

UOT 332.74:330.132.2

Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşması



Hüseynov Tural Yadigar oğlu*
dissertant, Azərbaycan Texniki Universiteti

Xülasə

Tədqiqatın məqsədi - əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşmasının xüsusiyyətləri, üstünlükləri, çatışmayan cəhətləri və bu yanaşmadan istifadə imkanlarının müəyyənləşdirilərək göstərilməsidir.

Tədqiqatın metodologiyası - müqayisəli təhlil, əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi metodları, bazar yanaşmasının hesablama alqoritminin analitik üsulları.

Tədqiqatın nəticələri - əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşması və onun spesifik xüsusiyyətləri nəzərə alaraq istifadəsi daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində düzgün qərarların qəbul edilməsinə imkan yaradır.

Tədqiqatın məhdudiyyəti - tədqiqat resursları baxımından əmlakın qiymətləndirilməsində istifadə olunan yanaşmaların tam şəkildə müqayisə edilməməsi.

Tədqiqatın praktiki əhəmiyyəti - əmlakın dəyərinin bazar qiymətləndirilməsi üsulunun məqalədə şərh olunan nəticələrindən real qiymətləndirmə prosesində istifadə oluna bilməsi və düzgün qərarların qəbul edilməsidir.

Tədqiqatın orijinallığı və elmi yeniliyi - əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsində bazar yanaşmasının tətbiqi alqoritminin və onun ümumi metodologiyasının sistemli şərtindən ibarətdir.

Açar sözlər: *müəssisənin iqtisadiyyatı, əmlakın qiymətləndirilməsi, qeyri-xətti model, vergiqoyma.*

1. Giriş

Bazar münasibətləri sistemində əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi müəssisənin özəlləşdirilməsi və ləğvində, onun satılmasında mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Əmlakın qiymətləndirilməsinin müxtəlif üsulları və onların modifikasiyaları

* Bakı, AZ 1073. H.Cavid prospekti, 25.
tempus-sus@yandex.ru

mövcuddür. Bu metodların içərisində əmlakın bazar qiymətləndirilməsi və ya müqayisəli yanaşma metodunun xüsusi yeri vardır.

Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşması qiymətləndirilən müəssisənin və müqayisə olunan müəssisə-anoğun dəyərinin tutuşdurulmasına əsaslanır.

Bazar yanaşması metodu, adətən, elə əmlakın qiymətləndirilməsi üçün tövsiyə olunur ki, onların inkişaf etmiş ikinci bazarları mövcud olur. Belə yanaşma bazar haqqında çox böyük informasiyanın yığılıb, onun istifadəsini tələb edir. Bu nəzərə alınaraq məqalədə əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşmasının ümumi metodologiyası verilir. Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşmasının xüsusiyyətləri, üstünlükləri, çatışmayan cəhətləri və bu yanaşmadan istifadə imkanlarının müəyyənəşdirilir və bu yanaşma ilə qiymətləndirmədə kompaniyanın dəyərinin artması əsaslandırılır.

2. Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşması metodları

Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşması və ya müqayisəli yanaşma metodu qiymətləndirilən müəssisə və müqayisə olunan müəssisənin dəyərinin tutuşdurulmasına əsaslanır. Müqayisəli yanaşma aşağıdakı metodları özündə ehtiva edir [2, s. 45]:

- kapital bazarı;
- sövdələşmə (*satışın müqayisəli təhlil metodikası*);
- sahəvi əmsallar.

Kapital bazarı metodikası qiymətləndirilən müəssisəyə oxşar müəssisənin aksiyalarının bazar qiymətinə əsaslanır. Əvəz etmə prinsipindən çıxış edərək investor ya analoji müəssisəyə, ya da qiymətləndirilən müəssisəyə investisiya yönəldə bilər. Odur ki, müqayisə edilən analoji müəssisənin aksiyasının dəyəri müəyyən düzəlişlərlə qiymətləndirilən müəssisənin aksiyasının dəyərinin müəyyən edilməsində oriyentiv rolunu oynaya bilər. Bu metodun üstünlüyü ondan ibarətdir ki, burada fond bazarlarında mövcud olan faktiki informasiyadan istifadə olunur. Belə ki, gəlir yanaşması metodunda qeyri-müəyyənliklə səciyyələnən proqnoz məlumatlarından istifadə edilir. Kapital bazarı metodikasının reallaşdırılması üçün bir qrup müqayisə edilən müəssisə üzrə dəqiq və detallandırılmış maliyyə və bazar informasiyası vacibdir.

Sövdələşmə metodikası (və ya satışın müqayisəli təhlili metodikası) - kapital bazarı metodikasının xüsusi halıdır, müqayisə edilən müəssisənin nəzarət aksiya paketinin və ya bütövlükdə müəssisənin əldə edilməsi qiymətinin təhlilinə əsaslanır. Bu metodika çərçivəsində bir sıra müxtəlif multiplikatorlar hesablanır: qiymət/balans mənfəəti; qiymət/təmiz mənfəət; qiymət/cari pul axını; qiymət/sırf pul axını; qiymət/ümumi mədaxil; qiymət/faktiki mədaxil və s. [1-5].

Bu metodikanın əsas üstünlüyü ondan ibarətdir ki, o cari real təsərrüfatçılıq

təcrübəsini əks etdirir, bu metodikanın çatışmayan cəhəti ondan ibarətdir ki, o köhnə hadisələrə əsaslanır və müəssisənin təsərrüfatçılığının gələcək şərtlərini hesaba almır.

Sövdələşmə metodikasının kapital bazarı metodikasından əsas fərqi ondan ibarətdir ki, əgər sövdələşmə metodikası müəssisənin tam idarə olunmasına imkan verən nəzarət paket aksiyalarının dəyərinin səviyyəsini müəyyən edərsə, kapital bazarı metodikası müəssisənin dəyərini nəzarət paketi olmadığı səviyyədə müəyyən edir.

Sahə əmsalları metodikası (və ya *sahə nisbətləri*) müəssisənin dəyərinin təqribi qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunur. Qeyd etmək lazımdır ki, xarici qiymətləndirici firmaların təcrübəsi[5, s. 36] göstərir ki:

- ❖ mühasibat firmaları və reklam agentlikləri illik mədaxilin 0,5 və 0,7 səviyyəsində müvafiq olaraq satılırlar;
- ❖ restoran və turist agentlikləri - müvafiq olaraq ümumi mədaxilin 0,25-0,5 və 0,04-0,1 səviyyəsində satılırlar;
- ❖ pərakəndə ticarət müəssisəsi - 0,75-1,5 məbləğində (*təmiz gəlir + avadanlıqlar+ehtiyatlar*);
- ❖ yanacaqoldurma stansiyaları - 1,2÷2,0 (*aylıq mədaxillər*);
- ❖ maşınqayırma zavodları - 1,5÷2,5 məbləğində (*təmiz gəlir+ehtiyatlar*).

İqtisadiyyatın bir sıra sahələri üçün qiymətləndirilmənin “qızıl qaydası” belədir: alıcı müəssisə üçün vergi tutulan qədər orta illik mənfəətin kəmiyyətinin dörd qatından artıq olmayan dəyər ödəyəcəkdir. Müəssisənin qiymətləndirilməsində yuxarıda sadalanan metodikalar bir-birindən izolə edilmiş halda istifadə olunmurlar, onlar bir-birini qarşılıqlı tamamlayırlar. Konkret müəssisənin qiymətləndirilməsi üçün bir qayda olaraq müxtəlif yanaşmalardan bir neçə metodika istifadə edilir. Sonra isə müxtəlif metodikalarla alınmış nəticələr öz aralarında tutuşdurulurlar və son qiymətləndirmə qərarını müəyyən edirlər ki, bu da qiymətləndirilən müəssisənin dəyərinin son səviyyəsi adlanır. Buna baxmayaraq, müəssisə dəyərinin bəzi üzvlərinin qiymətləndirilməsi üçün bir sıra metodikalar daha böyük istifadə imkanlarına malikdir. Məsələn, müəssisənin sığorta dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün ən yaxşı metodika kimi əvəz etmə dəyəri hesabatı və ya balans dəyərinin korreksiya edilməsi metodikası, sabit gəlir gətirən müəssisənin qiymətləndirilməsi üçün gəlirin kapitallaşması metodikası tövsiyə olunur və s.

Qeyd edək ki, bazar yanaşması və ya müqayisə yanaşması elə maşın və avadanlıqlar üçün tövsiyə olunur ki, onların inkişaf etmiş ikinci bazarı mövcuddur: avtomobillər, çox növ dəzgahlar, gəmilər, təyyarələr və başqa standart seriyalı avadanlıqlar. Bu metod avadanlığın cari vəziyyətində onun vahidinin “dəyərini” adekvat əks etdirən bazar qiymətinin təyin edilməsinə əsaslanır. Burada istifadə olunan əsas prinsip tutuşdurmadır və aşağıdakıları nəzərə almaqla yerinə yetirilir [4, s. 79]:

- ikinci bazarda satılan dəqiq analoqu ilə;
- dəqiq analoqunun olmadığı halda uyğun korreksiya düzəlişlərinin aparılması ilə ikinci bazarda satılan təqribi analoqu ilə;

- ikinci bazarın olmadığı halda aşınma üçün müvafiq düzəlişlərin edilməsilə yeni analogi avadanlıqla.

Təbiidir ki, belə yanaşma çox böyük həcmdə bazar informasiyasının olmasını və obyektin müqayisəsində adekvat metodun istifadəsini tələb edir. Başqa sözlə qiymətləndirici çox böyük, daim təzələnen məlumat bazasına malik olmalıdır. Həmçinin belə informasiyanı daim toplamaq lazımdır, belə ki, təcrübədə müxtəlif maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi başqa-başqa sənaye sahələrinin spesifik xüsusiyyətlərini nəzərə almaqla həyata keçirilir. Qiymət və sorğu materiallarına aid məlumatların təşkili metodikası qiymətləndiricinin özü vasitəsilə həyata keçirilir. Çox vaxt məlumatlar bazası (*kitabxanası*) sahə klassifikasiya kateqoriyasına, məlumatların kodlaşdırılmasına, istehsalçı-firmalar üzrə əlifba sırası ilə və başqa prinsiplərlə təşkil olunur. Belə kitabxanada aşağıdakı informasiya yığılıb sistemləşdirilməlidir:

- yeni və işlənmiş avadanlıqların məlum alqı-satqı sövdələşməsinin real qiymətləri;
- istehsalçıların (*adətən, yeni avadanlıqlar*) və ya dilerlərin preyskurant qiymətləri;
- yazılı və ya şifahi sorğu ilə alınmış təkliflər (*ofert*) qiyməti;
- qiymət indeksi.

Belə formada alınan informasiya müxtəlif qiymət və əldə edilə bilmə qabiliyyətinə malik olduğundan yuxarıda sadalanan meyarlarla onların alınma yollarının müqayisə olunması vacibliyi yaranır.

Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşması metodikasının ümumi metodologiyası aşağıdakıları özündə ehtiva edir [3, s. 142]:

- qiymətləndirmə obyektini kimi hər hansı qapalı kompaniya və ya formal açıq olan obyekt çıxış edir və bu kompaniyanın aksiyaları kifayət qədər likvid deyildir. Odur ki, belə kompaniyaların ancaq kotirovkaya görə alınan aksiyalarının bazar qiymətinə inanmağa əsas yoxdur.
- aksiyaları çox böyük likvidliyə malik olan açıq kompaniyalar arasında analog-kompaniya (*yaxın analog*) axtarılır;
- analog-kompaniyaların aksiyalarının bazar qiyməti (*fond bazarında bilavasitə müşahidə olunan*) və dövriyyədə olan aksiyaların ümumi miqdarı əsas götürülür. Axırıncılar fond bazarının özünü təmsil edən analog-kompaniyalarının bazar qiymətləndirilməsi adlanır.
- qiymətləndirilən kompaniyaya müxtəlif düzəlişlərin edilməsini nəzərə alaraq, fond bazarının analog-kompaniyanın bazar qiyməti haqqında “fikir” yaradan əsas amil kimi, analog-kompaniyanın doğru bazar qiyməti və onun fəaliyyətinin elan edilmiş maliyyə nəticələri (*həmçinin onun elan edilmiş kapitalının quruluşu*) arasındakı nisbət götürülür;
- göstərilən nisbətlər qiymətləndirilən kompaniyanın cari maliyyə vəziyyətinin

(*həmçinin kapitalın quruluşu*) uyğun göstəricilərinə vurulur. Bununla da baxılan qapalı kompaniyanın ehtimal edilən dəyəri qiymətləndirilir (*fond bazarında müşahidə oluna bilən*). Bu zaman həmin qapalı kompaniyanın aksiyaları bu bazada yerləşdirilə bilsəydi və kifayət qədər likvid olsaydı şərtləri də nəzərə alınır. Bu zaman o da güman edilir ki, şəffaf maliyyə bazarında analoji kompaniyalar elan edilmiş maliyyə nəticələri və onların bazar qiymətləri təqribən eyni nisbətə malik olmalıdır.

Bu yanaşma qiymətləndirilən kompaniyanın dəyərini xeyli artırır. Belə ki, faktiki olaraq onun aksiyaları likvid deyildir, bu da xüsusi olaraq kompaniyanın menecerlərinə böyük təsir edə bilməyən kiçik aksiya paketi saxlayanlar üçün çox vacibdir. Belə ki, əgər səhmdarlar öz vəsaitlərini başqa biznesə yönəldirsə və ya istehlak məqsədilə bu vəsaitləri biznesdən çıxarmaq istəyirlərsə, kiçik aksiya paketi saxlayanlar kompaniyadan öz aksiyalarını almaqda menecerlərlə sövdələşmə, problemlər yaradır. Burada bir məqama da toxunmaq lazımdır, bazar yanaşması müəssisəni fəaliyyətdə olana adekvat qiymətləndirməkdir, ona görə ki, burada analoq-kompaniyanın qiymətləndirilməsi fond bazarı tərəfindən fəaliyyətdə olan kimi qiymətləndirilir.

3. Əmlakın qiymətləndirilməsinin ekonometrik üsulları

Ölkənin fond bazarı nə qədər inkişaf edərsə və onun maliyyə “şəffaflığı” çoxdursa (*geniş dərc olunan, böyük informasiyaya malik olan, aksiyaları satılan*), biznesin qiymətləndirilməsinin əsaslandırılmasında bazar yanaşması da daha böyük adekvatlığa malik olur.

Satışın birbaşa müqayisəli təhlili metodu əvəzetmə prinsipinə əsaslanır, belə ki, əgər daşınmaz əmlakın qiyməti bazarda oxşar obyektin (*həmin faydalılığa malik*) əldə edilməsi qiymətindən yuxarıdırsa, alıcı bu obyektə almayacaqdır. Müqayisə metodu, yuxarıda qeyd edildiyi kimi o yerdə tətbiq edilir ki, orada alqı-satqı sövdələşməsi və daşınmaz əmlakın icarəsi haqqında çox məlumatlar vardır. Müasir dövrdə belə istiqamət mənzil sektorudur. Başqa sektorlarda qeyd olunan metodun tətbiq imkanları azdır, belə ki, yüksək dərəcəli qiymətləndirmə üçün vacib məlumat bazası yoxdur.

Daşınmaz əmlakın bu metodla təyin olunmuş dəyəri satılmış analoji obyektlərin (*qiymətləndirilən obyektədən fərqləndirən düzəlişləri nəzərə almaqla*) orta çəkili qiymətinə bərabərdir [2, s. 103].

$$K = P_k \pm \sum D \quad (1)$$

Burada: K - daşınmaz əmlakın dəyəri;

P_k - analoji obyektin satılma qiyməti (*eynincinsli analoqların məcmusu*);

$\sum D$ - korreksiya düzəlişlərinin cəmi.

İlk baxışda sadə görünən düsturda, korreksiya düzəlişləri cəmi kəmiyyətinin təyin edilməsi çox əmək tutumlu işdən və qiymətləndiricinin səriştəsindən bilavasitə asılıdır. Bundan başqa müqayisə edilən eynicinsli obyektlər haqqında çoxlu dəqiq və əldə edilə bilən informasiyanın yığılması və işlənməsi zəruriyyəti yaranır. Məsələn, mənzil bazarı üçün: yaşayış sahəsinin xarakteristikası, yerləşdiyi yer, mərtəbəsi, məişət rahatlığı məsələləri, telefon, ekoloji təmizlik və rayonun nüfuzu, otaqların vəziyyəti və təmir və s.

Düzəlişlərin edilməsi xüsusiyyətləri də ondan ibarətdir ki, obyektin müxtəlif xarakteristikalar fərqi də tipik alıcı nöqtəyi nəzərindən qiymətləndirilir. Odur ki, hər hansı xarakteristikaya düzəlişlər, bu xarakteristikaların yaradılmasına (və ya ləğvinə) sərf olunanlardan müəyyən qədər fərqlənir.

Düzəlişlərin kəmiyyətini müəyyən etmək üçün müxtəlif metodlardan istifadə olunur: cüt satış təhlili, reqressiya təhlili və düzəliş lazım olan elementin dəyərinin hesablanması. Cüt satış təhlili halında bir neçə cüt tutuşdurulan satış müqayisə edilir və təhlil olunur. Bu zaman təqribən iki identik obyektin satışı cüt adlanır və elə bir xarakteristika seçilir ki, bu, qiymətləndirici - ekspert tərəfdən müqayisə edilən obyektin faktiki qiymətinə düzəliş əmsalı kimi qəbul olunur.

Reqressiya təhlili metodu ilə daşınmaz əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsi zamanı düzəliş kəmiyyətinin təyini müxtəlif düsturlara əsaslanır [2, s. 103]:

$$J_c = B * X \quad (2)$$

Burada: J_c - daşınmaz əmlak obyektinin hesablanan dəyəri;

B - vahid müqayisə üçün alınmış əmsal;

X - qiymətləndirilən daşınmaz əmlak obyektini üçün ölçü məlumatları.

və ya [2, s.103]

$$J_c = B * X + a + c + \dots + n \quad (3)$$

Burada: a, c, n - müsbət və ya mənfi düzəliş əmsalları.

Daşınmaz əmlak bazasının inkişaf etmiş sektorunda qiymətləndirici - ekspert xətti və ya qeyri-xətti modeldən istifadə edir, məsələn sadə halda [2, s.103]:

$$J_c = \sum_{i=1}^I a_i * x_i \quad (4)$$

Burada a_i - reqressiya əmsalları

x_i - daşınmaz əmlak obyektlərinin dəyəri asılı olan amilləri nəzərə alan müxtəlif dəyişənlərdir.

Lakin bu üsulunun tətbiqi qeyd olunduğu kimi alqı-satqı sövdələşməsi haqqında çoxlu məlumat bazasının olmasını vacib edir. Məsələnin həlli eyni cinsli məlumatların parametrləri və qiymətləri haqqında mövcud retrospektiv informasiyanın yığılması və emal edilməsi üçün xüsusi riyazi ifadənin seçilib istifadə olunmasından ibarətdir. Riyazi modelin qurulması zamanı fəaliyyət ardıcılığı aşağıdakı kimi olacaqdır [1, s. 215]:

- məlumatın qiymətinə daha çox təsir edən parametrlərin seçilməsi;
- asılılıq formasının seçilməsi (xətti, qeyri-xətti və s.);
- ilk verilənlər massivinin formalaşdırılması;
- riyazi prosedurun həyata keçirilməsi (*reqressiya tənliyi əmsallarının təyin edilməsi*);
- alınan nəticələrin təhlili və modelin axırncı variantının seçilməsi.

Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar və ya müqayisəli yanaşma metodunun aşağıdakı üstünlüyü vardır: real bazar sövdələşməsinin məlumatlarını əks etdirir. Bu metodun çatışmayan cəhətlərinə aşağıdakılar aiddir:

- obyekt-analoqlar haqqında məlumatlar bankı vacibdir;
- gələcək fəaliyyətin nəticələrini nəzərə almır;
- kompleks obyektlərdə fərdi xüsusiyyətlərin təyin edilməsində çətinliklər mövcuddur.

Beləliklə, əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşmasının öz spesifik xüsusiyyətləri vardır və bunların nəzərə alınması mühüm əhəmiyyət kəsb etməklə qərarların qəbulunda qiymətləndirici - agentlər üçün çox önəmlidir.

4. Nəticə

Bütün bunları ümumiləşdirərək qeyd edirik ki, bazar münasibətlərinin bərqərar olması bütün sahələrdə olduğu kimi əmlakın qiymətləndirilməsi və idarədilməsi prosesində də ciddi məsələlərin həllini qarşıya qoyur ki, bu metodlardan biri də bazar və ya müqayisəli təhlil metodudur. Bu metoddan, onun spesifik xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq istifadə edilməsi daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prosesində düzgün qərarların qəbul edilməsinə imkan yaradır.

Bazar münasibətləri şəraitində yeni institut və təhsisatların yaranması, başqa şərtlərlə yanaşı əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsində də mühüm problemlərin həllini qarşıya qoyur. İqtisadiyyatda bu məqsədlə müxtəlif yanaşmalar istifadə olunur və spesifik xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşmasının tətbiqi imkanları göstərilmişdir. Təcrübi baxımdan bu yanaşmadan tədqiqatda göstərilmiş ardıcılıqla istifadə olunması, əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsində, həmçinin vergiqoyma prosesinin optimallaşdırılmasında düzgün idarəetmə qərarları qəbul edilməsində müsbət rol oynamaya bilər.

İstifadə edilmiş ədəbiyyat:

1. Горемакин Б., Бугулов Э. Экономика недвижимости. М.: ИИД Филинь, 1999, 592 с.
2. Калачева С.А. Операции с недвижимостью. М.: ПРИОР, 1999, 170 с.
3. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. М.: Русская Деловая Литература, 1998, 224 с.
4. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью. М.: Феникс, 2006, 448 с.
5. Григорьев В.В. Островкин И.М. Оценка предприятий: имущественный подход. М.: Дело, 1998, 224 с.

Гусейнов Турал Ядигяр оглы

диссертант, Азербайджанский Технический Университет

Рыночный подход при оценке стоимости имущества

Аннотация

Цель исследования - определить и показать особенности, преимущества, недостатки рыночного подхода при оценке имущества и возможности применения данного подхода.

Методология исследования - содержит сравнение данного подхода с другими, аналитические способы алгоритма вычисления рыночного подхода при оценке стоимости имущества.

Методология исследования - сравнительный анализ, методы оценки стоимости имущества, аналитические способы алгоритма вычисления рыночного подхода при оценке стоимости имущества.

Результаты исследования - позволяют применять рыночный подход с учетом его специфических особенностей при оценивании имущества недвижимости.

Ограничения исследования - отсутствие и невозможность полного сопоставления всех подходов, используемых при оценивании имущества, с точки зрения исследовательских ресурсов.

Практическая значимость исследования - позволяет использовать результаты метода рыночной оценки стоимости имущества и принимать правильные решения.

Оригинальность и научная новизна исследования - состоит из системного изложения алгоритма рыночного подхода и его общей методологии при оценивании стоимости имущества.

Ключевые слова: экономика предприятия, оценка имущества, нелинейная модель, налогообложение.

Guseynov Tural Yadigar oglu

PhD-Student, Azerbaijan Technical University

The market approach to evaluation of property

Abstract

Purpose - to show the peculiarities, advantages and of market approach to the estimation of property and the possibilities of use the approach.

Design/methodology - comparison of this approach with other approaches, analytic methods of calculation algorithm of market approach in the evaluation of property value.

Findings - market approach to the evaluation of property and its use by taking into account its specific peculiarities opens possibilities to right solutions in the process of evaluation of real estate.

Research limitations - impossibility of full comparison of the approaches used in the evaluation of property due to the limits in the volume of the paper.

Practical implications - use of the results of the market evaluation method of property value in real evaluation process and taking right decisions.

Originality/value - consists of applied algorithm of market approach in the evaluation of property value and system state of its general methodology.

Keywords: property, appraisal, market approach, comparison, capital.

JEL Classification Codes: G52, D46, M21

Məqalə redaksiyaya daxil olmuşdur: 05.10.11.

Təkrar işləməyə göndərilmişdir: 18.10.11.

Çapa qəbul olunmuşdur: 19.12.11.