan qazancın aşağıdakı xüsusiyyətləri vardır:

1. Qazancın sabitliyi - əsasən əmlak icarəyə verildəndə əldə olunan qazanc neticəsində özünü göstərir. İcarə müqavilələri adətən bir ildən bir neçə il müddətinə bağlanır ki, bu da öz növbəsində əldə olunan qazancın sabitliyini təmin edir.

2. Əmlakın idarə olunmasının vacibliyi - başqa növ aktivlərdən fərqli olaraq bu arzuolunandır. Əmlakdan götürülən qazancın miqdarı onun idarə olunma effektivliyindən asılıdır.

3. Müxtəliflik - daşınmaz əmlak başqa növ aktivlərdən bununla fərqlənir. Eğer bizim bütün texniki göstəriciləri eyni olan iki ədəd ofis binamız varsa belə, onlar öz yerləşmə ərazilərinə görə belə fərqlənirlər.

4. Qazancın inflyasiyadan qorunması - başqa növ aktivlerden fərqli olaraq daşınmaz əmlakın inflyasiyadan qorunması təmin olunub. İcare müqaviləsi vasitəsilə inflyasiya dərəcəsi qazancın üzərinə keçirilir.

5. Yüksək transaksiya xərcləri - əmlakın alqı-satqı prosesində sənədlərin hazırlanması, əmlakın bazara çıxarılması, xidmət haqları, dövlət rüsumları və s. Xərclər əmlakın dəyərinin 2-5 faizi miqdarında ola bilər.

6. Likvidlik dərəcəsinin aşağı olması - daşınmaz əmlaka xas olan xüsusiyyətdir. Daşınmaz əmlakın satılma müddəti çox uzun çəke bilər. Hətta qiyməti nisbətən şişirdildikdə bu müddət daha da uzana bilər. Ona görə də bu müddəti nisbətən kiçiltmək üçün qiyməti optimal seçmək gerekdir. Lakin bazar öz aktivliyini itirərsə bu da kömək etmez.

7. Daşınmaz əmlakdan gələn qazancın həmin bazarın başqa faktorlardan asılılığının az olması baxımından bir növ başqa aktivlər üçün daşınmaz əmlakdan gələn qazancın miqdarı arbitr rolunu oynayır.

8. Eger qiymətli kağızlar bazarında qiymət bazası kimi axırıncı əməliyyat götürülürsə, daşınmaz əmlak bazarında qiymət əmlakın qiymətləndirilməsi və aparılan razılaşma nəticəsində əldə edilir.

9. Daşınmaz əmlaka qoyulan vəsaitin itməməsi - hər bir investör üçün vəsaitinin qorunmasının yüksək qarantıdır. Belə ki, torpaq telef olmur, bina və qurğular isə uzunömürlüdür.

10. Daşınmaz əmlakın bir xüsusiyyəti də vardır ki, formalaşan vaxt investora zərər gətirir, sonra icarə və ya istifadə vaxtı xeyir verir. Öz ömrünü yaşadıqdan sonra yenidən maliyyə göstəriciləri mənfi olur. Bu vaxt onun satılması və ya təmiri yenidən sahibinə xeyir gətirə bilər.

Beləliklə, daşınmaz əmlak və bəzi hallarda isə daşınan əmlak iqtisadi resurs olaraq özünə xas olan xüsusiyyətlərə malikdir ki, bu da bazarda əmlakla bağlı aparılan əməliyyatlara yeni, qiymətləndirməyə və bazar mexanizmlərinin fəaliyyətinə təsir edir.

Daşınmaz əmlak bazarında investisiya qoyuluşunun səmərəliliyi alınan informasiyanın keyfiyyət və kəmiyyət təhlili nəticəsində müəyyən olunur. Bu tədqiqat materiallarından asılı olaraq investor hər hansı bir tikinti layihəsinin icrasına qərar verir. Dünya praktikası göstərir ki, investor tərəfindən bazarın tam öyrənilməməsi son nəticədə qaçılmaz risklərə bağlı olur ki, bu da bazarda müəyyən silsilevi təرددüdlərlə müşayiət olunur. Tikinti sektorunda son 2005-2015-ci illərin acı təcrübəsi yerli və xarici iş adamlarını, daşınmaz əmlak bazarına investisiya yatırmaq istəyən hər kəsi bazar aşağıdakı tələbləri nəzərə almağa sövq edir:

- tikintinin dəyəri analoji və baza qiymətlərinə müəyyən düzəliş əmsallarının tətbiqi, yerli təbii faktorlar, memarlıq xüsusiyyətləri və həmçinin qiymətləndirici ekspertlərin proqnozları nəzərə alınmaqla müəyyən edilir;

- maliyyənin ehtimal olunan mənbələri və şərtlərdəqiqləşdirilir;

- təşkilatı fəaliyyətinin xərc strukturu müəyyənləşdirilir və mümkün itkilər və rentabellik hesablanır;

- investisiya riskləri qiymətləndirilir;

- layihə müddətinin başlanğıc və son müddəti əsaslandırılır;

- mümkün qiymət dəyişiklikləri nəzərə alınmaqla layihənin effektivliyi qiymətləndirilir.

Yuxarıda sadə olan məqamlar təəssüf ki, hələlik yerli iş adamları tərəfindən nəzərə alınmır. Özələrinin hər şeyi bildiklərini düşünen bezi naşı "iş adamları" bazar mütəxəssisləri tərəfindən təklif olunan və məsləhət görülmə tədqiqat materiallarına etinasızlıq göstərir və son anda isə özələrindən savayı hər bir kəsi günahkar sayırlar.

1994-cü ilin sentyabrında «Əsrin müqaviləsi» imzalanısa da, real işlər, 1995-ci ilin martından, yeni Azərbaycan Beynəlxalq Eməliyyat Şirkətinin yaranmasından sonra başladı. Belə ki, ilkin neft layihəsi 1997-ci ilin ortalarında baş tutdu və həmin vaxt ABƏŞ-də emək haqqı 300 ABŞ dolları ətrafında idi. Həmin dövrdə insanlar 50 dollar emək haqqı alırdı. İlkin neftin çıxarılması ilə paralel tikinti layihələri davam edirdi. 1995-ci ildən 1998-ci ilə qədər layihələrin cəmi 1,5 milyard dollar qiyməti var idi. Bu vəsaitin real olaraq təxminən 30 faizi, yeni 500 milyon

dolları Azərbaycanda xərclənmişdi. Bu müddətdə 3 min neferin işlədiyi layihələr 1998-ci ildə başa çatdı və həmin işçilərin 1500 neferi işdən getdi. Tədqiqatlar göstərir ki, məhz həmin dövrdə təxminən bir il sonra daşınmaz əmlak bazarında da durğunluq yaranı. Yeni, neft layihələrindən əldə olunan vəsaitlər birbaşa olaraq daşınmaz əmlak bazarına təsir edirdi və 1996-cı ildən başlayan qiymət artımı artıq 1999-cu ildə başa çatdı və bu durğunluq 2-3 il davam etdi. Məhz bu proses daşınmaz əmlak bazarına etəlelə təsir göstərdi, yeni təxminən 1 ildən sonra özünü göstərdi.

Artıq 2003-cü ildən sonra Bakıda evlərin qiymətinin sıçrayışlı artımı başladı. Çünki həmin dövrdən etibarən BTC layihəsi üzrə insanlara birbaşa 14,1 milyon dollar kompensasiya ödənilədi. Həmin kompensasiya da artıq əldə idi. Kompensasiya alan insanlarla aparılan sorğular zamanı onların 80 faizi bildirdi ki, ələ aldıkları pulu daşınmaz əmlaka yatırıblar. Bir qismi maşın almışdı, bir qismi toy elemişdi və s. Azərbaycanda bütün kompensasiya alanlardan cəmi 5-6 neferi vəsaiti biznəsə yatırmışdı. Məhz bu pullar neikni Bakıda, hətta regionların daşınmaz əmlak bazarında qiymətləri daha da artırırədi. Həmin vaxt adi mişar daşının qiyməti beş dəfə artmışdı.

2003-cü ildən sıçrayışlı artım 2008-ci ilin sonuna qədər davam etdi. Baxmayaraq ki, 2006-cı ildə layihələr üzrə işlər yekunlaşdı və 10 min insan müxtəlif işlərdən məhrum oldu. Artıq 2009-cu ilə «bp» şirkətinin ştatlı işçiləri 1889 nefer oldu. 2006-cı ildən etibarən tədricən ecnəbi işçilərin sayı da azaldı, 70-ə yaxın menecer azərbaycanlılarla evəzləndi. Hətta «bp»ni kirayə evlərlə təmin edən yerli şirkətlərlə müqavilələr dayandırıldı və s. Maraqlıdır ki, 2006-cı ildə neft layihələri başa çatssa da, nə üçün sonrakı 2 il ərzində qiymət düşmədi? Bildiyimiz kimi, neftdən gələn qazanclar Dövlət Neft Fondunda toplanır və həmin vəsaitin bir hissəsi büdcəyə transfer edilir. 2006-cı ildən neftin qiymətinin yüksək sürətlə qalxması nəticəsində artıq milyardlarla, yeni təqribən 3 milyard dollar vəsait büdcəyə daxil olurdu və onun yarısı müxtəlif layihələrə ayrılırədi. Bu layihələrə sərf olunan vəsait nəticəsində daxili invəstisiya həcmi xarici invəstisiyanı üstələdi. Daxili invəstisiya da demək olar ki, ancaq tikinti layihələrinə sərf olundu. 2005-ci ildə deyəndə ki, yolun 1 kilometrə 1

milyon dollar serf olunur, insanlarda vahime yaranırdı. İndi ise Azərbaycanda ele yol var ki, 1 kilometri 14 milyon manata başa gelib.

Tikinti layiheleri, həmçinin insanların öz vəsaitlərini daşınmaz əmlak bazarına yatıraraq biznes qurmaları bu bazarda qiymetlerin 2 il erzində yüksələn xətlə getməsinə səbəb oldu. Həmin dövrlərdə bir qədər pulu olan şəxslər şəhərin müxtəlif yerlərində evlərin alınıb satılması ilə ciddi şəkildə məşğul idi. Qərb ölkələrində mövcud olan müxtəlif birja oyunları, qiymətli kağızlar bazarı Azərbaycanda olmadığından insanların pul qazanmaq üçün emtəə bazarına müraciət edirdilər. Bu da ən çox özünü daşınmaz əmlak bazarında biruzə vəzirirdi. Məhz bu səbəblər təsir göstərdi və həmin yuxarıda qeyd etdiyimiz etalət prinsipi yalnız 2009-cu ildə özünü biruzə vərdi.

Azərbaycanda mənzil fondunun ümumi sahəsi 2016-cı ilin əvvəlinə 171,3 milyon. kvadrat metr təşkil etmişdir ki, bu da 2000-ci ilə müqayisədə 1,5 dəfədən çoxdur.

Lakin hesablamalar göstərir ki, 2012-ci ildən etibarən mənzil fondunun ümumi sahəsinin artım tempində sənəimə müşahidə olunmuş və nəticədə son illərdə bu sahədə nisbi sakitlik yaranmışdır.

Azərbaycanda orta hesabla əhalinin hər nəfərinə düşən mənzil sahəsinin artım tempində də son illərdə nisbətən sabitlik müşahidə edilmişdir. Belə ki, bu göstərici əgər 2001-ci ilin əvvəlinə 14,6 kvadrat metr, 2006-cı ilin əvvəlinə 16,5 və 2016-cı ilin əvvəlinə 17,9 kvadrat metr təşkil etmişdir (Şəkil 2.2). 2009-cu ildən başlayaraq hər sakinə düşən orta mənzil sahəsi 17,6-17,9 kvadrat metr civarında olmuşdur. Həmin dövrdə hər sakinə düşən orta mənzil sahəsi cəmi 1,7 faiz artmışdır.

Şəhər və kənd yerlərində mənzil təminatının qarşılıqlı nisbəti və ya urbanizasiya səviyyəsi üzrə göstəriciyə görə də eyni hal müşahidə edilmişdir. Belə ki, 2000-2016-cı illər arasında bu göstərici 50-53 faiz arasında tədrüdə etmişdir. 2012-2016-cı illərin əvvəlində isə şəhər və kənd yerlərində mənzil təminatının qarşılıqlı nisbəti 53 faiz təşkil etmişdir. Bu isə 2000 və 2006-cı illərin əvvəlinə olan eyni göstəricidən müvafiq olaraq cəmi 3 və 1 faiz bəndi çoxdur.

Daşınmaz əmlak bazarının esas elametlerinden biri onun emeliyyat xerclərinin yüksək olmasıdır. Bu emeliyyat xerclərinin miqdarı əsasən də bazardakı məlumat bolluğundan, hazırdakı iştirakçıların sayından, emeliyyat şəraitindən, qoyulan vergidən, qeydiyyat üçün əlavə toplanan sənədlərin və instansiyaların sayından və s. asılıdır. Bütün bu əlavə xərcləri aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- məlumatın yığılması;
- danışıqların aparılması və müqavilənin bağlanması;
- emeliyyat predmetinin qiymətləndirilməsi;
- hüquqi sənədlərinin araşdırılması və dövlət qeydiyyatı;
- rəltor xidmət xərcləri;

Daşınmaz əmlakın alqı-satqı prosesini izləsək aşağıdakı siyahı alınar:

- obyektin axtarılması;
- obyektin texniki və hüquqi məlumatlarının alınması;
- əldə olunan məlumatların yoxlanılması;
- ilkin danışıqların aparılması;
- müqavilənin bağlanması;
- obyektin dəyərinin ödənilməsi;
- dövlət qeydiyyatı;
- məsləhət və vasitəçilik xidmətlərinin ödənilməsi;
- obyektin təhvil-təslimi.

Bakı şəhərində aparılan araşdırmalar onu göstərir ki, obyektin alqı-satqısı vaxtı bütün bu sadalanan əlavə xidməti sahələrə xərclənən pul vəsaiti ümumi obyektin alqı-satqı qiymətinin 2,5faiz-ni təşkil edir.

Egər konkret olaraq hər xidmət sahəsi üzrə xərcləri ayrı-ayrı göstərsək Bakı şəhəri üzrə aşağıdakı rəqəmlər alınar:

- obyektin axtarılması xerci-0,02faiz;
- sənədlərin hazırlanması və müqavilənin bağlanması xerci-0,1faiz;
- vasitəçilərin xərcləri-2faiz ;
- dövlət qeydiyyatı xerci- 0,01faiz.

Əlbəttə, hər bir satıcı və yaxud alıcı bribaşa özü hər hansı bir vasitəçisiz bu işlərlə məşğul ola bilər. Lakin, onun bu halda risk dərəcəsi, xərcləri və vaxtı bütün bu işlərin götürülməsinə daha çox gedəcək, neinki mütəxəssisin xidmətindən istifadə etsə.

Daşınmaz əmlakın transaksiya xərclərinin çoxluğu daşınmaz əmlak üçün müəyyən qədər likvidlik problemi də yaradır (digər aktivlərlə müqayisədə daşınmaz əmlakın realizəsinə daha çox vaxt və vəsait tələb olunur). Likvidlik daşınmaz əmlakın nağd pula çevrilməsi sürətini eks etdirən göstərici olmaqla yanaşı, şəxsin (fiziki və ya hüquqi) öz öhdəliklərini bağlamaq imkanı və əmlakın özünün dəyərini saxlamaq imkanının göstəricisidir. Bütün bunlarla yanaşı bu gün bu göstərici həmçinin bazarın aktivliyini müəyyən edən amillərdən sayılır.

Son illər (2003-2015) ərzində respublikanın digər aktiv şəhərlərindən fərqli olaraq Bakı şəhərində əmlakın likvidlik əmsalı daha yüksək olmuş və bu göstərici hətta bir sıra digər inkişaf etməkdə olan və inkişaf etmiş paytaxt şəhərlərinin müvafiq göstəricilərini arxada qoymuşdur. Eger dünya daşınmaz əmlak praktikasında əmlakın realizə müddəti 2-4 ay normal sayılırsa, Bakı şəhərində bu göstəricilər aşağıdakı şəkildə dəyişmişdir.

Paytaxtda əmlakın satış müddəti qısa olsa da (əmlakın satış qiyməti bazar qiymətlərini real eks etdirdiyi halda göstərilən və ya daha qısa müddətə satılıb, qiymətlər reallığı eks etdirmədiyi halda isə əmlak bazarda aylarla satışda qalır), regionlarda bu müddət daha uzun olmuş (likvidlik əmsalı aşağı olmuş), lakin zaman keçdikcə bu göstərici dinamik olaraq artmışdır. (əmlakın likvid günlərinin monitorinqi 10 rayon və 3 şəhər üzrə aparılıb): Qeyri-yaşayış sahələri üzrə isə əmlakın ekspozisiya müddəti yaşayış sahələrinin ekspozisiya müddətindən illər üzrə 1,4-1,7 dəfə artıq olmuşdur. Mütəxəssislər bu müddətin nisbi çoxluğunu bazarada əmlakın daha bəha olması, alıcıların isə nisbətən az olması ilə izah edirlər.

Aparılan hər bir emeliyyatın və yaxud layihənin real nəticəsinin planlaşdırılan nəticədən mənfi tərəfə enmə ehtimalı risk kimi başa düşülür. Daşınmaz əmlak

bazarında dövr edən omlakın mürekkeb tərkibi baxımından risk xüsusi əhəmiyyət kəsb edir və bu riskin səviyyəsi əmlakı idarəetmə qabiliyyətindən çox asılıdır.

Öz xüsusiyyətlərinə görə risklərin aşağıda göstərilən mümkün formaları var:

- hüquqi-mülkiyyət hüququnun itirilməsi, sənədləşmədən sonra ortaya çıxan problemlər və s.;
- texnoloji-konstruktiv səhvlər, tikinti materiallarının düzgün seçilməməsi, binanın yerləşdiyi ərazinin problemləri və s.;
- inzibati-vərgi siyasətinin və dərəcəsinin dəyişməsi, yeni tələblərin ortaya çıxması və s.;
- iqtisadi-bazardakı tələb və təklifin düzgün qiymətləndirilməməsi, rayonun və yaxud ərazinin iqtisadi inkişaf proqnozunun düzgün verilməməsi, rəqəbat mühitinin düzgün qiymətləndirilməməsi və s.;
- maliyyə-kredit mənbəyinin, onun qaytarılma müddətinin, partnyorun düzgün seçilməməsi və s.

Respublikada əmlak bazarının formalaşması təcrübəsi göstərir ki, alqı-satqı əməliyyatında hüquqi təhlilin aşağı səviyyəsi və bu zaman hər hansı 3-cü şəxsin bu daşınmaz əmlakın alqı-satqı əməliyyatına mümkün iddiası barədə məlumatın demək olar ki, olmaması sonrakı məhkəmə çekişmələrinə səbəb olur. Ona görə də hüquqi araşdırmaların aparılması, əmlakla aparılan əməliyyatın və əmlakın sığortası bu risklərin dərəcəsini minimuma endirir.

Əmlakla apanılan əməliyyatların sığortalanma enənəsi Azərbaycanda hələ də formalaşmasa da, əmlakın sığortalanması enənəsi artıq bazarın mexanizmlərindən birinə çevrilməkdədir. Son illərdə əmlakın sığorta təşkilatları tərəfindən sığortalanma dinamikası tədricən bu bazarın formalaşmasından xəbərdarlıq verir.

Texniki risklər adətən, daşınmaz əmlakın texniki ekspert zəifliyi və yerləşdiyi ərazinin, torpağın və binanın özülündəki çatışmazlıqlar ilə bağlıdır. Bəzən isə hər hansı mənzil sahiblərinin özbaşına mənzildə apardığı rekonstruksiya işləri risk dərəcəsini xeyli artırır.

Paytaxt və regionlarda apartlan müşahidələr onu göstərir ki, sakinlər tərəfindən ən çox binaların xarici konstruksiyalarında dəyişikliklər (elavə eyvanların çıxarılması və ya genişləndirilməsi, binanın damında elavə mərtəbənin tikilməsi və s.) Sumqayıt və Bakı şəhərləri sakinləri tərəfindən aparılıb. Binadaxili və ya mənzildaxili rekonstruksiya işləri üzrə isə Bakı şəhəri şəriksiz liderdir.

Çoxmənzilli yaşayış binalarının I-ci mərtəbəsi və zirzəmlərinin rekonstruksiyası isə daşınmaz əmlak bazarının təhqiqatı apanılmış bütün iri şəhərlərdə müşahidə edilmişdir. Bu göstərici üzrə də paytaxt Bakı şəhəri şəriksiz liderdir. Mütəxəssislər belə halların məhz bazarda yaranmış tələbin nəticəsi kimi izah edirlər. Reyi öyrənilmiş əhalinin bir qismi isə yaranmış bu vəziyyətə məhz cavabdeh dövlət və ictimai təşkilatların biganəliyinin nəticəsi kimi baxırlar.

Daşınmaz əmlakla əməliyyat zamanı inzibati risklər xüsusi əhəmiyyət kəsb edir. Belə ki, hər hansı böyük bir layihənin həyata keçirildiyi vaxt yerli icra orqanının, vergi sisteminin və yaxud hər hansı ekoloji tələbin dəyişməsi çox pis nəticələrə səbəb olur.

Beləliklə, bu bazarda inzibati riskin səviyyəsi digər bazarlara nisbətən mütəxəssislər tərəfindən daha yüksək qiymətləndirilir.

Əmlak bazarında gədən bütün bu proseslərin mürəkkəbliyi bazar iştirakçılarından tələb edir ki, yerli şəraiti, perspektiv inkişafı və bazardakı prosesləri ardıcıl izləməklə düzgün qərarlar çıxarda bilsinlər. Eyni zamanda daşınmaz əmlak bazasında mümkün və diqqət tələb edən maliyyə risklərini aşağıdakı kimi qruplaşdırmaq olar:

- maliyyə sisteminə baş verən dəyişikliklər ilə bağlı risklər kredit faiz dərəcələrinin dəyişməsi, inflyasiya tempinin proqnozdan kənarlanması, alternativ investisiya qazancının dəyişməsi və s.;

- maliyyə fəaliyyəti və qərarların seçilməsi riski. Məsələn: kredit götürmək və yaxud qiymətli kağız buraxmaq. Əgər birinci, hər ay götürülən kreditin əsas və elavə hissələrinin mütləq qaytarılmasını nəzərdə tutursa, ikinci halda bu fərqlənir.

Azərbaycan şəraitində tikinti şirkətləri alıcı kontingentinin etibarını helə qazanmadığından onların buraxacağı qiymətli kağızların bazarları şübhə doğurur.

- maliyyə hesabatlarının keyfiyyət riski. Məsələn: layihənin həyata keçirilməsi müddətində onun aşağı likvidliyi əlavə kredit mənbələrinin axtarılma zəruriliyini yaradır ki, bu da arzu edilməz hala gətirib çıxarda bilər.

İpoteka kreditlərinin qaytarılmaması riski ümumi iqtisadi və ya subyektiv amillərlə şərtləndirilə bilər. Bunlara daşınmaz əmlak bazarında ümumi qiymətlərin düşməsi, iqtisadi tənəzzül, işsizlik və digər problemlər aid edilə bilər.

1992-ci ildə Bakı şəhərində tikintisinə başlanılmış kooperativ binanın maliyyə hissəsinin həllini müəssisə öz üzərinə götürərək həmin binada ev alacaq işçilərinə ssuda formasında və hər bir gələcək mənzil sahibinin ərizədə göstərdiyi məbləğə uyğun ödəniş etmişdi (hər ailəyə orta hesabla 10 min manata yaxın). Bir il müddətinə bina təhvil verilməmişdi. Lakin, qaytarılacaq kreditlərin dəyəri ölkədə baş vermiş yüksək inflyasiyanın qurbanına çevrilmişdi. Nəticədə bir mənzilə ayrılmış kreditin dəyəri müəssisəyə qaytarılan kreditin yeni dəyəri ilə 1 fəhlinin 2 aylıq əmək haqqına bərabər olmuşdu.

Kreditlərin subyektiv səbəblərdən qaytarılmaması riskini minimuma endirmək üçün kreditin qaytarılma ehtimalının qiymətləndirilməsini (anderrayting) aparmaq olar. Lakin, bu proses müəyyən qədər əlavə vəsait tələb etdiyindən kreditin qazanclıyına kölgə salan faktora çevrilir. Məhz bu baxımdan kreditörün ödəmə qabiliyyətliyi, onun qazancının ödəyəcəyi ipoteka faiz dərəcəsinə olan nisbəti ilə ölçülür (bu gün qüvvədə olan nisbət 2/1 təşkil edir).

Kreditör tərəfindən kreditin qaytarılması şəraitində həm kreditör və həmçinin kredit təşkilatı müəyyən maliyyə zərəri ilə qarşılaşırlar. Əgər borclu daşınmaz əmlakın istismar, təmir, ödənilmiş faiz dərəcələri və ya əmlakın idarə edilmə xərclərini çəkmişsə, kredit verən təşkilat məhkəmə çekişmələrində bir sıra inzibati xərclərə məruz qalır. Əmlakın qiymətinin düşməsi nəticəsində əmlakın satılmasından əldə ediləcək məbləğ borclunun ödəyə bilmədiyi məbləğdən az olarsa, bu fərq də ziyanına silməli olur.

Kredit təşkilatı tərəfindən kredit risqlərinin idarə olunması üzrə qəbul etdiyi riskin səviyyəsindən asılı olaraq plan hazırlanır. Kredit təşkilatı üçün müştərinin ödəmə qabiliyyətini - anderraytinqini hesablayan zaman onun ödəyeceyi məbləğin qoyduğu girovun dəyərində olan nisbəti əsas təşkil edir (təbii, gözəlinən qiymət dinamikası əsas götürülərək). Girovun dəyəri və qalıq kreditin nisbət ölçüləri dövrü olaraq yoxlanılır və hər hansı bir global iqtisadi dəyişiklik olarsa mütləq nəzərə alınır.

Müştərinin aylıq ödəyeceyi məbləğ onun aylıq qazancının 25-36faiz-dən artıq olmadığı hal daha aşağı risk sayılır. Ümumi ödəniləcək əlavə faiz dərəcəsi isə əmlakın dəyərinin 80faiz-ne qədər qəbul olunur. Bu gün Azərbaycanda qüvvədə olan dövlət ipoteka kredit qaydalarına əsasən isə bu rəqəm texminən 76faiz səviyyə-sindədir.

Faiz dərəcələri riski əsasən dəyişən faiz dərəcələri tətbiq edilən və qiymətli kağızlar bazarı - fond bazarı inkişaf tapmış ölkələrdə mövcuddur. Belə ki, bu növ risklər faiz dərəcələrinin dəyişmə tempi ilə qiymətli kağızların dəyərlərinin dəyişmə tempinin və borclunun qazanclarının üst-üstə düşməməsi anında mövcud olur. Azərbaycanda bu risk bu gün özünü depozitlər üzrə faiz dərəcəsinin artımının kreditlər üzrə faiz dərəcəsinin artımı ilə üst-üstə düşməməsi kimi biruzə verir.

Alternativ risklər əsasən kredit vaxtından əvvəl qaytarıldıqda gözəlinilir. İpoteka kredit şərtləri həm kredit təşkilatı və həmçinin müştəri üçün alternativ seçim etməyə şərait yaradır. Bir sıra ölkələrdə bir tərəfdən kredit təşkilatı dövrü olaraq faiz dərəcələrini dəyişmək imkanı əldə edərsə, digər bir tərəfdən müştəriyə pul verilən anda faiz dərəcəsinə razılaşdırmaq imkanı da verirlər. Eger faiz dərəcəsi digər alternativlərin faiz dərəcələrindən aşağıdırsa müştəri krediti götürür, digər halda isə o qərarını dəyişir. Başqa bir halda isə faiz dərəcələri bazarda aşağı düşərsə, müştəri sərfəli kredit təşkilatından aşağı faizlə götürdüyü kreditin hesabına əvvəlki yüksək faizli krediti bağlamaq imkanı əldə edir.

Bundan başqa daşınmaz əmlak bazarında mövcud olan *likvidlik riski* də müəyyən problemlər ilə sıx bağlıdır. Bu növ risk əsasən kredit təşkilatlarında vəsait çatışmazlığı əsasında aktivlərini bazar qiyməti ilə satmaq arzusu ilə bağlı olur.

Likvidlik risqinin idare olunması bir sıra maliye emeliyatlarının aparılması ile bağlıdır: neğd pul daxilolmalarının deqiq analizi, pul daxilolmalarının menbelerinin deqiqleşdirilmesi və xerclerin hesablanması və s. İnkişaf etmiş ölkelerde neğd pulun mobilizasiyası üçün bir sıra menbelerden istifade rolu aktivlerin satışı, likvid portfeli, depozitler, girov ile borc (kredit) götürme və s.

Real heyatda bütün yuxarıda sadalanan risqler bir-biri ile sıx elaqededir. Bele ki, ödəməqabiliyyətli telebin mehdudluğu müqabilinde maliyye və iqtisadi planlaşdırmanın olmaması daha ağır neticelere getirib çıxarar.

İlkin və tekrar daşınmaz əmlak bazarındakı risqler öz növlərinə görə də fərqlənir: eger ilkin bazar üçün texnoloji və iqtisadi risq mövcuddursa, tekrar bazar üçün hüquqi risqlər var.

Tebii haldır ki, bu risqləri tamamilə yox etmək mümkün deyil, ancaq aşağıdakı şərtlər daxilində risqləri bir qədər azaltmaq mümkündür.

- daşınmaz əmlak ilə eqdler zamanı bütün risqləri öyrənmək;
- risqləri analiz etmək;
- risqlərin və onu aradan götürmək üçün xercin araşdırılmasını aparmaq;
- risqin aradan götürülməsi üçün tədbir görmək.

Bütün bu şərtlər daxilində investör risqlərdən maksimum yaymaq lakin, tam qurtara bilmez. Mehız bu baxımdan planlaşdırılan investisiya layihəsinin hesabatında risq dərəcələrinin nəzərə alınması meqbul sayılır.

Daşınmaz əmlakın ikili təbiəti, oradakı elaqələrin sıxlığı, maliyye bazarı və iqtisadiyyatın real sektoru bazarın seqmentlərinin qarşılıqlı elaqəsini aşağıdakı formada özündə eksi etdirir:

- bazar iqtisadiyyatının real sektorunun təsirini öz üzərində hiss edir;
- əmlak bazarı eyni vaxtda maliyye bazarı və istehlakçıların istifadə resursları kimi çıxış edir;
- daşınmaz əmlak bazarı ilkin və ikinci əmlak bazarı formasında olur. Müxtəlif faktorların bazarın seqmentlərinin qarşılıqlı elaqələrinə təsirini bilmək üçün bazarda aşağıdakı sahələri araşdırmaq tələb olunur:

- ehalinin qazancı və işgüzarlığının menzil kirayəsinə təsiri;
- icarə haqqının səviyyəsinin daşınmaz əmlak bazarının inkişafına təsiri;
- əmlak bazarındakı qiymətlərin yeni tikintinin həcminə təsiri;
- yeni tikintinin həcm, keyfiyyət və qiymət göstəricilərinin bazardakı təklif portfeline təsiri;
- təklifin qiymətinin icarə haqqına təsiri;
- dövlət siyasətinin əmlak bazarına təsiri.

III Fəsil. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində risklərin proqnozlaşdırılmasının təkmilləşdirilməsi.

3.1. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində kredit risklərinin proqnozlaşdırılmasının təkmilləşdirilməsi yolları.

Rusdilli qiymətləndirmə fəaliyyətinin nisbətən cavan olması səbəbindən onun terminologiyası tam işlənib hazırlanmayıb. Lakin tamamilə aydındır ki, «qiymətləndirmə» termini «qiymət» termini kimi eyni kökə malikdir. Sonradan göstəriləcək ki, qiymət - qiymətləndirmə prosesinin cəmi bir və çox kiçik bir tərkib hissəsidir. Lakin tarixi olaraq bu elmi fənn «qiymətləndirmə» adlandırılır. Bununla yanaşı son on ildə keyfiyyətli qiymətləndirmənin hər hansı bir pul vahidində kəmiyyət qiymətləndirilməsi ilə əlaqədar öyrəndiyimiz fənnin fərqlərinin qeyd edilməsi nəzərə çarpır (məsələn ballarla). Bunun üçün «iqtisadi qiymətləndirmə» və ya çox vaxt «dəyərin qiymətləndirilməsi» termini istifadə olunur. Bu ingilis dilində «value» - qiymət sözündən əmələ gələn «valuation» termini ilə tam uyğun gəlir.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti - bu bazar infrastrukturunun sahəsidir. Digər sözlərlə, qiymətləndirmə ona görə lazımdır ki, bazara xidmət edilsin. Belədən qiymətləndirmə bazarı haqda danışmaq olar, lakin bu qiymətləndirmə xidmətləri bütün mövcud bazar iştirakçıları üçün nəzərdə tutulub: maliyyə, daşınmaz əmlak və s. Bu barədə Rusiya

iqtisadçısı Q.Qref tam düzgün olaraq demişdir: «Əmlakın qiymətləndirilməsi - bazarın fəaliyyət göstərdiyi mexanizmlərdən biridir. Qiymətləndirmə institutu olmadan, iqtisadiyyat sadəcə olaraq mövcud ola bilməz».

İqtisadiyyatın xidməti üzrə bu cür mexanizmlər, digər sözlərlə desək peşələr həddindən artıq çoxdur. Qiymət qoyanlardan əlavə müxtəlif bazarları mühasiblər, auditorlar, hüquqşünaslar və s. xidmət göstərir. Bütün bu ixtisaslar iqtisadiyyatın normal işlənməsi üçün vacibdir. Sən demə bazara zərurət yarandığı təqdirdə bu və ya digər malın, işin, xidmətin qiymətini öyrənmək üçün suallara cavab verən hər hansı şəxsin olması çox vacibdir. Biz öz terminologiyamızda bunları qiymətləndirmə obyektləri adlandıracağıq.

Bu cür proseslər bazar yaranan gündən, yəni bir neçə min il bundan əvvəl başlamışdır. İncildə, məsələn, Musa peyğəmbərin qanunları arasında hal-hazırda da torpağın qiymətləndirilməsi zamanı istifadə edilən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi tövsiyyələrini tapmaq olar. Xüsusilə orada qeyd olunub ki, torpaq sahəsini, orada 10 il ərzində yığılan məhsulun qiymətinə satmaq lazımdır. Hələ indiyə kimi bir çoxları hesab edir ki, torpaqdan əldə edilən gəlirləri 10% illiklə kapitallaşdırmaq lazımdır.

Bəs o vaxtlar nəyi qiymətləndirirdilər? Bahalı nə var idisə hamısını qiymətləndirirdilər. Qiymət qoyan və onun tövsiyələri elə yerdə lazım olurdu ki, mülkiyyətçi özü peşəkar olmadığına görə və satılan obyekt çox baha olduğuna və hər bir kiçik səhv ucbatından külli miqdarda pul itirdiyinə görə qiyməti müəyyən edə bilməsin. Belə olduqda qiymət təyin edən mütəxəssis tutmaq daha sərfəlidir ki, o qiymətləndirmə obyektinin qiymətini müəyyən etsin. Bu daha ucuz başa gələr nəinki öz qorxu və riskilə səhv təxmininə görə, külli miqdarda pul itirmək.

Nəticə etibarı ilə qədim zamanlarda, elə indiki kimi bahalı qiymətləndirmə obyektlərini qiymətləndirirdilər. Bu hal-hazırda daşınmaz əmlak kimi adlandırılan birnə və qurğuları ilə birgə daşınmaz əmlakdır. Qulları qiymətləndirirdilər (hal-hazırda müəssisə barədə demək olar). Qiymətliləri, yəni qiymətli metalları, qiymətli daşları və onlardan olan məmulatları qiymətləndirirdilər. Hələ o zamanla

qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsas elementlərini aşkar etmişdilər. Qiymət qoyan mütəxəssis olmalı idi, yəni qiymətləndirmə obyektini barədə sifarişçidən daha çox məlumatlı olmalıdır. Qiymət qoyanın peşəsi çox samballı peşə hesab edilirdi. Misirdə faraon vaxtlarının daşınmaz əmlakını qiymətləndirən qiymət qoyanların çox zəngin bəzədilmiş məqbərələri mövcuddur.

Artıq qədim Romada qiymət qoyanlar qiymətləndirmə fəaliyyətinin bir çox riyazi tərkib hissələrini hazırlamışdılar. Xüsusilə bizim indiki kursda öyrənəcəyimiz rentanın vurması geniş istifadə olunurdu. İqtisadi münasibətlər inkişaf etdikcə, orta əsrlərdə həmçinin qiymətləndirmə fəaliyyəti də inkişaf edirdi. XV əsrin birinci yarısında İngiltərədə müəssisələrin qiymətləndirilməsinə, xüsusilə işguzar reputasiyaya aid olan (goodwill) anlayışı meydana gəlmişdi. Maraqlısı odur ki, bu dövr, müasir «ikili italyan» mühasibat uçotunun əsasını qoyan Luka Paçolinin (1504) işıq üzünü gördüyü «Hesab və qeydlər barədə traktatını» yüz il üstələyir.

Böyük Litva knyazlığı ərazisində knyaz Jiqmont II (sonradan Siqizmund II Avqust adı ilə Polşa kralı olmuş) tərəfinlə tətbiq edilən torpaq vərgitutmasının qaydaya salınması ilə əlaqədar qiymətləndirmə nizami bir sistemə salındı. Vergilər torpağın keyfiyyət və gəlirliliyini nəzərə alaraq qiymətləndirmə nəticələri əsasında təyin edilirdi. Vergi ödəyicisinə düzgün qiymətləndirmə qoyulmaması ilə əlaqədar məhkəmə instansiyalarına apelyasiya şikayəti vermək hüququ verilirdi.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti kapitalizm dövründə daha da inkişaf edib və tamamilə formalaşmışdı. Qiymətləndirmə bazar xidmətinin ciddi amillərindən birinə çevrilirdi. Bu ilk dəfə 1868-ci ildə İngiltərədə özünü göstərdi. Həmin dövr qiymət qoyanlar dünyada ilk dəfə olaraq vahid norma və peşə qaydalarını hazırlamaq məqsədilə ictimai bir təşkilata birləşdilər. Artıq bir neçə il öz mövcudluğundan sonra bu təşkilat qiymət sahəsində qanunverici bir təşkilata çevrildi və İngiltərə kraliçasından öz sahəsinin tənzimlənməsi üçün imtiyaz əldə etdi. O vaxtdan bu təşkilat Royal Institution of Chartered Surveyors adlandırılır. Dəqiq tərcüməsi budur: «İmtiyazlı torpaq ölçənlərin kral institutu», lakin ənənəvim olaraq bütün dünyada bu avtorite və hal-hazırda ictimai təşkilatı qısaca RİCS adlandırırlar. Özünü tənzimləməyə

kral imtiyazı nə deməkdir?İmtiyaz dövlət tərəfindən bu təşkilatın qiymətləndirmə bazarında iş qaydasını təyin etmək hüququnu təsdiq etdi. Bununla belə dövlət göstərdi ki, bu peşə fəaliyyətini tənzitləmək fikri yoxdur, lakin bu funksiyanı peşəkarlara etibar edir, hansılar ki, qiymətləndirmə xidmətini yüksək keyfiyyət və etibarlıqla həyata keçirəcəklər. O vaxtdan bu ənənəvi yol dünyanın bir çox ölkələri tərəfindən dəstəklənib və uğurla davam etdirilir.

Qiymətləndirmənin rolu həmçinin Rusiya imperiyasının dövlət maşınında artmağa başladı. Diqqət edək: Qoqolun «Müfəttiş» komediyasında, baş qəhrəman Xlestakov kollec assessoru idi. Azərbaycan dilinə tərcümədə assessor «qiymət qoyan» deməkdir.Assessorlar vergiqoyma xidməti üçün qiymətləndirmə ilə məşbul idi.Lakin Rusiya imperiyasında qiymətləndirmə əsasən ictimai birliklərdə, daha dəqiq desək, 1864-cü ildə torpaq reforması üzrə yaradılmış zemstvo adlanan yerli özünüidarəetmə orqanlarında cəmləşdirilmişdi.Zemskaya statistika Rusiya imperiyasının daşınmaz əmlakı barədə (torpaqlar, binalar, tikililər, zavodlar, fabriklər və s.).külli miqdarda material topladı.

O vaxtki Rusiya qiymət qoyanların yüksək ixtisaslaşmasını qeyd etmək lazımdır. Vasiliy Vasilyeviç Dokuçayevin bioqrafiyasından maraqlı bir nümunə: Peterburq universitetinin fizika-riyaziyyat fakultəsinin bitməsindən bir müddət sonra torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi üçün o Nijqorod quberniyasına dəvət almışdı. Keyfiyyətli qiymətləndirmə üçün o torpağın quruluşunu, məhsuldarlığını öyrənirdi, «Rusiya qara torpağı» adı altında doktorluq dissertasiyasını müdafiə etmişdi.Öz peşəsini layiqincə yerinə yetirmək üçün o yeni bir elm yaratmalı olmuşdu. Hal-hazırda bu elm torpaqşünaslıq adlanır. Sonradan o torpaqları qiymətləndirmək üçün Poltava quberniyasına dəvət almışdı və orada qiymətləndirmə sahəsində öz elmi və praktiki axtarışlarını davam etməyə başlamışdı.

Əlbəttə ki, düşünmək lazım deyil ki, qiymət qoyan hər dəfə hər-hansı bir torpaq sahəsini qiymətləndirmə tələb olunanda, gərək yeni bir elm inkişaf etsin.Lakin indi əvvəllər mövcud olmayan və ya mürəkkəb quruluşlu obyektlər yeni elmi qiymətləndirmə üsullarının hazırlanmasını tələb edir.Ümumilikdə qiymətləndirmə

kifayət qədər standart ierarxik quruluşdur. Aşağı səviyyə - öyrənilməsi və tətbiq edilməsi tələb olunan mövcud qiymətləndirmə üsul və metodlarıdır. Hazırkı kurs əsasən onlara həsr olunub. Bir çox qiymət qoyanlar elə bu səviyyədə də qalır və yaxşı da pul qazanır. Həmçinin daha yüksək səviyyə mövcuddur. Bu səviyyədə qiymətləndirmə obyektinin və ya binanın mürəkkəbliyinə görə mövcud qiymətləndirmə üsulları yetərli olmur. Belələri yeni qiymətləndirmə üsulları kəşf edilir. Bu proses bütün dünya boyu daimə baş verir və beləliklə qiymətləndirmə elmi inkişaf edir. Həmçinin ən yüksək səviyyə barədə danışılır. Bu səviyyədə yuxarıda adı çəkilən hər iki səviyyə artıq geridə qalmış olur və keyfiyyətli qiymətləndirmə üçün artıq intuisiya istifadə edilir. Həqiqətən də necə ki, mükəmməl rəsm əsərini təkcə rəssamlıq sənəti ilə yaratmaq mümkün deyil, eləcə də mürəkkəb obyektlərə, məsələn müasir müəssisələrə standart formulların tətbiqi ilə qiymətləndirmək olmur.

Qayıdaq tarixə. 1893-cü ildə Rusiya imperiyasında 34 quberniyada bütün daşınmaz əmlakı növlərinin yenidən qiymətləndirilməsi barədə qanun nəbul edilir və eyni zamanda «Daşınmaz əmlakların qiymətləndirilməsi qaydaları» təsdiq edilir. İlk kütləvi qiymətləndirmə 1901-ci ildə, ikinci isə - 1910-cu ildə həyata keçirildi. Lakin birinci dünya müharibəsinin başlanması çar Rusiyasında üçüncü kütləvi qiymətləndirməni həyata keçirməyə mane oldu. Ümumilikdə XX əsrin əvvəllərində Rusiyada, o cümlədən qərbi Avropada praktiki olaraq indiyədək dəyişilməz olaraq qalan, «gəlirlilik və qiymətlilik» prinsipinə əsaslanan daşınmaz əmlakın dürüst qiymətləndirmə sistemi formalaşmışdı.

Şura hökuməti vaxtında elmi fənn və ya iqtisadiyyatın bir sahəsi kimi qiymətləndirmə fəaliyyəti rəsmi olaraq mövcud deyildi, çünki nə qiymətləndirmə obyektidir. Nə də buna tələbat var idi. Burada səbəblər çoxdur. Onların ən başlıcası ölkədə fərdi mülkiyyət və bazar mövcud deyildi. Planlı iqtisadiyyat qiymətləndirməni, qiymət əmələgəlmə ilə əvəz etdi. Buna baxmayaraq qiymətləndirmə xarici dövlətlərlə və ya xarici şirkətlərlə müştərək layihələrin həyata keçirilməsi zamanı tək-tük hallarda həyata keçirilirdi. Bununla yanaşı bütün qiymətləndirmə obyektləri bu və ya digər halda hərbi komplekslərlə əlaqəli idi: bu zavodlar. Təyyarələr, raketlər, gəmilər

və ya böyük silah partiyaları idilər. SSRİ-də Kiyev şəhəri ərazisinin kompleks qiymətləndirməsi həyata keçirilmişdi. Struktur və nəticələrin qiymət göstəriciləri yerindən asılı olaraq şəhər ərazisinin istifadəsinə görə ödənişlərin forma və ölçülərini hazırlamaq üçün əsas olmuşdu.

Şura İttifaqının dağılmasından sonra qiymətləndirməyə tələbat bütün sahələrdə artmağa başladı. Zaman kəsimində qiymətlərin dəyişilməsi özünü açıq-aşkar biruzə verdi, bazarın digər elementləri meydana çıxmağa başladı. Dəyərin qiymətləndirilməsinə, qiymət qoyanların zəruriliyinə ehtiyac yarandı. Buna yardım etmək üçün beynəlxalq təşkilatlar və ilk növbədə Dünya bankı qiymətləndirmə fəaliyyətində keçmiş dünya (əsasən Amerika) iqtisadi təcrübəsini əks etdirən, qiymətləndirmə üzrə dərslərlərin rus dilinə tərcümə və çap olunmasına pul ayırmışdı. İlk ictimai birliklər yaranmağa başladı: Rusiya qiymət qoyanlar cəmiyyəti (1993), Ukrayna qiymət qoyanlar cəmiyyəti (1994). Qiymətləndirmə fəaliyyətinə tələbatın artması ilə Belarusda 1996-cı ildə həmçinin Belarus qiymət qoyanlar cəmiyyəti (BQQC). Hal-hazırda Belarus qiymətləndirmə məktəbi dünyanın elmi dairələrində çox məşhurdur.

Nəyi və nəyə görə qiymətləndirmək lazımdır? Qiymətləndirmə obyektləri hansılar ola bilər? Nəyin qiymətləndirilməsi həyata keçirilir?

Qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə obyektlərinin ümumi təsnifatlaşdırması yoxdur. İlk növbədə «dəyərin qiymətləndirilməsi» terminindən sonra «əmlak» terminini, yəni «əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi» və ya «mülkiyyətin dəyərinin qiymətləndirilməsi» termini qoymaq nəzərdə tutulur. Bir çox hallarda bu müəyyən etmə kifayət qədər dəqiqdir, lakin buradan belə bir ehtimal yarana bilər ki, mülkiyyət olmayan əmlak qiymətləndirilə bilməz. Buna baxmayaraq bir çox qiymətləndirmə obyektlərini mülkiyyət kimi təsnifatlaşdırmaq çətin olur.

Buna görə də əsasən şəxsi qiymətləndirmə obyektlərinə keçək. İnsanlara nəyi qiymətləndirmək lazımdır? İlk növbədə bu daşınmaz əmlakdır, yəni bina və tikililərlə birgə torpaq sahəsi. Sonradan biz görəcəyik ki daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin bəzi xüsusiyyətləri mövcuddur. Bu terminin Mülki məəcəllədə və

deməli iqtisadi məcəllədə mövcudluğuna baxmayaraq, qanunvericilikdə «daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi» termini yoxdur. Bunu daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı nəzərə almaq lazımdır. Buna görə də bəzən daşınmaz əmlak elementlərinin qiymətini (torpaq, bina, tikili və s.) onların qarşılıqlı təsiri nəzərə alınmadan ayrı-ayrılıqda müəyyən etmək lazımdır.

Qiymətləndirmənin növbəti obyektı məntiqi olaraq daşınan əmlakdır. Çox vaxt qiymətləndirmə fəaliyyətində daşınan əmlak termini kimi maşın və avadanlıqlar göstərilir. Bununla belə ümumilikdə dünya təcrübəsindən danışdıqda «maşın və avadanlıq» qiymətləndirmə fəaliyyəti termini özündə başqalarını, məsələn mühasibat nöqtəyi nəzərdən əsas vasitələr, anlayışları əks etdirir: qurğular, nəqliyyat vasitələri, alətlər, inventar, materiallar və s. bununla belə qiymətləndirmənin xüsusiyyətlərinə görə hava, dəniz və avtomobil nəqliyyatı kimi nəqliyyat vasitələrini ayrıca seçmək rahatdır. «Maşın və avadanlıq» anlayışı dedikdə, kompüterlər, rabitə vasitələri, bəzən qiymət qıyınlar «ofis texnikası» kimi adlandırılan anlayışlar daxil olur. Mebel kimi adlandırılan qiymətləndirmə obyektı həmçinin maşın və avadanlığa aiddir.

Qiymətləndirmənin ayrıca material obyektı öz xüsusiyyətinə görə qiymətlilərdir. Qiymətlilər dedikdə, qiymətli metallar, qiymətli daşlar və məmulatlar nəzərdə tutulur. Bundan sonra incəsənət əşyalarını, həmçinin tarixi-mədəni qiymətliləri qeyd etmək lazımdır. Rəsm əsərləri, əntiq əşyalar, kilsə əşyaları və s. - bütün bunlar öz spesifikasiyasına uyğun qiymətləndirilməlidir ki, bu da onları ayrı-ayrı siniflərə bölməyə vadar edir.

Digər maddi qiymətləndirmə obyektləri mövcuddur: heyvanlar (produktiv cinsli qaramal, kolleksiya heyvanları), bitkilər və s.

Daşınan əmlakın ayrıca növü kimi qeyri-maddi aktivlərdir. Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirmə sahəsində terminologiya kifayət qədər mürəkkəbdir, çünki burada hər birinin müxtəlif termin anlayışları olan müxtəlif peşə maraqları kəsişir (patentşünaslar, mühasiblər, hüquqşünaslar və s.). Xüsusilə buna görə bir sıra qeyri-maddi aktivlərin göstərilməsi üçün çox vaxt «intellektual mülkiyyət» və ya «müstəsna hüquqlar» sözbirləşmələri istifadə edilir.

Və nəhayət, müəssisələr, ingiliscə business. Müəssisənin qiymətləndirmə spesifikasiyası ondan ibarətdir ki, Mülki məcəlləyə uyğun olaraq, müəssisə özlüyündə əmlak kompleksi hesab edilir. Bu nə deməkdir? Əmlak kompleksi dedikdə, bura torpaq, tikili və binalarla birgə daşınmaz əmlak, maşınlar və mexanizmlər, avadanlıq, qeyri-maddi aktivlər (ticarət nişanı, patentlər) və digər daşınan əmlak aiddir. Komplekslik ona işarə edir ki, bu müəssisənin qiyməti onun tərkib hissəsinin qiymətinə bərabər deyil, bura həmçinin sinergetik qiymət daxildir, həm müsbət, həmçinin mənfi olan əlavə, yəni komplekslik hesabına əmələ gələn qiymət daxil ola bilər. Bununla yanaşı məsələn, Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarında qeyd edilib, ki əgər bu əmlak kompleksi hələ üstəlik fəaliyyət göstərirse (yəni «fəaliyyətdə olan müəssisə»), belə də o daha baha qiymətə olmalıdır. Təəssüflər olsun ki, bizim qanunverici aktlarımızda hələ ki, fəaliyyətdə olan müəssisə anlayışı mövcud deyil.

Bütün sadalananlar mülki hüquq obyektləri adlanır. Termin onunla əlaqədardır ki, bütün bu obyektlər Mülki məcəllədə sadalanıb. Və sonradan bizə məlum olduğu kimi, bizim ölkədə mülki hüquqların qiymətləndirilməsini tənzimləyən xüsusi normativ aktlar mövcuddur. Xüsusilə 615 sayılı 13.10.2006 tarixli Fərman Belarus Respublikasında mülki hüquqların qiymətləndirməsinə həsr edilib.

Mülki hüquq obyektlərindən əlavə, mülki hüquqların özünün qiymətləndirilməsi tələbatı yaranır. Onlar həmçinin Mülki məcəllədə göstərilir. Mülki hüquqlar - bu məsələn, müxtəlif növ maliyyə maraqları və ya öhdəlikləridir. Öhdəliklər hansı növü qiymətləndirilə bilər? Məsələn vəksellər və borclar. Çox vaxt hər-hansısa bir müəssisənin debitor borcunu qiymətləndirmək lazım olur. Bu çox incə və borcların satılması zamanı, borcun alınması üzrə bank əməliyyatları (faktoring) zamanı və digər hallarda baş verir. Məlumdur ki, nominal üzrə debitor borc satılmayacaq. Bunun üçün də bu borcun qiymətini müəyyən edən mütəxəssislər gərəkdir. Əgər kimsə müəssisənin borcunu alırsa, o buna nə qədər pul ödəməli olmasını öyrənmək istəyir.

Mülki hüquqlara aid olan daha bir qiymətləndirmə obyektləri sinfi, bu - bu və ya digər mülki hüquq obyektinə dəymiş ziyan. Hüquqşünaslar həmçinin bu ziyanın

vurduğu zərər barədə danışirlar. Lakin qiymətləndirmə zamanı adətən ziyanın ödənilməsi anlayışı istifadə edilir. Ziyan həm maddi, həmçinin mənəvi olur. Maddi zərər nümunələri çox genişdir. Onlar yol-nəqliyyat hadisəsi, yanğın, sel və digər təbii fəlakət nəticəsində baş verə bilər. Çoxmərtəbəli binalarda müxtəlif səbəblərdən mənzilləri su basır. Qış vaxtı qarın ağırlığı altında damlar uçur. Nəhayət, keyfiyyətsiz tikinti nəticəsində zərər dəyə bilər. Bütün bunların hamısını kompensasiya almaq üçün qiymətləndirmək lazımdır. Mənəvi zərər (ziyan) adətən şərəf və ləyaqətin hüquqi müdafiəsi ilə əlaqəlidir, lakin mənəvi zərərin digər səbəbləri də ola bilər. Və nəhayət qiymət qoyanı əldən verilmiş mənfəəti qiymətləndirməyi xahiş edə bilərlər.

Daha bir qiymətləndirmə obyektı sinfi mövcuddur - bu xidmətdir. Əlbəttə ki, ödənişli xidmət göstərməyə həsr edilmiş Mülki məəcəllədə, göstərilib ki, xidmətin qiymətini hesablamaq üçün sadəcə olaraq xərcləri üst-üstə gəlmək lazımdır. Lakin o vəziyyət yaranır ki, xidmətin qiymətini müəyyən etmək üçün mütləq qiyməti qoyan qoşulmalıdır. Məsələn, mübahisənin həlli üçün məhkəməyə mütləq bilmək lazımdır ki, 1996-cı ilin avqustunda müəyyən bir malın Minskdən Ştutqarta (Almaniya) daşınması neçəyə başa gəlib. Bu məsələni həll etmək üçün, yükdaşıma bazarının tədqiqatının standart prosedurlarına malik olan qiymət qoyan cəlb etmək lazımdır.

3.2. Daşınmaz əmlak sektorunda maliyə-kredit və risklərdən sığorta

Qiymətləndirmənin növbəti aspekti nəyə görə onun həyata keçirilməsindədir? Buna qiymətləndirmənin məqsədi deyilir. Aşağıda qeyd edəcəyimiz kimi, qiymətləndirmənin məqsədləri tam müxtəlifdir.

Qiymətləndirmənin vacib məqsədlərindən biri maliyə hesabatıdır, yəni uçot üçün həyata keçirilən qiymətləndirmə (mühasibat, əməliyyat, istehsalat və s.). mühasib alınan əsas vəsaitləri hansı qiymətə uçota alacaq? Onların istifadəsi zamanı bu qiymət necə dəyişəcək? Bütün bu suallara qiymət qoyan cavab verə bilməlidir. Mühasibat uçotu və hesabatı qanununda qiymətləndirməyi həsr edilmiş xüsusi fəsil mövcuddur.

Bura başa çatmamış tikintinin və quraşdırılmamış avadanlığın əsas vəsaitlərinin illik yenidən qiymətləndirilməsi daxildir. Bütün bunlar hamısı çox vacibdir, çünki qiyməti bilinməyən və ya düzgün olmayan bir şeyi düzgün idarə etmək mümkün deyil. Ölkəmizdə mühasibatlığın beynəlxalq maliyyə hesabatlığı standartlarına keçidi Uçot üçün qiymətləndirməyə xüsusi diqqəti cəlb edir.

Vacibliyinə və istifadə tezliyinə görə növbəti qiymətləndirmə məqsədi - girov kreditləşməsidir. Ssuda üzrə təminat qismində təklif və ya təqdim edilən müxtəlif aktivlər qiymətləndirilməlidir. Bu kredit üzrə girov qismində tutulan və ya kredit girovuna verilməsi üçün nəzərdə tutulan aktivlərə aiddir.

Əlbəttə ki, qiymətləndirmənin daha bir məşhur məqsədi alqı-satqıdır. Lakin, ölkə iqtisadiyyatında bazarı inkişaf etmiş ölkələrlə müqayisədə elə də buna elə də çox rast gəlinmir. Bununla belə həmçinin dövlət əmlakının satışını, həmçinin dövlət, onun inzibati-ərazi dairələri və ya dövlət mülkiyyət formalı hüquqi şəxs tərəfindən alınan daşınmaz əmlakın alınmasını xüsusilə qeyd etmək lazımdır. İctimai satışlara və ya xərraclara çıxarılan əmlakın ilkin qiymətləndirilməsini də xüsusi qeyd etmək lazımdır. Bu məqsədlərə həmçinin icarə və lizinqə verilmək üçün qiymətləndirmə məqsədləri aid etmək lazımdır.

Qiymətləndirmə məqsədlərinin ən vacib təchizatçısı hüquq sahəsidir. İlk növbədə bu- ümumi təyinatlı məhkəmələrdə, təsərrüfat məhkəmələrində, məhkəməqədər qaydada, yəni münisiflər məhkəməsində müxtəlif növ təsərrüfat mübahisələri üçün qiymətləndirməyə aiddir. Bundan başqa, qiymət qoyanı məhkəmə prosesin müxtəlif mərhələlərində cəlb edə bilərlər: hazırlıq mərhələsində müxtəlif istintaq orqanları, yoxlama mərhələsində - prokurorluq.

Sığorta sahəsi qiymətləndirmə üçün böyük əhəmiyyət kəsb edir. Hal-hazırda rəqabətin olmadığı səbəbindən sığortaçılar özlərinin keyfiyyətsiz qiymətləndirməsi ilə kifayətlənərək, onu lazımi səviyyədə istifadə etmirlər. Lakin bazar iştirakçılarının iqtisadi təfəkkürünün inkişafı və bu sahədə rəqabətin artması ilə sığorta üçün qiymətləndirmənin rolu getdikcə artmalıdır.

Getdikcə sərmayələşdirmə, yəni sərmayə layihələrinin qiymətləndirilməsinə maraq durmadan artmağa başlayır. Bununla belə qeyd etmək lazımdır ki, iri sərmayə layihələri, mövcud olduqları müddət ərzində qiymət qoyanın daimi müşayətinə ehtiyac duyur.

Qiymətləndirmənin ən geniş yayılmış məqsədi özəlləşdirmədir, yəni mülkiyyətin dövlətdən şəxsi əllərə keçməsi. Qiymətləndirmə dövlət əmlakının ödənişli özgələşdirilməsi zamanı lazımdır.

Buna oxşar, qiymət qoyanlar Belarus Respublikası, onun inzibati-ərazi dairələri və ya dövlət mülkiyyət formalı hüquqi şəxs tərəfindən ödənişli əmlakın alınması zamanı cəlb edilir. Dövlətin xeyrinə əmlakın, xüsusilə daşınmaz əmlakın alınması zamanı, qiymət qoyan tərəfindən müəyyən edilən pul kompensasiyası verilməlidir.

Qiymətləndirmənin iqtisadiyyat üçün daha bir vacid məqsədlərindən biri hüquqi şəxsin nizamnamə fonduna qeyri-pul əmanətlərinin qoyulmasıdır. Qiymətləndirmə nizamnamə fondunun ilkin formalaşması üçün və onun müxtəlif vəziyyətlərdə sonrakı artırılması üçün lazımdır. Qeyd edək ki, Belarus qanunvericiliyi qeyri-pul əmanətinin qiymətləndirilməsindən sonra, müəyyən üsulla keçirilmiş qiymətləndirmənin yoxlanması üzrə ekspertiza tələb edir.

Qiymətləndirmə məqsədi qismində həmçinin gömrük rəsmiləşdirilməsi tələb edilir. Bu qiymətləndirmə məqsədi çox nadir hallarda, bir qayda olaraq mürəkkəb hallarda istifadə edilir.

Qiymətləndirmə məqsədi qismində antikrizis idarəetmə çıxış edə bilər. Xüsusilə müflisləşmə haqqında iş üzrə müsabiqə istehsalatı prosesində qiymətləndirmə tələb edən ictimai xərxaclar tələb oluna bilər.

Bir çox ölkələrdə qiymətləndirmənin məqsədi vergiqoymadır. Belarus dövlətinin sosial istiqamətləndirməsinə görə bizim ölkədə bu məqsədə tələbat çox azdır. Xüsusilə daşınmaz əmlakın vergiqoyması üçün baza qismində kadastr qiymətləndirməsinin nəticələri istifadə edilir (kütləvi, təxmini). Lakin artıq bizdə də qiymət qoyanın müdaxiləsini tələb edən hüquqi və ya fiziki şəxslərin əmlakının vergiqoyma qiyməti barədə mübahisəli məqamlar meydana çıxmağa başlamışdır.

Yuxarıda dəyərin qiymətləndirilməsinin yalnız əsas məqsədləri göstərilib. Praktiki olaraq bu məqsədlərdən hər biri, cədvəl 1-də göstərilən qiymətləndirmə obyektlərinə və bütün digər qiymətləndirmə obyektlərinə aid ola bilər. Əlavə olaraq qiymətləndirmə obyektlərinin unikallığını, təkrar olunmazlığını nəzərə alaraq, qiymətləndirmə üçün hazırlanmış və hal-hazırda istifadə edilən üsulların müxtəlifliyini təsəvvür etmək olar.

Qiymət anlayışı fundamental iqtisadi kateqoriyaya aiddir. Özünün inkişaf prosesində iqtisadi və qiymətləndirmə elmi bir çoxqiymətləndirmə növlərini müəyyən edib. Onların bəziləri standartlarda təsvir olunub və qiymətləndirmə fəaliyyətində geniş istifadə edilir. Standartlara daxil olmayan digərləri isə tək-tük qiymətləndirmələrdə istifadə olunur. Sonradan qeyd edəcəyimiz kimi, metodiki və hesablama aparatının məntiqi tətbiqi üçün qiymət qoyana qiymət qoyduğu dəyərin növünü müəyyən etmək lazımdır. Bununla belə dəyərin növü sifarişçi tərəfindən verilən qiymətləndirmə tapşırığına uyğun olmalıdır. Qeyd edirik ki, eyni qiymətləndirmə obyektinin müxtəlif növ dəyərləri əhəmiyyətli şəkildə fərqlənə bilər.

Dəyərin təbiəti nədən ibarətdir? Dəyərin yaranmasının ilkin şərti faydalıqdır. Qiymətləndirmə obyektini o vaxt dəyərli olacaq ki, əgər o xeyir gətirir. Qiymətləndirmə obyektinin faydalılığı dedikdə, onun insanın hər hansı bir tələbatının ödəməsi qabiliyyəti başa düşülür. Belə olduqda dəyər faydalıq ölçüsü kimi çıxış edir.

Dəyərin əmələ gəlməsinin ikinci şərti - qiymətləndirmə obyektinin nadirliyi (çatışmamazlığı). Əgər qiymətləndirilən obyekt hər kəsə əlçatandırsa, ona pul verməyə dəyməz, onun dəyəri yoxdur. Dəyərin əmələ gəlməsi üçün mütləq qiymətləndirmə obyektinə tələbat onların mövcudluğunu üstələməlidir.

Dəyərin yaranmasının üçüncü şərti qiymətləndirmə obyektinin özünün əmələ gəlməsi (yaranması) ilə əlaqədardır ki, bu da müəyyən ictimai əmək sərfi tələb edir. Belə olduqda dəyər, qiymətləndirmə obyektinin və ya bu cür faydalıqlı digər obyektin yaradılması üçün zəruri olan bu xərclərin ölçüsü qismində çıxış edir.

Dəyər pul vahidində göstərilməlidir. Buna görə də dəyərin dəyişilməsinə həm qiymətləndirmə obyektinin dəyişilməsi (və ya həmin obyektə insanların

münasibətinin) həmçinin dəyərin ölçülməsinin pul vahidi dəyərinin dəyişilməsi təsir edə bilər.

Dəyər - bu hesablama pul məbləğidir. Qiymət qoyan dəyərin ölçüsünü müəyyən etməyə nə qədər o hələ mövcud deyil. Başqa sözlə desək, dəyər qiymət qoyanın beynində mövcuddur, o isə hesablama prosesində bazarın fikrini öyrənməli, bu barədə nə fikirləri, qiymətləndirmə obyektinin qiymətini anlamalı və formal meyarlar əsasında bu və ya digər dəyər növünü hesablmalıdır.

Dəyəri xarakterizə edən daha bir vacib məqam - onun müəyyən edilmə tarixidir. Hər bir dəyər mütləq şəkildə konkret bir tarixə bağlıdır. Qiymətləndirmə prinsiplərinin müzakirəsi ilə əlaqədar biz yenidən bunu müzakirə edəcəyik, pulun zaman kəsimində dəyəri isə daha ətraflı bu kursun xüsusi bölməsində öyrəniləcək. İndi isə qısaca olaraq qeyd edək ki, dəyər dedikdə biz ikiölçülü vektoru təsəvvür edirik. Burada koordinatlardan biri zaman, digəri isə - pul məbləğidir.

Müxtəlif iqtisadi amillərin dəyərə təsiri haqqında daha ətraflı qiymətləndirmə prinsiplərinə həsr olunmuş bölmədə bəhs ediləcək.

Dəyər və qiymət anlayışını fərqləndirmək lazımdır. Qiymət dedikdə, qiymətləndirmə obyektinə ödənilmiş və ya ödəniləsi nəzərdə tutulmuş pul məbləği nəzərdə tutulur. Əlbəttə ki, satıcının satmağa hazır olduğu qiymət, onun qiymətləndirmə obyektini barədə təsəvvürü haqqında dəlalat edir. Eynilə bunu alıcı haqqında demək olar. Beləliklə, konkret sövdələşmənin qiyməti, müəyyən dərəcədə sövdələşmə predmetinin dəyəri ilə əlaqədardır. Lakin konkret sövdələşmədə, bu sövdələşmənin konkret tərəflərinin fikirləri nəzərə alınacaq. Digər sövdələşmədə isə digər tərəflərlə, nəticə başqa cür ola bilər. Predmetin eyni dəyəri olması ilə yanaşı, o müxtəlif sövdələşmələrdə müxtəlif qiymətlərə satıla bilər.

Həmçinin dəyər və xərclərin əlaqəsini və fərqi qeyd edək. Yuxarıda göstərildiyi kimi, qiymət, qiymətləndirmə obyektinin yaradılmasına çəkilən xərclərlə əlaqəlidir. Lakin qeyd etmək lazımdır ki, söhbət bu obyektin yaradılması üçün çəkilmiş konkret xərclərdən yox, bu cür faydalı obyektinə hal-hazırda çəkilən ictimai xərclərdən gedir.

Mülki hüquq obyektlərinin qiymətləndirilməsi zamanı peşəkar qiymət qoyanlar tətbiqi mütləq olan Belarus Respublikası dövlət standartlarını rəhbər tuturlar. Bir qayda olaraq qiymətləndirmənin məqsədi qiymətləndirmədəyərinin hər-hansı bir növünün müəyyən edilməsindən ibarətdir.

İqtisadi əməliyyat üçün uyğun olaraq qiymətləndirmədə istifadə edilən müxtəlif dəyər növlərinin təyinlərinə keçmək üçün onları iki sinfə bölürük: mübadilə qiyməti və istehlak qiyməti.

Mübadilə qiyməti - bu qiymətləndirmə gününə qiymətləndirmə obyektinin mübadiləsi baş verə bilən hesablama pul vahididir. Görünür dəyər növünün birinci sinfi (mübadilə qiymətləri) bazar və onun mübadilə şərtləri ilə sıx əlaqəlidir. Bu qiymətlər alıcının qiymətləndirmə obyektinə dəyişməyə hazır olduğu hesablama pul ekvivalentini müəyyən edirlər.

İstehlak qiyməti - bu qiymətləndirmə gününə, qiymətləndirmə obyektini əlaqəli olan konkret faydalıq istehlakçısının ödədiyi hesablama pul məbləğidir. Bu sinif dəyər növü, konkret istifadə zamanı, konkret istifadəçi üçün konkret qiymətləndirmə obyektini olan və müvafiq olaraq qeyri-bazar sahəsinə aid olan qiymətdir. Bu qiymətlər, qiymətləndirmə obyektinin dəyərliliyi (faydalıq), o cümlədən onunla əlaqədar əmlak hüquqları barədə istehlakçının təsəvvürünü əks etdirən hesablama pul ekvivalentidir.

Hal-hazırda kimi qiymət qoyanlar öz hesablamaları üçün çox vaxt bazar qiymətini istifadə edirdilər (market value). Bazar qiymətinin bir çox ekvivalent müəyyən etmələri mövcuddur, lakin ən çox ümumi qəbul edilmiş təyin Beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarında (BQS) göstərilənlərdir.

Qiymətləndirmə obyektinin bazar qiyməti - bu bazarın lazımi səviyyədə öyrənilməsindən sonra, təsərrüfat sövdələşməsi nəticəsində əlaqədar satıcı ilə əlaqədar alıcı arasında qiymətləndirmə gününə qiymətləndirmə obyektinin mübadiləsi baş verə biləcək hesablama pul məbləğidir. Bununla belə tərəflərdən hər biri yaxşı məlumatlı olaraq, öz mənfəətindən irəli gələrək və məcburiyyətsiz bu hərəkəti edib.

Bazar qiyməti qiymətləndirmə obyektinin satıcı tərəfindən satmağa razı olduğu, alıcı tərəfindən isə qiymətləndirmə obyektinin alınmasına razı olduğu ən mümkün olan qiymətidir. Bununla yanaşı aşağıdakı şərtlərə riayət edilir:

- qiymətləndirmə obyektini açıq və rəqabətli bazara çıxarılıb;

- sövdələşmə tərəfləri, qiymətləndirmə obyektinin özündən, ona oxşar (faydalığına görə) digər obyektlərdən, onların satıcılarından və yanaşı ətrafından (əlaqələr) ibarət olan qiymətləndirmə obyektini və onun bazarı haqqında kifayət qədər məlumatlıdırlar;

- sövdələşmənin tərəfləri öz mənfəətlərinin maksimallaşdırılması məqsədilə, şəxsi maraqlarına uyğun olaraq səlahiyyətlə, sərhəssə, könüllü və vicdanla hərəkət edirlər;

- qiymətləndirmə obyektini satıcı tərəfindən bazara ictimai təklif formasında təqdim edilib;

- obyekt bazara kifayət qədər uzun müddətdir çıxarılıb, yəni satıcı və alıcı sövdələşmənin həyata keçirilməsi üçün kifayət qədər vaxta malikdirlər;

- satıcının üzərinə qiymətləndirmə obyektini ötürməkdən savayı digər öhdəlik qoyulmur, alıcının üzərinə isə qiymətləndirmə obyektini qəbul etmək və müəyyən məbləği ödəməkdən savayı digər öhdəlik qoyulmur, bununla yanaşı adi ödəniş vasitələri istifadə edilir;

- dəyərin ölçüsü sövdələşmədə iştirak edən hər-hansı bir tərəfin xüsusi kreditləşməsi və ya güzəştə getməsi nəticəsi deyil.

Bazar qiymətinin müəyyən edilməsində qeyd edilib: «əlaqədar alıcı ilə əlaqədar satıcı arasında». Bu o deməkdir ki, alıcı almaq istəyir, lakin onu buna heç kim vadar etmir və o, bu obyektin alınmasına görə istənilən məbləği verməyə hazırlaşmır. Çox güman ki, o orta bazar qiymətini ödəyəcək, çünki elə həmin müəyyən edilmədə göstərilib ki, bu alıcı yaxşı məlumatlıdır. Eynilə əlaqədar satıcı barədə. Satıcı nəyin bahasına olursa, olsun satmaq istəmir, onu buna heç kim məcbur etmir və o ucuz qiymətə satmayacaq. Alıcı və satıcının könüllüyü sövdələşmənin həyata

keçirilməsinə onları heç bir şey məcbur etməməsini nəzərdə tutur. Əks halda müəyyən edilən qiymət, bazar qiyməti olmayacaq.

Sonra müəyyən edilmədə «təsərrüfat sövdələşməsi» haqqında bəhs edilir. Bu cür sövdələşmə o anlama gəlir ki, sövdələşmə tərəfləri arasında kreditləşmə yoxdur, sövdələşmənin maliyyə tərəfləri bazar üçün adidir. Əgər sövdələşmə tərəflərinin xüsusi münasibətləri mövcuddursa, məsələn, bu törəmə və əsas şirkətlər, ev sahibi və kirayəşin, belədə hər ikisinin xüsusi maraqları ola bilər və sövdələşmə qeyri-bazar münasibətləri əsasında mümkün ola bilər. Qiymət qoyan yığıdığı materiallar arasında qohumluluq, törəmə və əsas şirkətlər münasibətləri, güzəştli kreditlərin istifadəsi hallarını yoxlamalıdır.

Ödəniş vasitəsi bazarda istifadə olunan adi pul vahidini, adi mübadilə kursunun istifadəsini nəzərdə tutur. Əgər ödəniş üçün ümumi qəbul edilmiş pul vahidi ekvivalenti istifadə edilirsə, belədə həqiqi pul məbləğin dəyişilmə çətinləşə və yaxud mümkün olmaya bilər.

Bazar sövdələşməsi «bazarı yaxşı öyrəndikdən sonra» həyata keçirilə bilər. Bu o deməkdir ki, hər iki tərəf sövdələşməni həyata keçirdikdə nəyin nə olduğunu yaxşı anlayır. Onlar əvvəlcədən bazarı öyrənilər və müvafiq qərar qəbul etmək iqtidarındadırlar. Bunun üçün əsasən kifayət qədər bir vaxt keçməlidir.

Kifayət qədər vaxt keçməsiylə bazarda qiymətləndirmə obyektinin çıxarılması şərtlərində dayanaq. Adətən bunu çıxarılma vaxtı və ya ekspozisiya vaxtı adlandırırlar. Bu vaxt ona görə lazımdır ki, sövdələşmənin əlaqədar iştirakçıları qiymətləndirmə obyektini barədə müəyyən bir fikir formalaşdırma bilsinlər. Bunun üçün obyektin özü və onun bazarı haqqında kifayət qədər məlumat yığmaq lazımdır. Bazar qiymətini artıq kifayət qədər bazara çıxarılmış obyekt üçün müəyyən etmək olar. Qeyd edək ki, müxtəlif qiymətləndirmə obyektləri üçün və hətta müxtəlif qiymətləndirmə tarixləri hallarına eyni qiymətləndirmə obyektini üçün bazara çıxarılma müddəti fərqlənir. Bununla yanaşı bu bazarda bu qiymətləndirmə obyektini üçün xarakterik olan bazara çıxarılma müddəti qiymətləndirmə vaxtına qədər keçməlidir. Yəni qiymət qoyan işə başlamazdan əvvəl obyekt kifayət qədər uzun müddət bazara

çıxarılmalıdır ki, onun bazar qiyməti müəyyən edilə bilsin. Kifayət qədər uzun müddət nə qədərdir? Sadə nümunələr. 2007-ci ildə Minskə mənzili məntiqi qiymətlə iki həftəyə satmaq mümkün idi. Adi mənzillər üçün bazar çıxarılma müddəti iki həftə təşkil edirdi. 2010-cu ildə eyni mənzilləri 10-12 həftəyə satmaq lazımdır, yəni bazara çıxarılma müddəti dəyişilib. Ofis yerlərinin bazara çıxarılma müddətləri də dəyişilib, 2007-ci ildə bazar qiymətinə çatmaq üçün bir ay tələb olunurdusa, 2010-cu ildə bu iki aydır.

Bazar qiymətinin müəyyən edilməsinin əsasında duran ehtimalları nəzərdən keçirək. Birincisi, qiymətləndirmə obyektı, yəni bazarda satılan məhsul oxşar hesab edilir (qiyməti miqdarına proporsional olan «birja» məhsulu kimi adlandırılan). İkincisi, bazar açıq hesab edilir, yəni orada yeni iştirakçıların əmələ gəlməsi (alıcılar və satıcılar) və ya ondan çıxması üçün hər hansı bir hüquqi, maliyyə və ya digər xarakterli maneələr yoxdur. Üçüncüsü, qiymətləndirmə obyektinin bazar iştirakçıları o qədər çoxdur ki, hər hansı bir ayrı onun qiymətinə təsir etmir. Dördüncüsü, bütün iştirakçılar tam məlumatlı və sərhəbdirlər.

Məlumdur ki, heç bir real bazarda bu ehtimallar tam yerinə yetirilə bilməz. Həmçinin qeyd etmək lazımdır ki, heç bir real bazar tam rəqabətli deyil. Bazar qiymətini müəyyən edərkən, qiymətləndirmə obyektı bazarı üçün adi olan rəqabətlik səviyyəsini ehtimal edirik.

Qiymət qoyanlar tərəfindən istifadə edilən daha bir dəyişmə qiyməti növü ləğvədmə qiymətidir. Belarus Respublikasında qəbul edilmiş qiymətləndirmə standartlarına uyğun olaraq, qiymətləndirmə obyektinin ləğvətmə qiyməti - bu satış obyektinin digər analogi satış obyektlərindən fərqli olaraq satışa qoyulma müddətindən az olan, məcburi özgələşdirmə zamanı müəyyən edilən qiymətdir. Qeyd etmək lazımdır ki, BQS-də bu qiymət növü «məcburi satış qiyməti» adlandırılır və standart qiymətləndirmə praktikasında istifadə üçün tövsiyə edilmir, çünki ümumi xarakteri deyil, konkret vəziyyəti əks etdirir.

Utilizasiya qiyməti, BQS-ə uyğun olaraq istehsalat təyinatı üçün yaradılmış iqtisadi xidmət çərçivəsində müddəti başa çatmaqda olan aktivin qiymətini təsvir

edir. Lakin aktiv hələ də alternativ istifadə üçün və ya onun tərkib hissələrinin sonradan istifadəsi məqsədilə utilizasiya üçün dəyərə malik ola bilər. Sonuncu ilə, onun bölünməsinə və utilizasiyasına çəkilən xərclər nəzərə alınmaqla, qiymətləndirmə obyektini bölmək olan hissələrin (elementlər, materiallar, konstruksiyalar) ümumi qiymətinə bərabər, utilizasiya qiyməti qiymətləndirmə obyektinə müvafiq olaraq Belarusiyanın utilizasiya qiyməti müəyyən etməsi oxşayır.

İstehlak qiymətləri arasında sərmayə qiyməti fərqlənir. Sərmayə qiyməti, sərmayələrə fərdi tələbləri və müəyyən edilmiş sərmayə məqsədləri zamanı nəzərə alınan konkret sərmayəçi və ya sərmayəçilər qrupu üçün müəyyən edilən qiymətləndirmə obyektinin dəyəridir. O qiymətləndirmə obyektindən əldə edilən mənfəəti əks etdirir və bazarla əlaqəli deyil. Nümunə kimi aşağıdakını nəzərdən keçirək: cəmi iki qonşu olan mərtəbədə mənzillərin hər birində 4 otaq var. Onlardan biri öz mənzilini satmaq istəyir. O bunu kimə baha sata bilər? Əlbəttə ki, qonşusuna, çünki iki mənzilin ümumi qiyməti bazarda daha bahadır. Və bu cür hallar adidir. İki kiçik torpaq sahələrinin elanı zamanı, yeni sahə iki, bəlkə də üç dəfə baha olacaq. Məhz bu hal sərmayə qiyməti barədə fikir sürməyə imkan verir.

Son vaxtlar dünya maliyyə böhranı ilə əlaqədar müasir bazar mühitinə adekvat olan qiymət növü təklif etməyə cəhd edirlər. Qiymət fəlsəfəsinin inkişafı variantlarından biri qismində istehlak konsepsiyası əsasını götürüb bazarla əlaqələndirmək təklif edilmişdi. Bununla belə nəzərdə tutulur ki, obyekt onun hal-hazırda istifadəsi ilə deyil, onun maksimal qiymətini təmin edən hipotetik istifadəsi zamanı qiymətləndirilir. Bu cür qiymətləndirmə növü istifadəçi qiyməti (user value) adı alıb. Qiymətləndirmə obyektinin istifadəçi qiyməti - obyektin ən yaxşı istifadəsi zamanı onun gələcək gəlirlərinin cari qiymətidir.

Yuxarıda deyilənləri toplayaraq qeyd edək ki, qiymət alınma və istifadə üçün əlçatan olan qiymətləndirmə obyektləri ilə onları alıb və satan, həmçinin istifadə edənlər arasında qarşılıqlı əlaqəni təyin edən iqtisadi anlayışdır. Qiymət anlayışı alqı-satqı və ya istifadə aktı ilə əlaqədar bir qədər pul məbləğinin müəyyən etməsini nəzərdə tutur. Buna baxmayaraq qiymətləndirmə obyektinin satışı qiymət qoyulma

prosesi üçün zəruri olan şərt deyil. Dəyər tarixi fakt yox, qiymətin seçilmiş müəyyən edilməsinə müvafiq olaraq, konkret vaxt kəsimində, konkret qiymətləndirmə obyektlərinin dəyərinin qiymətləndirilməsidir. Dəyərin iqtisadi anlayışı, mal və ya müştərinin dəyərinin qiymətləndirmə anına bu xidməti göstərilən mal və müştərinin əldə etdiyi mənfəətə bazar baxışını ifadə edir. Qiymətləndirmə növünün müxtəlif müəyyən edilmələrini tətbiq etdikdə, qiymətləndirmə obyekti bir-birindən əhəmiyyətə (bəzən əhəmiyyətli dərəcədə) fərqlənən eynizamanda bir neçə müxtəlif qiymətə malik ola bilər.

Qiymət qoyanlar «dəyər» ümumi terminini istifadə etmirlər. Onlar bu termini konkret olaraq hansı dəyər növündən söhbət getdiyini müəyyən edən xüsusi sifətlə uyğunlaşada istifadə edirlər. Bu günə qədər ən çox yayılmış qiymətləndirmə növü bazar qiyməti hesab edilir.

Bununla belə aydındır ki, hər bir qiymətləndirmə üçün özünün qiymətləndirmə növünü icad etmək düzgün deyil (məsələn, gömrük məqsədləri üçün - «gömrük qiymətləndirilməsi» və s.). elmin metodologiyası tələb edir ki, qiymətləndirmə növü, qiymətləndirmə məqsədlərindən az olsun. Lakin buna baxmayaraq onlar kifayət qədərdir.

Hər-hansısa bir obyektin dəyərini qiymətləndirməkdən öncə qiymət qoyan bunu nə əsasla edəcəyini təsəvvür etməlidir. Adətən qiymət qoyan üçün əmr olan və adətən qiymət qoyan onu sifarişçi ilə formalaşdıran qiymətləndirmə əsası, qiymətləndirmə məqsədinin qarşılıqlı əlaqəsini, müəyyən edilən dəyərin növünü və qiyməti müəyyən edilən pul vahidinin qiymətini özündə əks etdirir.

Bu və ya digər qiymət növünün müəyyən edilməsi üçün qiymət qoyan, müxtəlif üsullar şəklində həyata keçirilən qiymətləndirməyə belə edilən yanaşmaları istifadə edir (xərc, gəlir və ya müqəyisə).

3.3. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində maliyyə strategiyasının işlənilməsində risklərin uçotunun təkmilləşdirilməsi.

Peşəkar fəaliyyət bir qayda olaraq eynizamanda bir neçə üsulla tənzimlənir. Peşəkar fəaliyyətin tənzimləmə məqsədi - peşəkar fəaliyyətin lazımi keyfiyyəti və onun iştirakçılarının təhlükəsizliyini təmin edən bu fəaliyyətin cəmiyyəti, sifarişçiləri və iştirakçıları üçün aydın qaydalar yaratmaq.

İlk növbədə istənilən fəaliyyəti, o cümlədən peşəkar fəaliyyət qanunvericilik altına düşür. İstənilən peşəkar, xüsusilə iqtisadi sahəyə aid olan fəaliyyətin həyata keçirildiyi dövlətin qanunları şübhəsiz ki icra olunmalıdır. Beləliklə, qanunvericilik peşəkar fəaliyyətin tənzimlənməsini təmin edir. O dövlət tərəfindən müəyyən edilmiş və ondan kənara çıxmağa icazə verilməyən bəzi çərçivələri özündə əks etdirir. Bu - peşəkar fəaliyyətin kənar tənzimlənməsidir. Məlumdur ki, kənar tənzimləmə köməyi ilə bu cür fəaliyyətin keyfiyyətini təmin etmək olmaz. Buna görə də bu məqsədlər üçün bəşəriyyət, qanunvericilik tənzimlənməsi ilə yanaşı digər tənzimləmə növlərini istifadə edir.

Peşəkar fəaliyyətin minimal zəruri keyfiyyət səviyyəsinin təmin edilməsi üçün standartlaşma kimi tənzimləmə növündən istifadə edirlər. Əhəmiyyətli odur ki, orada əsas çıxış edən şəxslər bazarın peşəkar iştirakçılarının özləridir. Bu - daxili tənzimləmədir. Həqiqətən də, hər-hansı bir fəaliyyət növünün məhz peşəkarları, mütəxəssisləri, bu fəaliyyətdə hər-hansı bir normaları təyin edə bilərlər ki, bu normalardan aşağı düşmək qadağan edilsin. Beləliklə minimal icazə verilən keyfiyyət standartı təmin edilə bilər. Bir çox ölkələrdə bu standart dövlət himayəsi altında həyata keçirilir. Beynəlxalq praktikaya və Belarus qanunlarına əsasən, standartlar birləşmək üçün könüllüdür. Lakin əgər hər hansı bir şəxs fəaliyyətinin standartlara uyğun olmasını elan edirsə və onun işində yalan aşkar edildirsə, o buna görə məsuliyyət daşmalıdır.

Nəhayət, hələ orta əsrlərin gildiya və sexlərindən peşəkar fəaliyyətin yüksək keyfiyyətinin təmin edilməsi üsulları məlumdur. Bunun alətləri peşəkar cəmiyyətlə həyata keçirilən özünütənzimləmədir. Məsələn, yüksək keyfiyyətli pivələri ilə

fərqlənən hər-hansı bir şəhərin pivə bişirənləri özlərinin daxili, daha yüksək standartlarını təyin edirlər və öz sexlərini yalnız bu standartlara əməl edə bilən şəxsləri buraxırlar. Yəni belə bir cəmiyyət var, hansı ki, keyfiyyəti təmin etmək məqsədilə özü peşə qaydalarını təyin edir, fəaliyyətin nəticələrini istehlak edən digər cəmiyyətlər isə ona inanırlar.

Özünü tənzimləmə - bu hər-hansı bir fəaliyyət növündə mütəxəssislərin peşəkar ictimai cəmiyyətləri tərəfindən keyfiyyətin təmin edilməsi məqsədilə peşəkar fəaliyyət bazarında davranış norma və qaydalarının təyin edilməsidir. Özünü tənzimləmə təyin edilmiş norma və qaydaların yerinə yetirilməsinə nəzarət sistemini nəzərdə tutur. Özünü tənzimləmənin həqiqətdə kəsərli olması üçün o dövlətin tapşırığı ilə təyin edilməlidir.

Özünü tənzimləmə - bu peşədaxili tənzimləmədir, dolğun tənzimləmədir, mahiyyətli tənzimləmədir. Özünü tənzimləmənin klassik nümunəsi vəkillər kollegiyasıdır. Özünü tənzimləmə həmçinin aktiv olaraq qiymətləndirmə fəaliyyətində tətbiq edilir. Bundan öncə Böyük Britaniya və digər ölkələrin qiymətləndirmə fəaliyyətində özünü tənzimləmə barədə bəhs edilmişdi. Qiymətləndirmə fəaliyyətin yuxarıda adı çəkilən bütün üsullarla tənzim edilir:

1. Qanunvericiliklə (kənardan);
2. Standartlarla (minimal keyfiyyətlə daxildən);
3. Özünü tənzimləmə ilə (maksimal keyfiyyətlə peşədaxili).

Bu tənzimləmə üsullarını ardıcılıqla nəzərdən keçirək.

Bir çox ölkələrdə qiymətləndirmə fəaliyyətinə dair qanunverici tənzimləmə, mülkiyyət münasibətlərini tənzimləyən ümumi qanunverici aktlardan və daxili tənzimləmə üsullarının, yəni standartlaşma və özünü tənzimləmə işini təmin edən qanunverici aktlardan ibarətdir. Qiymətləndirmə fəaliyyətinə həsr olunmuş xüsusi qanunverici aktlar bu halda nəzərdə tutulmayıb.

Mülkiyyət münasibətləri, mülkiyyət hüquqları əks olunan konstitusiya və bu münasibətləri tənzimləyən mülki məcəllə ilə tənzimlənir. Adətən mülki məcəllədə mülki hüquq obyektlərinin və hüquqların özünün (ilk növbədə daşınmaz əmədakın),

yəni qiymətləndirmə obyektlərinin, onunla sövdələşmə qaydaların, o cümlədən dəyərin qiymətləndirilməsi üzrə xidmətlərin özü olan xidmətlərin ödənişli göstərilməsinin təsnifatlaşmasına həsr edilmiş müddəalar əks olunub. Standartlaşmaya və özünütənzimləməyə aid ayrı-ayrı qanunlar işlənir.

Ölkəmizin mövcud qanunvericiliyi bu ideal sxemdən əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənir. Qiymətləndirmə fəaliyyətini tənzimləyən xüsusi qanunverici aktlar mövcuddur. Bununla belə, mövcud qanunverici aktlar ierarxiyasında, fərmanlar müvəqqəti qanunverici aktlar olaraq, qanunlardan, o cümlədən kodifikasiya edilmiş qanunlardan daha böyük gücə malikdir. Bizdə texniki normalaşdırma və standartlaşdırma haqqında qanun var. Özünütənzimləməni tənzimləyən qanun bizim ölkədə yoxdur. Beləliklə qiymətləndirməyə aid olan qanunvericilik aktların aşağıdakı ierarxiyası yaranır:

- Belarus Respublikasının konstitusiyası,
- Belarus Respublikası Prezidentinin fərmanları,
- məcəllələr.
- qanunlar,
- Nazirliklərin, komitələrin və inzibati-ərazi vahidlərinin normativ aktları.
- Respublika konstitusiyası bizi mülkiyyət hüququna aid olan cəmi iki maddəsi ilə maraqlandıracaq. Onlar aşağıda qısaldılmış şəkildə göstərilib.

Maddə 13. Mülkiyyət dövlət və şəxsi ola bilər.

Maddə 44. Dövlət hər bir kəsə mülkiyyət hüququ zəmanət verir və onun əldə edilməsinə yardım göstərir. Mülkiyyətçi əmlakı ilə ilə həm tək və həmçinin digər şəxslərlə birgə istifadə və üzərində sərəncam vermək hüququna malikdir. Mülkiyyətin toxunulmazlığı, onun vərəsəlik hüququ qanunla qorunur. Qanuni yolla əldə edilmiş əmlak dövlət tərəfindən qorunur. Əmlakın məcburi özgələşdirilməsi, özgələşdirilən əmlakın tam dəyərinin ödənilməsi ilə qanunla müəyyən edilmiş şərtlər və qaydaların yerinə yetirilməsi ilə ictimai tələbat yarandıqda, o cümlədən məhkəmənin qərarı ilə mümkündür.

Şəxsi mülkiyyətin ölkədə olması qiymətləndirmə fəaliyyətinin yaranması və mövcudluğu üçün vacibdir. Məsələn, SSRİ Konstitusiyasında bu norma yox idi və bu da dəyərin qiymətləndirilməsini lazımsız edirdi. 44 maddənin mətnindən görünür ki, o birincisi mülkiyyət və ya əmlak adlanan qiymətləndirmə obyektlərini, ikincisi isə qiymətləndirmə məqsədlərinin əvvəlki bölməsində bütün sadalananları təmin edir.

Fərmanlar arasında qiymətləndirmə fəaliyyətinə ikisi aiddir: «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» fərman və «Tikintisi qurtarmamış obyektlərin və quraşdırılmamış avadanlıqların əsas vəsaitlərinin yenidən qiymətləndirilməsi məsələləri haqqında» fərman. Qeyd etmək lazımdır ki, onların hər biri dəyişikliyə və əlavələrə məruz qalıb. 2008-ci ildə o üç dəfə dəyişilib. Buna görə də qiymət qoyanın bu normativ aktın məhz sonuncu redaksiyasından istifadə edib-etməməsini yoxlamaq lazımdır. Bir həftə ərzində imzalanmış bu iki fərman bir-birindən kəskin fərqlənir. Vaxt keçdikcə bu normativ sənədlərin təsir sahələri daha dəqiq bölünərək, ziddiyyətləri azaldılmışdır.

- qiymət qoyanların dövlət attestasiyası tətbiq edilib;
- qiymətləndirmə sahəsində Belarus Respublikası Hökumətinə tabe olan dövlət idarəetməsinin respublika orqanlarının və digər dövlət təşkilatlarının hərəkətlərinin qarşılıqlı fəaliyyətini və koordinasiyasını təmin edən dövlət idarəetmə orqanı təyin edilib;
- dövlət əmlakını qiymətləndirənlərə xüsusi tələblər şamil edilib;
- bu fərmanın tətbiqində məhdudiyyətlər göstərilib;
- mülki hüquq obyektlərinin dəyərinin qiymətləndirilməsi haqqında Əsasnamə qəbul edilib.

Qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində Belarus Respublikası Hökumətinə tabe olan dövlət idarəetməsinin respublika orqanlarının və digər dövlət təşkilatlarının hərəkətlərinin qarşılıqlı fəaliyyətini və koordinasiyasını təmin edən dövlət idarəetmə orqanı kimi Dövlət əmlak komitəsi seçilib. Elə həmin orqan qiymətləndirmə obyektlərinin ilk dörd növü üzrə attestasiyanı keçirir. Attestasiya keçmiş qiymət qoyanların dövlət reyestrini aparır və mülki hüquqlar obyektlərinin dəyərinin

qiymətləndirilməsi sahəsində normativ hüquqi aktları qəbul edir. Həmçinin göstərilmişdir ki, mülki hüquqlar obyektlərinin dəyərinin qiymətləndirilməsi məsələləri ilə əlaqədar beynəlxalq təşkilatlarda ölkəni dövlət əmlak komitəsi təqdim edir, lakin qeyd etmək lazımdır ki, qiymətləndirmə sahəsində hər-hansı bir dövlətin maraqlarını təmsil etmək mümkün olası belə bir beynəlxalq təşkilatlar məlum deyil. r.

Sövdələşmələr və digər hüquqi əhəmiyyətli hərəkətlər üçün dövlət əmlakının dəyərinin qiymətləndirilməsi dövlət təşkilatları, hökumət payı 50 faiz çox olan təşkilatlar, o cümlədən, ticarət-sənaye palatası tərəfindən yaradılmış bəzi təşkilatlar tərəfindən həyata keçirilir. Onlar qeyri-hökumət təşkilatlarıdır, buna görə də onların dövlət əmlakını qiymətləndirilməsi müstəqil qiymətləndirmənin xarici investoru hesab edilə bilər ki, bu da sərmayələrin cəlb edilməsi üçün prinsipial ola bilər.

Preambulaya əsasən, fərman mülki hüquq obyektlərinin dəyərinin qiymətləndirilməsinə həsr olunub. Lakin mətndən də görünür ki, bu hamısına aid deyil. Fərman aşağıdakılara şamil edilmir:

- sığorta ilə əlaqədar daşınan və daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi;
- müsadirə edilmiş, üzərinə həbs qoyulmuş və ya dövlətin hesabına digər üsulla cəlb edilmiş əmlakın qiymətləndirilməsi;
- özəlləşdirmə prosesində dövlət əmlakın qiymətləndirilməsi;
- hərbi təyinatlı əmlakın, bütün növ silah-sursatın, o cümlədən silahlı qüvvələrin, digər qoşunların, hərbi birləşmələrin və hərbişdirilmiş təşkilatların əmlakının qiymətləndirilməsi;
- dövlət sirri daşıyan obyektlərin əmlakının qiymətləndirilməsi;
- tarixi-mədəni sərvətlərin və ya Belarus Respublikası kitabxana fondunun, Belarus Respublikası milli arxiv fondunun tərkib hissəsi olan və ya Belarus Respublikası muzey fondlarına daxil olan mədəni sərvətlərin, o cümlədən tarixi-mədəni sərvət statusu almaq üçün müəyyən edilmiş qaydada təqdim edilmiş əmlakın qiymətləndirilməsi;
- qiymətli metalların, qiymətli daşların və onlardan hazırlanan məmulatların qiymətləndirilməsi;

- gömrük orqanları tərəfindən müsadirə edilmiş, üzərinə həbs qoyulmuş, müvəqqəti saxlanılan malların, o cümlədən dövlət xeyrinə imtina edilmiş gömrük rejimində istifadəsinə gömrük icazəsi verilən mallara dair ilkin qiymətləndirmə;

- siyahıya alınmış və yaxud üzərinə həbs qoyulmuş əmlakın qiymətləndirilməsi, mülki və ya prosessual qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada məhkəmə icraçıları tərəfindən həyata keçirilən, əmlakın yenidən qiymətləndirilməsi;

- aktiv və öhdəliklərin mühasibat uçotuna alındığı zaman onların dəyərinin qiymətləndirilməsi;

- tikintisi başa çatmamış obyektlərin və quraşdırılmamış avadanlıqların yenidən qiymətləndirilməsi.

Fərman №615 bəzi qoşmaları var və onların arasında ən əhəmiyyətli Qoşma №1 «Belarus Respublikası mülki hüquq obyektlərinin dəyərinin qiymətləndirilməsi haqqında müddəa» (Bu tədris-metodik vəsaitin Qoşmasında verilib). Qiymətləndirmə haqqında bu müddəa, dəyərin qiymətləndirilməsi və onların istifadə qaydaları ilə əlaqədar müxtəlif təyinetmələr toplusudur. Toplum eklektik xarakter daşıyır, buna görə də dünyada qəbul edilən standartlarla, qiymətləndirmə dərslikləri ilə, hətta digər normativ aktlarla ziddiyyət təşkil edir. Bununla belə qiymətləndirmə haqqında Müddəada çoxlu məlumatlar əks olunub. Dəyərin qiymətləndirilməsi 615 sayılı fərmana görə həyata keçirilmədikdə, bu məlumatları istifadə etmək çox rahatdır.

Mülki -hüquqi münasibətlər əsasında keçirilməsi üçün qiymət qoyan çağırılan daxili qiymətləndirmə (müstəqil olaraq hüquqi və fiziki şəxslərlə keçirilən) və müstəqil qiymətləndirmə anlayışları, o cümlədən qiymətləndirmənin dəqiqlik ekspertizaları, yəni mütləq və ya təşəbbüslü olan bilən qiymətləndirmənin qanunvericiliyi və qiymətləndirmə nəticələrinin əsaslandırılması barədə yoxlama prosedurlarının yekun sənədlərə uyğunluğu təsvir edilib. Qiymətləndirmə üzrə dövlət standartlarının mütləq istifadəsi tətbiq edilir. Qiymətləndirmə barədə müddəa müflis elan edilmiş şəxsin əmlakının müsabiqə istehsalı prosesində satışı zamanı, girov əmlakı kredit müqaviləsi üzrə öhdəliklərin icrasının təmin edilməsi qismində təqdim edildiyi zaman, hüquqi şəxsin nizamnamə kapitalına etibarsız əmanətin qoyulduğu

zaman, dövlət əmlakının özgələşdirilməsi zamanı, inzibati-ərazi vahidi, dövlət formalı hüquqi şəxs tərəfindən daşınmaz əmlakın ödənişli alınması zamanı mütləq qiymətləndirməni təyin edirlər. Lakin mütləq qiymətləndirmə mütləq müstəqil olmaya bilər, o daxili də ola bilər.

Müstəqil qiymətləndirmə prosesi «Müstəqil qiymətləndirmə» adlanan qiymətləndirmə haqqında Müddəanın 4 fəslində tənzimlənir. Göstərilir ki, qiymətləndirmə müqaviləsində əks olunmalıdır: qiymətləndirmə obyektinin adı, onun fərdi əlamətləri; müqavilə predmeti; qiymətləndirmə icrasının xidmət haqqı, onun ödəniş müddəti və qaydası; müstəqil qiymətləndirmə nəticələrinin təqdim etmə müddəti; qiymətləndirmənin məqsədi; qiymətləndirmənin tarixi; qiymətləndirmənin həyata keçirildiyi valyutanın adı; tərəflərin hüquq və vəzifələri; tərəflərin müqavilə üzrə nəzərdə tutulduğu öhdəliklərinin yerinə yetirilməməsi və ya lazımı səviyyədə yerinə yetirilməməsi. Mülki məcəllə ilə müqayisədə bura qiymətləndirmə fəaliyyəti üçün müqavilənin bəzi spesifik əhəmiyyətli elementləri əlavə edilib. 615 sayılı fərmandan hələ çox qabaq qiymətləndirmə valyutası adının qiymətləndirmə üçün əhəmiyyəti barədə tədris-metodik vəsaitin müəllifi işarə etmişdi. Təəssüflər olsun ki, əhəmiyyətli element qismində qiymət müqaviləsi üzrə müəyyən edilən növ yoxdur. Əlbəttə ki, bu boşluqdur və BQT müəyyən edilən qiymət növünü qiymətləndirmə müqaviləsinə mütləq yazmağı tövsiyə edir, çünki əks təqdirdə anlaşılmazlıqlar ola bilər.

Əsas odur ki, qiymət qoyan nəticəni hansı şəkildə təqdim edir. Müstəqil qiymətləndirmənin keçirilməsi nəticələrinə üzrə qiymətləndirmə haqqında Müddəaya müvafiq olaraq, eynizamanda qiymətləndirmə sifarişçisinə verilən qiymətləndirmə icraçısı tərəfindən qiymətləndirmə rəyi və hesabatı tərtib edilir. Həm rəy, həmçinin hesabat imzalanıb, möhürlənməlidir. Rəy və hesabat iki nüsxədən ibarət tərtib edilir, onlardan biri qiymətləndirmə sifarişçisinə verilir, digəri isə qiymətləndirmə icraçısında saxlanılır. Hüquqi nöqteyi nəzərdə bu çox qəribədir ki, eyni səbəb barədə iki müxtəlif sənəd yazılır, bununla belə onların hüquqi qüvvəsi eyni nəzərdə tutulur. Qiymətləndirmə sahəsində bu cür hal dünyanın heç bir ölkəsində yoxdur. Güman

etmək olar ki, 615 sayılı növbəti dəyişikliyi zamanı bu norma da dəyişiləcək. Qiymətləndirmə haqqında rəydə qiymətləndirmə icraçısı və qiymət qoyan barədə, qiymətləndirmənin keçirilməsi üçün qiymətləndirmə müqaviləsi və ya qərarı (müəyyən edilməsi) barədə məlumat, qiymətləndirmə obyektinin təsviri, qiymətləndirmə məqsədi, qiymətləndirmə valyutasının adı, qiymətləndirmə tarixi istifadə edilən qiymətləndirmə üsullarının adları və qiymətləndirmə nəticələri (əlavə dəyər vergisi nəzərə alınmadan) əks olunmalıdır. Qiymət qoyan istənilən digər məlumatları əlavə edə bilər. BQT rəydə müəyyən edilən qiymətin növünü mütləq göstərməyi tövsiyə edir, çünki bu məlumat olmadıqda qiymətləndirmənin nəticələri mənasını itirir.

Qiymətləndirmə üzrə hesabatda mənbələr göstərilməklə qiymətləndirmə üçün istifadə olunan məlumatlar; qiymətləndirmə üçün istifadə olunan məlumatların analizi; qiymətləndirmənin keçirildiyi əsas şəpilər və məhdudiyyətlər; qiymətləndirmə obyektinin bazarının analizi (bazar qiymətləndirmə üsullarının istifadəsi hallarında); istifadə edilən qiymətləndirmə üsullarının tətbiqinin əsaslandırılmasını; hesablaşmalar və onların əsaslandırılması, qiymətin müəyyən edilməsi prosedurlarının təsvirini; qiymətləndirmə nəticələri üzrə qısa faktlar və nəticələr; müstəqil qiymətləndirmənin nəticələri (əlavə dəyər vergisi nəzərə alınmadan) əks olunmalıdır.

Müstəqil qiymətləndirmənin nəticələri yalnız qiymətləndirmə məqsədi üçün istifadə edilə bilər və yalnız məhkəmənin qərarı ilə etibarsız hesab edilə bilər. Qiymət qoyan (fiziki şəxs) və qiymətləndirmə icraçısı (hüquqi şəxs) qiymətləndirmə sifarişçisindən və obyektindən asılı olmamalıdır (maddi və hüquqi öhdəliyi olmamalıdır). Maraqlıdır ki, qiymətləndirmə Müddəası ilə qiymətləndirmə sifarişçisinin və ya digər aidiyyətli şəxslərin qiymətləndirmə icraçısının fəaliyyətinə müdaxilə etməsinə yol verilmir, əgər bu müstəqil qiymətləndirmə nəticələrinin etibarlılığına, o cümlədən (beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarına zidd olaraq) müstəqil qiymətləndirmənin keçirilməsi zamanı yoxlanılan və ya müəyyən edilən suallar dairəsinin məhdudlaşmasına təsir edə bilərsə.

Qiymətləndirmə haqqında müddəada həmçinin «Qiymətləndirmə icraçısının hüquq və vəzifələrini» qeyd etmək lazımdır. Qiymətləndirmə icraçıları aşağıdakı hüquqlara malikdir: sifarişçidən qiymətləndirmənin keçirilməsi üçün zəruri olan sənədləri tam həcmdə tələb etmək; üçüncü şəxslərdən (o cümlədən dövlət orqanlarından və digər təşkilatlardan), müstəqil qiymətləndirmənin keçirilməsi üçün həərri olan informasiyanı almaq, o cümlədən daşınmaz əmlakın dövlət qeydiyyatını həyata keçirən orqanlardan konkret obyektlərlə sövdələşmə qiymətləri barədə məlumatları almaq; qanunvericiliyə müvafiq olaraq müqavilə əsasında qiymətləndirmənin keçirilməsi üçün zəruri olan işlərin yerinə yetirilməsinə mütəxəssisləri və ya təşkilatları cəlb etmək; sifarişçi müqavilə şərtlərini pozduqda və yaxud qiymətləndirmə obyektini haqqında zəruri məlumatları təqdim etmədikdə, qiymətləndirmənin keçirilməsindən imtina etmək. Qiymətləndirmə icraçılarının öhdəlikləri: qiymətləndirmə sifarişçisindən və üçüncü şəxslərdən alınmış sənədlərin qorunmasını təmin etmək; məxfi məlumatları yaymamaq; qiymətləndirmə haqqında rəyləri və hesabatları imzalandığı tarixdən etibarən beş ildən az saxlamamalı; dövlət orqanları funksiyalarını yerinə yetirmək üçün onların sorğusu əsasında qiymətləndirmə haqqında rəylərin və hesabatların surətlərini, qiymətləndirmə sifarişçisindən alınan digər məlumatları təqdim etməyi.

Qiymətləndirmə haqqında sonuncu Müddəa qiymət qoyanların attestasiyasına həsr edilib. Qiymət qoyanların dövlət attestasiyası qiymətləndirmə obyektinin beş növü üzrə tətbiq edilib:

- əmlak kompleksləri kimi müəssisələr, hüquqi şəxsin nizamnamə kapitalında payları, qiymətli kağızlar və onlar üzərində əmlak hüquqları;
- əsaslı tikililər (bina, qurğular), təcrid olunmuş yerləşmələr, tikintisi başa çatmamış obyektlər və onlar üzərində əmlak hüquqları;
- torpaq sahələri və onlar üzərində əmlak hüquqları;
- maşınlar, avadanlıqlar, inventar, nəqliyyat vasitələri, materiallar və onlar üzərində əmlak hüquqları, digər əmlak (əmlak kompleksləri kimi müəssisələr, hüquqi şəxsin nizamnamə kapitalında payları, qiymətli kağızlar, əsaslı tikililər (bina,

qurğular), təcrid olunmuş yerləşmələr, tikintisi başa çatmamış obyektlər, intellektual mülkiyyət obyektləri, torpaq sahələri və onlar üzərində əmlak hüquqları istisna olmaqla);

- intellektual mülkiyyət obyektləri və onlar üzərində əmlak hüquqları;

Görünür ki, attestasiya, cədvəl 1-də göstərilən qiymətləndirmə obyektlərinin yalnız bir qismi üçün tətbiq edilib. Binalar və tikililər kimi ayrılmaz abadlaşdırma ilə birgə torpaq sahəsi mənasını daşıyan «daşınmaz əmlak» anlayışını bu siyahıda olmamasını xüsusi qeyd etmək lazımdır.

Attestasiyaya ali iqtisadi, hüquqi və ya texniki təhsili olan hər bir kəs buraxılır. Attestatın müddəti hər üç ildən bir uzadılmalıdır. Attestasiya biliyin yoxlanılmasını nəzərdə tutur, lakin qiymət qoyana işi üçün zəruri olan minimum biliklər dövlət tərəfindən müəyyən edilmədiyinə görə, attestasiya qismində 615 sayılı fərman üzrə, 615 sayılı fərmanın və test şəklində həyata keçirilən qiymətləndirmə üzrə dövlət standartlarının biliyi yoxlanılması seçilmişdi. Nəticədə Dövlət əmlak komitəsinin məlumatlarına görə dörd il ərzində qiymətləndirmə obyektlərinin hər beş növü üzrə 900-dən artıq attestat verilib. Nəticə etibarilə, ölkədə qiymətləndirmə keyfiyyətində krizis yaşandı. Qiymət qoyanların aşağı keyfiyyətli rəylərinə və hesabatlarına həm sifarişçilər (məhkəmələr, banklar, sığorta şirkətləri və s.) həm də dövlət məmurları şikayət edirdilər. Sürət dalınca qaçan bəzi qiymət qoyanlar, fayllar baxmadan, köhnə faylları istifadə edirdilər. Belə ki, Dövlət əmlak komitəsinin sədrinin müavini qəzetə müsabihəsində attestatın uzadılması üçün təqdim edilmiş hesabatda nəqliyyat vasitəsinin qiymətləndirməsi nümunəsini göstərirdi və həmin hesabatda bir neçə səhifədən sonra binanın qiymətləndirməsi haqqında mətn ortaya çıxmışdı.

NƏTİCƏ VƏ TƏKLİFLƏR.

İşin yerinə yetirilməsi zamanı əldə olunan nəticələrə görə əmlak, məhsul və xidmət bazarlarında aparılan əməliyyatlarda müəyyən risk elementlərinin olması qaçılmazdır. Müəssisələr öz fəaliyyətlərini qurmaq və dava etdirmək bir sıra resurslar, avadanlıqlar əldə etməlidirlər. Onlara bilavasitə material resurslarının, maşın və avadanlıqların, qiymətli kağızların alınması, hazır məhsulun istehsal olunması və satışı, bazar tələbindən asılı olaraq məhsulun yeni çeşidlərinin mənimsənilməsi, kredit və ya digər formada borcların aminması aid edilə bilər. Sadalanan hər bir əməliyyatın təsərrüfat-maliyyə fəaliyyəti ilə əlaqədar olması onların sahibkarlar üçün risk yaratması ehtimalını yüksəldir. Risk isə öz növbəsində qarşıdakı dövrdə daha yüksək nəticələr əldə etmək məqsədilə atılan təhlükəli qərarların nəticəsi kimi özünü göstərir.

Müəssisənin idarə heyəti çəkdikləri xərclərin müqabilində hansı müddət ərzində, nə qədər mənfəət əldə edəcəklərini əvvəlcədən dəqiq bilmirlər. Bu da ilk növbədə qeyri-müəyyənlik və daha sonra onunla şərtlənən risk vəziyyətində qərarların qəbul olunması deməkdir. Əslində, bu normal haldır. Ona görə ki, bazar iqtisadi münasibətləri rəhbərliyin risk etmədən yüksək nailiyyətlərə çatacağını qəti inkar edir. Bu baxımdan görülmək işlərə, veriləcək qərarlara yanaşma dəyişməlidir.

Müasir iqtisadi sistem sahibkarların, investorların və bütün iş adamlarının investisiya qoyuluşunun məqsədəuyğunluğunu, onun iqtisadi səmərəliliyini əvvəlcədən və həm də işlərin gedişi zamanı təyin etmək bacarığına malik olmalarını tələb edir. Təsərrüfat subyektlərinin idarə olunmasını həyata keçirən şəxslər verilən qərarların, aparılması nəzərdə tutulan əməliyyatların, icrası başa çatmış faktların hər birinin «xərclər ödənilməlidir» şərtinə diqqət verməsi lazımdır. Onu da nəzərə almaq lazımdır ki, maliyyə, əmək, material resurslarına və digər maddi məsrəflərə qənaət edilməsinin yekun nəticəsi yalnız az miqdarda vəsait xərclənməsindən ibarət olmamalıdır. Beləki, çəkilən xərclər təsərrüfat

fəaliyyətinin səmərəliliyi baxımından məqsədəuyğun olmalıdır, xərclənən hər bir manatın yüksək rentabelliyi təmin etməlidir.

Bütün yuxarıda qeyd olunanlar təsərrüfat subyektləri qarşısında fəaliyyətləri ilə bağlı riskləri əvvəlcədən aşkar etmək, qiymətləndirmək və azaltmaq tələbini qoyur. Prinsipcə risklərin qiymətləndirilməsi problemləri nəzəri və təcrübi idarəetmənin mühüm tərkib hissəsidir.

İqtisadi risk problemi sahibkarlıq fəaliyyətində daha da aktullaşır. Ona görə də sahibkarlıq fəaliyyətində böhran vəziyyətlərinin yaranması ehtimalı müəyyən olunmalıdır.

Sahibkarlıq fəaliyyətinə dünya təcrübəsində qəbul edilən ümumiləşdirilmiş rəyə görə vətəndaşlar və bütövlükdə cəmiyyət tərəfindən mənfəət əldə etmək məqsədilə öz risk və əmlak öhdəlikləri ilə həyata keçirilən müstəqil fəaliyyət kimi baxılır. Bu fəaliyyət növünün bir qayda olaraq, müstəqillik, cavabdehlik, təşəbbüskarlıq, risk, dinamiklik, fəal axtarış, sürətli hərəkət etmək qabiliyyəti kimi əlamətləri vardır.

Hər bir sahibkar ona davamlı şəkildə uğurlar gətirən fəaliyyətin yeni növlərini və ardıcıl olaraq innovativ ideyalar axtarışındadır. Fəaliyyətin son nəticəsi isə birbaşa məhsulun çeşidi, texnologiya, malın keyfiyyəti, qiymət, istehlakçı dairəsi kimi amillərdən asılıdır. Onların gölənilməz və əlvərişsiz dəyişiklikləri müxtəlif növdən olan, fərqli təsir gücü ilə fərqlənən risklər yaradır.

Risqlərlə bağlı problemlərin uğurlu həlli yolları əsasən onların seçilməsi və dəyişdirilməsi üzrə alternativlərin olması ilə bağlıdır. Ona görə də problemin həllinin çoxlu sayda iqtisadi üsullarının olması zamanı subyektlərə onların seçilməsində sərbəstliyin verilməsi sahibkarlığın inkişafının vacib şərtlərindən biridir.

Istifadə olunan ədəbiyyat siyahısı.

1. “Azərbaycan Respublikası regionlarının sosial-iqtisadi inkişafı” Dövlət Proqramı (2014-2018-ci illər), Bakı, 2014.
2. “Milli iqtisadiyyat perspektivləri üzrə Strateji Yol Xəritələri”, Bakı 2016.
3. “ Uyğun qiymətə mənzil təminatının inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsi”, Bakı 2016.
4. “ İnvestisiyaların təşviqi ilə bağlı əlavə tədbirlər haqqında” fərman, Bakı 2016.
5. Kazımlı X.H. Qiymətləndirmənin əsasları. Dərslik, Bakı. İqtisad Universiteti, 2008.
6. Bayramov Q.S. Daşınmaz əmlak bazarının inkişafında pul-kredit siyasətinin rolu. “Əmlak və iqtisadiyyat” jurnalı, №1, 2007.
7. Kazımlı X.H., Quliyev İ.Q. İqtisadi risklərin qiymətləndirilməsi. dərslik. Bakı, 2011.
8. Əhmədov M.M. “Azərbaycanda mənzil bazarının inkişafı: reallıqlar və perspektivlər”, monoqrafiya. Bakı, 2016.
9. И.Т. Балабанов Риск-менеджмент. Москва, 2009.
10. Управления рисками при реализации долгосрочных проектов, Деньги и кредит, №1, 1995.
11. Финансовый менеджмент. СПб, 2009.
12. Шарп А. и др. Инвестиции. Москва, 1998.
13. А.С. Шапкин Экономические риски: оценка, управление, портфель инвестиций. М: «Дашков и К», 2010.
14. Четыркин Е.М. Финансовый анализ производственных инвестиций. М: Дело, 1998.
15. Шапиро В.Д. Управление проектами. СПб, 2006.

16. Тхакушинок Э.К. Организация системы управления инвестиционными рисками. Ростов, ЮФУ, 2007.
17. Грачев М.В. Проектный анализ: Продвинутый курс! М. 2004.
18. Л.Г. Шаршуков Риски в предпринимательской деятельности. ИНФРА-М, 2008.
19. Бабина И.В. Совершенствование механизма управления инвестиционной деятельностью. Гомель, 2000.
20. Луис Гапенски. Финансовый менеджмент. Санкт-Петербург, «Экономическая школа», 1997.
21. Абчук В.А. Риски в бизнесе, менеджменте и маркетинге.-Спб., 2006.
22. С.Н. Воробьев Управление рисками в предпринимательстве. М., «Дашков и К», 2007.
23. А.Н. Фомичев Риск-менеджмент: Учебник-М., 2008.
24. К.В. Балдин Управление рисками в предпринимательстве. М., «Дашков и К», 2007.

Прогнозирование рисков в оценке недвижимости.

Резюме

Развития рынка всех видов товаров сопровождается неопределенностью и рисками. Это касается и к рынку недвижимости. Поэтому руководители фирм всегда уделяют особое внимание к оценке рисков. Для этого в первую очередь нужна выявить причины и виды рисков, после оценит, также уменьшит степен их влияния. В связи с этим создается необходимость изучения методов оценки рисков присущих к рынку недвижимости.

Представленная магистерская диссертация посвящена к решению указанных проблем. Она состоит из введений, трех глав, заключения, также списка использованной литературы.

Во введении обосновано актуальность темы, изученность темы, дана общая информация о методологии, объекта и предмета, также информационном базы и научной повизны работы.

В первой главе исследовательской работы изучаются основы теории рисков, также причины их возникновения, виды и функции. Здесь исследован основы концепции оценки рисков на рынке недвижиаости.

Вторая глава данной магистерской диссертации посвящена к оценке финансовых рисков, анализу современного состояния оценки рисков в Азербайджане и методов их прогнозирования.

В последней главе диссертации обоснованы основные механизмы страхования кредитных рисков и их учет в разработке финансовой стратегии фирмы.

В итоге магистерской диссертации дано обобщающие выводы и предложения практического характера.

SUMMARY

Development and expansion of foreign trade relations with other countries are new economic and technical opportunities for the country. Therefore, special attention is always paid to this issue. When solving this problem, it is necessary to take into account the level of costs and prices, competitiveness, as well as the conditions for promoting goods to the external market. In this regard, the need for external prices is created using tax and customs instruments.

The presented master's thesis is devoted to solving these problems and consists of introductions, three chapters, conclusion, and the list of used literature.

Introduction substantiates the relevance of the topic, gives general information on the methodology, object and subject, as well as the information base and scientific povizny work.

In the first chapter of the work, the role of foreign trade in the development of national economy was studied, the factors of formation of the system of foreign trade prices were analyzed.

The second chapter of the master's thesis is devoted to the study of methods for regulating prices in international trade, as well as the possibilities of using customs restrictions in price regulation.

The last chapter substantiates the main directions of tax regulation of foreign trade prices in the context of globalization.

In the conclusion of the master's thesis, general conclusions and proposals of practical importance are given.