

## MƏCBURİ SATIŞ ŞƏRAİTİNDƏ DAŞINMAZ ƏMLAKIN LƏĞV ETMƏ DƏYƏRİNİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNƏ METODOLOJİ YANAŞMALAR

Müasir iqtisadi şəraitdə daşınmaz əmlak bazarının qeyri-sabitliyi, kredit münasibətlərinin genişlənməsi və problemlə aktivlərin artması daşınmaz əmlakın alternativ dəyər növlərinin elmi əsaslarla qiymətləndirilməsini zəruri edir. Xüsusilə məcburi satış və icra mexanizmləri çərçivəsində formalaşan **ləğv etmə dəyəri** bank sektorunda risklərin idarə olunması, girov təminatının qiymətləndirilməsi və investisiya təhlükəsizliyi baxımından mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Ənənəvi bazar dəyəri yanaşmaları normal bazar şəraitinə əsaslandığından, məhdud zaman intervalı və institusional təzyiqlər altında realizə olunan daşınmaz əmlak obyektlərinin real iqtisadi potensialını tam əks etdirmir. Bu baxımdan, **ləğv etmə dəyərinin** formalaşma mexanizmlərinin, risk amillərinin və riyazi modellərinin sistemli şəkildə araşdırılması elmi aktualıq daşıyır.

Məqalənin məqsədi daşınmaz əmlakın **ləğv etmə dəyərinin** qiymətləndirilməsi üçün risk yönümlü metodoloji çərçivə formalaşdırmaq, beynəlxalq standartlara uyğun riyazi modellər təqdim etmək və onların praktik tətbiq imkanlarını əsaslandırmaqdır.

**Tədqiqatın obyekti və metodlar.** Tədqiqatın obyekti yaşayış və qeyri-yasayış təyinatlı daşınmaz əmlak obyektləridir.

Tədqiqatın predmeti isə daşınmaz əmlakın **ləğv etmə dəyərinin** formalaşması və qiymətləndirilməsi prosesində yaranan iqtisadi və metodoloji münasibətlərdir.

Tədqiqat zamanı:

- sistemli və müqayisəli təhlil,
- risk əsaslı modelləşdirmə,
- diskontlaşdırılmış satış yanaşması,

– ekspert qiymətləndirməsi metodlarından istifadə olunmuşdur.

**Ləğv etmə dəyərinin formalaşmasına təsir edən əsas amillər.** Aparılan təhlil göstərir ki, **ləğv etmə dəyəri** aşağıdakı əsas amillərin birgə təsiri nəticəsində formalaşır:

- satış müddətinin məhdudluğu;
- bazar likvidliyi səviyyəsi;
- fiziki və funksional köhnəlmə;
- hüquqi və institusional risklər.

Bu amillərin təsiri riyazi baxımdan aşağıdakı ümumiləşdirilmiş model ilə ifadə olunur:

$$LV = MV \times (1 - k_t - k_f - k_l - k_r)$$

burada  $LV$  - **ləğv etmə dəyəri**,  $MV$  - bazar dəyəri,  $k_t$  - zaman endirimi əmsalı,  $k_f$  - fiziki və funksional köhnəlmə əmsalı,  $k_l$  - bazar likvidliyi əmsalı,  $k_r$  - hüquqi və institusional risk əmsalıdır.

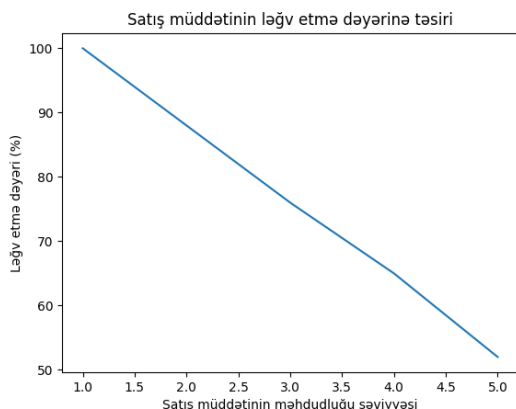
Risklərin qarşılıqlı təsirini nəzərə almaq üçün alternativ multiplikativ model də təklif olunur:

$$LV = MV \times (1 - k_t)(1 - k_f)(1 - k_l)(1 - k_r)$$

Bu məqalə daşınmaz əmlakın **ləğv etmə dəyərinin** qiymətləndirilməsi metodologiyasını əks etdirir və nəticələrin daha aydın təqdim olunması məqsədilə şəkillər, sxemlər və qrafiklərlə zənginləşdirilmişdir.

Şəkil 1-də daşınmaz əmlakın məcburi satış şəraitində realizə olunması zamanı satış müddətinin məhdudluğunun **ləğv etmə dəyərinə** təsiri qrafik şəkildə əks etdirilmişdir. Qrafikdən göründüyü kimi, satış üçün ayrılan zaman intervalı azaldıqca potensial alıcıların sayı məhdudlaşır və bazar mexanizmlərinin tam formalaşmasına imkan yaranmır. Nəticə-

də, daşınmaz əmlak obyektinin bazar dəyəri ilə müqayisədə daha yüksək endirim tətbiq olunur və ləğv etmə dəyəri kəskin şəkildə azalır. Bu tendensiya zaman amilinin ləğv etmə dəyərinin formalaşmasında həlledici faktor olduğunu təsdiqləyir və məcburi satış ssenarilərində konservativ qiymətləndirmə yanaşmasının zəruriliyini əsaslandırır.



*Şəkil 1. Satış müddətinin ləğv etmə dəyərinə təsiri*

Şəkil 2-də risk səviyyəsinin daşınmaz əmlakın qiymətləndirilmiş dəyərinə təsiri əks olunmuşdur. Qrafik təhlili göstərir ki, hüquqi, bazar, texniki və institusional risklərin artması qiymətləndirmə nəticələrində dəyərin azalmasına səbəb olur. Risk səviyyəsi yüksəldikcə investor və alıcı davranışı daha ehtiyatlı xarakter alır, bu isə əlavə risk endirimlərinin tətbiqinə gətirib çıxarır. Şəkil 2-də müşahidə olunan asılılıq ləğv etmə dəyərinin bazar dəyərindən fərqli olaraq risklərə daha həssas olduğunu göstərir və risk əsaslı modelləşdirmənin qiymətləndirmə prosesində tətbiqinin elmi və praktik baxımdan əsaslandırıldığını sübut edir.

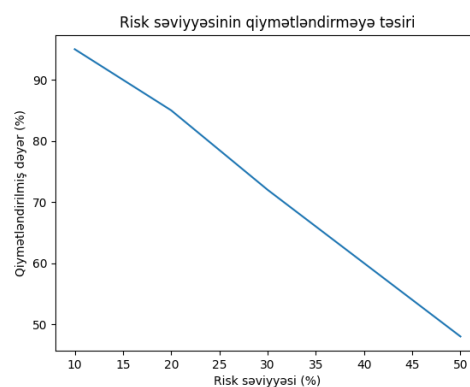
Ləğv etmə dəyərinin formalaşması üçün aşağıdakı sxemlər təklif olunur

Bazar dəyəri → Zaman amili → Likvidlik amili → Hüquqi risklər → Fiziki və funksional köhnəlmə → Endirim mexanizmi → Ləğv etmə dəyəri

Məlumatların toplanması → Risklərin identifikasiyası → Əmsalların hesablanması

→ Riyazi modelləşdirmə → Nəticələrin təhlili.

Təqdim olunan sxemlər konseptual xarakter daşıyır və ləğv etmə dəyərinin formalaşma mexanizmini vizual şəkildə izah etmək məqsədi ilə istifadə olunmuşdur. Onlar empirik hesablamaların nəticələrinin şərh edilməsi və metodoloji yanaşmanın məntiqinin açıqlanmasına xidmət edir.



*Şəkil 2. Risk səviyyəsinin daşınmaz əmlakın dəyərinə təsiri*

Beləliklə, ləğv etmə dəyərinə təsir edən əsas amillər aşağıdakı cədvəl 1-də əks olunub.

**Cədvəl 1.**

**Ləğv etmə dəyərinə təsir edən əsas amillər**

Amil	Təsir istiqaməti	Qiymətləndirməyə təsiri
Zaman	Mənfi	Endirim artır
Likvidlik	Mənfi	Satış çətinləşir
Hüquqi risk	Mənfi	Tələb azalır
Köhnəlmə	Mənfi	Dəyər azalır

**Empirik tətbiq və nəticələrin təhlili.**

Məqalədə Bakı şəhərində yerləşən yaşayış mənzili üzrə aparılmış empirik hesablamalar göstərir ki, məcburi satış şəraitində ləğv etmə dəyəri bazar dəyərindən orta hesabla 45–55% aşağı formalaşır. Additiv model daha konservativ nəticə verdiyi halda, multiplikativ model bazar davranışını daha elastik şəkildə əks etdirir.

Bu nəticələr bank girovu və kredit risklərinin qiymətləndirilməsi zamanı konservativ yanaşmanın zəruriliyini təsdiqləyir.

### **Nəticə və təkliflər**

Aparılmış tədqiqat nəticəsində aşağıdakı qənaətlər əldə edilmişdir:

- Ləğv etmə dəyəri bazar dəyərinin alternativ deyil, onun risk əsaslı transformasiyasıdır.
- Zaman və likvidlik amilləri ləğv etmə dəyərinin formalaşmasında həlledici rol oynayır.
- Riyazi modellərlə ekspert qiymətləndirməsinin kombinasiyası nəticələrin etibarlılığını artırır.
- Təklif olunan metodoloji model bank, icra və investisiya qiymətləndirmələrində praktik tətbiq üçün yararlıdır. Təvsiyə olunur ki, qiymətləndirmə hesabatlarında satış ssenarisi və risk əmsalları açıq şəkildə əsaslandırılсын və beynəlxalq qiymətləndirmə standartları ilə uyğunluq təmin edilsin.

### **ƏDƏBİYYAT**

1. Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin normativ-metodiki sənədləri. Bakı, 2020.
2. Azərbaycan Respublikasının Mərkəzi Bankı. Kredit riskləri və girov təminatı üzrə metodiki göstərişlər. Bakı, 2021.
3. International Valuation Standards Council (IVSC). International Valuation Standards (IVS). London: IVSC, 2022.
4. The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). European Valuation Standards (EVS – The Blue Book). Brussels: TEGoVA, 2020.
5. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). RICS Valuation – Global Standards (Red Book). London: RICS, 2022.
6. IFRS Foundation. IFRS 13 – Fair Value Measurement. London: IFRS Foundation, 2023.

7. Basel Committee on Banking Supervision. Basel III: Finalising post-crisis reforms. Basel: BIS, 2017.
8. European Banking Authority (EBA). Guidelines on loan origination and monitoring. Brussels: EBA, 2020.
9. World Bank Group. Guidance on Collateral Valuation and Secured Transactions. Washington, DC, 2021.
10. Damodaran, A. Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset. 3rd ed. New York: Wiley, 2012.
11. Brigham, E. F., Ehrhardt, M. C. Financial Management: Theory and Practice. 15th ed. Boston: Cengage Learning, 2020.

**Əliyev İlqar Q., Quliyev Savalan A.**

### **Məcburi satış şəraitində daşınmaz əmlakın ləğv etmə dəyərinin qiymətləndirilməsinə metodoloji yanaşmalar**

### **XÜLASƏ**

Məqalədə məcburi satış və bazarda məhdud ekspozisiya şəraitində daşınmaz əmlakın ləğv etmə dəyərinin müəyyən edilməsinin nəzəri və metodoloji aspektləri təhlil olunmuşdur. Ləğv etmə dəyərinin formalaşmasında satış müddətinin məhdudluğu, bazar likvidliyi, fiziki və funksional köhnəlmə, habelə hüquqi və institusional risklərin rolu xüsusi olaraq araşdırılmışdır. Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları (IVS, EVS) və yerli bazar xüsusiyyətləri nəzərə alınmaqla risk yönümlü inteqrasiya olunmuş qiymətləndirmə çərçivəsi təklif edilmişdir. Ləğv etmə endirimlərinin kəmiyyətə ifadəsi və qiymətləndirmə nəticələrinin şəffaflığının təmin edilməsi məqsədilə additiv və multiplikativ riyazi modellər işlənmişdir. Aparılmış empirik tədqiqat bank girovu kimi istifadə olunan yaşayış təyinatlı daşınmaz əmlak nümunəsi əsasında təklif olunan metodologiyanın praktik tətbiq

imkanlarını nümayiş etdirir. Əldə olunan nəticələr ləğv etmə dəyərinin bazar dəyərinin risklər nəzərə alınmaqla formalaşan transformasiyası olduğunu göstərir və onun kredit risklərinin idarə olunması, icra mexanizmləri və investisiya qərarlarının qəbulunda mühüm alət kimi çıxış etdiyini təsdiqləyir.

*Açar sözlər: daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi, ləğv etmə dəyəri, məcburi satış, risk əsaslı modelləşdirmə, qiymətləndirmə standartları, endirim əmsalları*

**Aliyev Ilgar G., Guliyev Savalan A.**

**Methodological approaches to the valuation of liquidation value of real estate under forced sale conditions**

**ABSTRACT**

The article analyzes the theoretical and methodological aspects of determining the liquidation value of real estate under conditions of forced sale and limited market exposure. Special attention is paid to the role of time constraints, market liquidity, physical and

functional depreciation, as well as legal and institutional risks in the formation of liquidation value. Based on international valuation standards (IVS, EVS) and local market characteristics, an integrated risk-oriented valuation framework is proposed. Additive and multiplicative mathematical models are developed to quantify liquidation discounts and ensure transparency of valuation results. An empirical case study illustrates the practical application of the proposed methodology for residential real estate used as bank collateral. The findings demonstrate that liquidation value represents a risk-adjusted transformation of market value and serves as an essential tool in credit risk management, foreclosure procedures, and investment decision-making.

*Keywords: real estate valuation, liquidation value, forced sale, risk-based modeling, valuation standards, discount factors*

*Məqaləyə AzMIU-nun “Bina və qurğuların istismarı və rekonstruksiyası” kafedrasının dosenti M.Z. Yusifov rəy vermişdir.*

*Redaksiyaya daxil olma/Received 23.10.2025*

*Çapa qəbul olunma/Accepted for publication 12.01.2026.*

