

**AZƏRBAYCAN DÖVLƏT NEFT AKADEMİYASI**

---

---

*Əlyazması hüququnda*

**HÜSEYNOV TURAL YADİGAR OĞLU**

**SƏNAYEDƏ ƏMLAKIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ VƏ  
İDARƏDİLMƏSİNİN TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ**

**İxtisas 5309.01 – Sənayenin təşkili və dövlət siyasəti**

İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq  
üçün təqdim olunmuş dissertasiyanın

**A V T O R E F E R A T I**

**Bakı – 2013**

Dissertasiya işi Sumqayıt Dövlət Universitetində yerinə yetirilmişdir.

**Elmi rəhbər:** İ.e.d., prof. **Q.Ə. Səfərov**

**Rəsmi opponentlər:** i.e.d. prof. **Q.S. Süleymanov**

i.e.n. **Ə.H. Həsənov**

**Aparıcı təşkilat:** **Azərbaycan Respublikası**  
**İqtisadi İnkişaf Nazirliyi**  
**İqtisadi İslahatlar Elmi**  
**Tədqiqat İnstitutu**

Müdafə “\_\_17\_\_” iyun 2013-cü il saat 11<sup>00</sup> -da Azərbaycan Dövlət Neft Akademiyasının nəzdində fəaliyyət göstərən B/D.02.141 Dissertasiya Şurasının İclasında olacaqdır.

Ünvan: AZ1010, Bakı şəhəri, Azadlıq pr.20. ADNA.

Dissertasiya işi ilə ADNA-nın kitabxanasında tanış olmaq olar.

Avtoreferat “\_\_” may 2013-cü ildə göndərilmişdir.

B/D.02.141 Dissertasiya Şurasının  
Elmi katibi, t.e.d., prof.

Ə.M. Əliyev

## İŞİN ÜMUMİ XARAKTERİSTİKASI

**Mövzunun aktuallığı.** Bazar münasibətləri şəraitində Azərbaycan Respublikasının iqtisadiyyatı dünya iqtisadiyyatına inteqrasiya edir. Bu işə iqtisadi proseslər, davamlı inkişaf fonunda əmlak, mülkiyyət, kapital, rəqabət və s. kimi bazar kateqoriyalarının tədqiqini mühüm aktuallığa çevirir. Dövlətsizləşdirmə və özəlləşdirmə sənaye müəssisəsinin (firma, kompaniya və s.) əmlakından istifadənin səmərəliliyi və onun qiymətləndirilməsinin elə mexanizmini nəzərdə tutur ki, o, nəinki müəssisənin alqı-satqı prosesində onun dəyərinin düzgün təyin edilməsini, həmçinin istehsalın texniki səviyyəsini yüksəltməklə mülkiyyətçinin sosial-iqtisadi marağını təmin etsin, istehsal əmlakından istifadəni yaxşılaşdırsın, digər tərəfdən Azərbaycan Respublikası iqtisadiyyatına investisiyanın cəlb edilməsinə kömək etsin.

Bazar münasibətlərinin Azərbaycanda bərqərar olduğu bir şəraitdə müasir metodoloji yanaşmalara əsaslanan, müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsi vacibliyi yaranmışdır. Bu sahədə Azərbaycan Respublikasında: “Sahibkarlıq fəaliyyəti haqqında”, “Kiçik sahibkarlığa dövlət köməyi haqqında”, “Lizinq haqqında”, “İnvestisiya fəaliyyəti haqqında” və s. Qanunlar qəbul edilmiş, ölkədə “Özəlləşdirmə proqramı” həyata keçirilmişdir.

Özəlləşdirmə prosesində müəssisənin qiymətləndirilməsi metodologiyası aktivlərin balans dəyərinin korreksiya edilməsinə əsaslanmış, bu işə qiymətləndirmə prosesində bazar subyektinə qoyulan tələblərə cavab vermir.

Son zamanlar bu sahədə qonşu ölkələrdə bir sıra tədqiqat işləri yerinə yetirilmiş, lakin Respublikamızda belə işlərin sayı olduqca azdır.

Sənayedə əmlakın qiymətləndirilməsi problemi Rusiya, Qazaxstan, Belarusiya və s. ölkələrin tədqiqatçılarının əsərlərində geniş təşəkkül tapsa da, onların əksəriyyəti qiymətləndirmədə aktivlərin balans dəyərinin korreksiya olunmasına əsaslanırlar, halbu ki, xarici ədəbiyyatın təhlili göstərir ki, inkişaf etmiş ölkələrdə əmlakın qiymətləndirilməsində onlarla metodiki yanaşmadan istifadə olunur.

Bütün bunlar isə Azərbaycanda sənayedə əmlakın qiymətləndirilməsi probleminin həll edilməsinin aktuallığına işarə edir.

**Problemin öyrənilmə səviyyəsi.** Əmlak və kapitala A.Smit, D.Rikardo, A.Marşal, K.Marks kimi müxtəlif məktəblərin nümayəndələri öz əsərlərində geniş yer ayırmışlar. Bu məsələlərin tədqiqi öz əksini V.Bereus, A.A.Bernsteyn, S.Bryu, F.Bud, P.M.Xavranik, D.H.Xayman, P.Xeyne, Dj.Fridman və başqalarının əsərlərində də tapmışdır. Əmlakın qiymətləndirilməsi problemlərinin tədqiqi yaxın qonşu ölkələrin alimlərinin də: V.P.Astaxov, L.P.Belix, V.D.Qazman, V.Qoremikin, E.Buqulov, S.V.Qribovskiy, İ.Drapikovskiy, S.A.Kalaçeva, T.K.Kadımbayev, A.P.Kovalev, M.A.Fedotova və başqalarının əsərlərində işıqlandırılmışdır.

Azərbaycan Respublikasında əmlak, əmlak kompleksinin idarə edilməsi və onun qiymətləndirilməsi bu və ya digər dərəcədə Milli Elmlər Akademiyasının akademikləri A.A.Nadirov, Z.Ə.Səmədzadə, müxbir üzvləri Ə.X.Nuriyev, A.A.Ələsgərov, A.F.Musayev, Ş.M.Muradov, iqtisadçı alimlər M.C.Ataqışiyev, T.N.Əliyev, T.A.Hüseynov, Q.Ə.Səfərov, B.S.Xıdırov, E.M.Hacızadə, V.M.Vəliyev, N.A.Əliyev, X. Kazımlı, Ə. Əlirzayev, İ. Mehdiyev, S.M.Qasimov, Q.S.Süleymanov, M.A.Məmmədov, Q.Z.Yüzbaşova, M.M.Fərzəliyev, Y.A.Kəlbəliyev, B.Ə.Əhmədov, R.P.Sultanova, A.S.İsayev və digərlərinin elmi işlərində öz əksini tapmışdır.

İqtisad elmində əmlakın idarəedilməsinə böyük maraq olduğuna baxmayaraq, onlardan bəziləri geniş tədqiq olunmasını vacib edir. Bu, hər şeydən əvvəl sənaye müəssisələrində əmlakın məzmunu və tərkibinin müəyən edilməsi, onun təsnifatının dəqiqləşdirilməsi, əmlakdan istifadə göstəriciləri, onun qiymətləndirilməsindəki metodiki yanaşmaların tədqiqi, neftqazçıxarmanın spesifik xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq əmlak kompleksi dəyərinin artma amillərinin aşkar edilməsi və onların qiymətləndirmədə nəzərə alınması, neftqazçıxarma sənaye müəssisəsinin əmlakının dəyərinin artması məqsədilə yataqların ehtiyatlarının iqtisadi qiymətləndirilməsi və s. ilə əlaqədardır.

Məhz bu məsələlərin həll edilməsi mövzunun aktuallığını şərtləndirir.

**Tədqiqatın məqsəd və vəzifələri.** Tədqiqatın məqsədi əmlakın iqtisadi məzmunu və tərkibinin təhlili əsasında onun

dəyərinin qiymətləndirilməsi mexanizminin, ondan səmərəli istifadə göstəricilərinin işlənməsi və əmlakın idarəedilməsinin təkmilləşdirilməsidir.

Bu məqsədin həyata keçirilməsi üçün tədqiqat işinin qarşısında aşağıdakı vəzifələr qoyulmuş və məntiqi ardıcılıqla həll edilmişdir:

- sənaye müəssisələrində əmlakın iqtisadi məzmununun müəyyən edilməsi, əmlakın qiymətləndirilməsinin metodoloji aspektlərinin təyini edilməsi;

- dəyərlə qiymət, xərc və bazarın qarşılıqlı əlaqəsinin aşkar edilməsi, əmlakın idarəedilməsinin nəzəri aspektlərinin müəyyənləşdirilməsi;

- əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsində mövcud olan metodiki yanaşmaların təhlili və onların tətbiq obyektlərinin müəyyən edilməsi;

- əmlakdan səmərəli istifadə göstəricilərinin müəyyən edilməsi və onların təyin edilmə alqoritmlərinin işlənməsi;

- neftqazçıxarmada kompaniyanın dəyərinin artma amillərinin müəyyən edilməsi, ehtiyatların təsnifatının təhlili və onların iqtisadi qiymətləndirilməsində göstəricilər sisteminin müəyyənləşdirilməsi;

- neftqazçıxarmada ehtiyatların iqtisadi qiymətləndirilməsi və əmlakın idarəedilməsinin təkmilləşdirilməsi üzrə təkliflərin işlənməsi.

**Tədqiqatın obyektı və predmeti.** Tədqiqatın obyektini neftqazçıxarmada əmlak və təsərrüfat subyektinin bazar qiyməti, tədqiqatın predmetini isə neftqazçıxarma müəssisəsinin bazar qiymətinin əsaslandırılması və əmlakın idarəedilməsinin metodiki təminatı təşkil edir.

**Tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsasını** baxılan problemlə bağlı iqtisadi nəzəriyyədə mövcud olan elmi əsərlər, xarici ölkələrin və Azərbaycan alimlərinin qoyulan problemin nəzəri və təcrübi tərəflərinə dair elmi əsərləri, Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, Azərbaycan Respublikasının Qanunları, Azərbaycan Respublikası Prezidentinin fərman və sərəncamları, Azərbaycan Respublikası Milli Məclisinin və Nazirlər Kabinetinin qərarları, uyğun nazirliklərin və Komitələrin materialları təşkil edir.

**Tədqiqatın informasiya bazası.** Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin məcmuələri, İqtisadi İnkişaf, Maliyyə Nazirlikləri və Vergi Nazirliyinin məlumatları; Azərbaycan

Respublikası Dövlət Neft Şirkəti, “Azneft” İB-i, “Neftqazelmütədqiqatlayihə” institutunun əsas texniki-iqtisadi göstəriciləri, illik hesabatları, tədqiqatlarının nəticələri və s. təşkil edir.

Tədqiqatın yerinə yetirilməsi prosesində müqayisə, analitik, ümumiləşdirmə, sistemli təhlil, ehtimal nəzəriyyəsi, iqtisadi qiymətləndirmənin dinamik (diskontlaşdırılmış) üsulu, variantların seçilməsində qərarların situasiyalı qəbulu və s. istifadə edilmişdir.

**Müdafiə edilən müddəa:** Neft kompaniyalarında əmlakın dəyərinin artım modelində artım amili kimi “intellektual kapitalın” və ehtiyatların nəzərə alınması, ehtiyatların iqtisadi qiymətləndirilməsi üçün hesablama alqoritminin işlənməsi və onun konkret yatağın faktiki materialları ilə reallaşdırılmasıdır.

**Tədqiqatın elmi yenilikləri aşağıdakılardan ibarətdir:**

- əmlakın iqtisadi məzmunu müəyyən edilmiş, dəyər qiyət, xərc və bazarla qarşılıqlı əlaqəsi təyin edilmişdir;

- əmlakın qiymətləndirilməsində xərc, gəlir və bazar yanaşmalarının nəzəri-metodoloji aspektləri təhlil edilmiş və onların istifadə obyektləri dəqiqləşdirilmişdir;

- sənaye kompleksində əmlakdan istifadəni müəyyən edən göstəricilər sistemi və onların hesablanma alqoritmləri, əmlakdan itkinin xarici və daxili örtmə əmsallarının təyini üçün üsul təklif edilmişdir;

- neft-qaz kompaniyalarında biznesin dəyərinin artma amilləri müəyyən edilmiş, kompaniyanın dəyərinin amil modelləri və iqtisadi faydanın formalaşması və paylanması sxemi təklif edilmişdir;

- neft-qaz kompaniyalarında dəyər artım amili kimi ehtiyatların spesifik xüsusiyyətləri göstərilmiş, keçmiş ittifaq və dünya təcrübəsində ehtiyatların təsnifatının oxşar və fərqli cəhətləri dəqiqləşdirilmişdir;

- neftqazçıxarmada ehtiyatların iqtisadi qiymətləndirilməsi alqoritmi təklif edilmiş, konkret yatağın timsalında reallaşdırılmışdır. Investisiya layihəsinin səmərəlilik göstəricilərinin təyin edilməsi sxemi işlənmişdir;

- müəssisənin (kompaniyanın) bazar qiymətinin əsaslandırılmasında idarəetmə qərarlarının qəbulu metodikası işlənmiş, idarəetmə qərarlarının operativliyi üçün müəssisədə xüsusi

Mərkəzin yaradılması və monitoring konsepsiyasının tətbiqi təklif edilmişdir.

**İşin təcrübi əhəmiyyəti** ondan ibarətdir ki, onun əsas nəzəri müddəaları, nəticə və təkliflərinin sənaye müəssisələri, o cümlədən neftqazçıxarmada əmlakın qiymətləndirilməsi və idarəedilməsində səmərəliliyin yüksəldilməsinə imkan yaradır.

Dissertasiyanın nəticələrindən müxtəlif qurumların, o cümlədən İqtisadi İnkişaf Nazirliyi, Maliyyə Nazirliyi, ARDNŞ, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi və idarəedilməsi ilə məşğul olan idarə və müəsisələrin baxılan problemlə əlaqədar təcrübi işlərində istifadə oluna bilər.

#### **Tədqiqatın nəticələrinin çap edilməsi və işıqlandırılması.**

Dissertasiyanın əsas müddəaları, irəli sürülən nəzəri və təcrübi təkliflər bir sıra elmi məcmuələr və jurnallarda, həmçinin müxtəlif səpkili konfranslarda: Azərbaycan Respublikası Təhsil Nazirliyinin “Doktorantların və gənc tədqiqatçıların XV və XVI Respublika Elmi konfranslarında” (Bakı, 2011, 2012), Azərbaycan Milli Elmlər Akademiyası, Elmi İnnovasiyalar Mərkəzinin Azərbaycanın müstəqilliyinin bərpasının 20 illiyinə həsr olunmuş “Ölkə iqtisadiyyatının inkişafında elmi innovasiyanın rolu” mövzusunda Beynəlxalq Elmi-Praktiki konfransda (2011) dərc edilmişdir.

**Dissertasiyanın quruluşu və həcmi.** Dissertasiya işi giriş, üç fəsil, nəticə və təkliflər, istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısı və əlavələrdən ibarətdir. Dissertasiyada 6 şəkil, 8 cədvəl əks olunmuş və 114 adda ədəbiyyatdan istifadə olunmuş və 191 səhifədən ibarətdir.

## **TƏDQIQATIN ƏSAS MƏZMUNU**

Dissertasiyanın girişində mövzunun aktuallığı, problemin öyrənilmə səviyyəsi, tədqiqatın məqsəd və vəzifələri, tədqiqatın obyektinə və predmetinə, tədqiqatın nəzəri və metodoloji əsası, tədqiqatın informasiya bazası, tədqiqatın elmi yeniliyi, işin təcrübi əhəmiyyəti və s. göstərilmişdir.

**Dissertasiyanın “Əmlak, onun qiymətləndirilməsi və idarəedilməsinin nəzəri – metodoloji məsələləri” adlanan birinci fəslində** əmlakın iqtisadi məzmunu və onun qiymətləndirilməsinin metodoloji aspektləri; dəyər, onun qiymət, xərc və bazarla qarşılıqlı əlaqəsinin nəzəri məsələləri, əmlakın idarəedilməsinin əsas

müddəaları, neftqazçıxarmada əmlakdan səmərəli istifadəni müəyyən edən göstəriciləri sistemi və onların təyin edilmə alqoritmləri tədqiq edilmişdir.

Bazar münasibətləri şəraitində təsərrüfat mexanizminin təkmilləşdirilməsi, rəqabətqabiliyyətli məhsul istehsalı, sənayedə əmlakdan səmərəli istifadə edilməsi, onun idarəedilməsinin təkmilləşdirilməsini şərtləndirir.

Dövlətsizləşdirmə və özəlləşdirmə müəssisənin əmlakından istifadənin səmərəliliyi və onun qiymətləndirilməsinin elə mexanizmini nəzərdə tutur ki, o nəinki müəssisənin alqı – satqı prosesində onun dəyərinin düzgün təyin edilməsini, həmçinin istehsalın texniki səviyyəsini yüksəltməklə mülkiyyətçinin sosial – iqtisadi marağını təmin etsin, istehsal əmlakından istifadəni yaxşılaşdırsın, digər tərəfdən Azərbaycan Respublikası iqtisadiyyatına investisiyanın cəlb edilməsinə kömək etsin.

Qiymətləndirmə - bu: a) qiymətləndirilən obyektin dəyəri haqqında ekspert – qiymətləndiricilərin elmi əsaslandırılmış fikirləridir, b) obyektin dəyərinin təyin edilməsi prosesidir.

Müasir dövrdə iqtisad elmində sənaye kompleksi əmlakının idarəedilməsi sahəsində başa düşülən aparat lazımı qədər işlənməmişdir ki, bu da qeyri-dəqiqlik və əmlak komplekslərinin öyrənilməsində müxtəliflik yaradır. Sənaye müəssisələri əmlakının məzmununa dair mövcud yanaşmaların öyrənilməsi nəticəsində aşağıdakılar aşkar edilmişdir. “Əmlak” məfhumunun seçilməsi maddi və qeyri – maddi obyektlərə mülkiyyət hüququ ilə əlaqədardır. Sənaye kompleksinin əmlakı dedikdə istehsal – təsərrüfat fəaliyyətində istifadə olunan maddi və qeyri – maddi elementlərin məcmu başa düşülür. Sənaye kompleksi əmlakının tərkibinə aşağıdakıları aid etmək lazımdır: əsas vəsaitlər (fondlar): qeyri – maddi aktivlər; dövrüyyə vəsaitləri, o cümlədən dövrüyyə fondları və tədavül fondları. Bu traktovka “sənaye kompleksinin əmlakı” məfhumunun iqtisadi məzmununun başa düşülməsini dərinləşdirir, onun tədqiqinin məqsədini dəqiq əks etdirir və bununla da əmlak kompleksinin qiymətləndirilməsində mürəkkəbləşmələri aradan qaldırır. Əmlak məfhumunun, onun məzmununun təyin edilməsi sənaye kompleksində əmlakın təsnifatının dəqiqləşdirilməsi və tədqiqinə şərait yaradır. Dissertasiyada sənayedə əmlakın müxtəlif əlamətlərinə görə təsnifatı verilmiş və onların səciyyəvi



xüsusiyyətləri təhlil edilmişdir. Dissertasiyanın bu bölməsində daşınmaz əmlak və onun nəzər aspektləri təhlil və tədqiq edilmişdir. Qeyd olunmuşdur ki, qərb bazarlarında daşınmaz əmlak obyektlərinin təsnifatı məlum qəbul edilmiş təsnifatdan fərqlənir və dissertasiyada bu təsnifat və onun fərqləndirici xüsusiyyətləri göstərilmişdir.

Ümumiyyətlə biznesin qiymətləndirilməsi elə fəaliyyət növüdür ki, bazar münasibətlərinin müxtəlif situasiyalarında ondan istifadə etmək zəruriyyəti yaranır. Bu situasiyalar ümumi halda aşağıdakıları əhatə edir: satılmalı olan müflis – müəssisənin qiymətləndirilməsində, normal fəaliyyət göstərən açıq tipli səhmdar cəmiyyətin hansı məbləğə yeni səhmlər (müəssisənin öz kapitalının balans dəyərini üstələyən məbləğə) buraxılmasının qiymətləndirilməsində və ya istənilən səhmdar cəmiyyətin (açıq və ya qapalı) onun tərkibindən çıxan səhmdarlardan ala biləcəyi səhmlərin qiymətinin təyin edilməsində.

Bu bölmədə biznesin qiymətləndirilməsi predmetinə baxışlar sərf–nəzər edilmiş, göstərilmişdir ki, biznesin qiymətləndirilməsinin iki predmeti fəaliyyət göstərir: a) əmlakın qiymətləndirilməsinə əsaslanmaqla firmanın qiymətləndirilməsi, b) müəyyən ehtimalla gözlənilən gələcək gəlirlərin təmin edilməsilə, mülkiyyət hüquqi texnologiyalar və aktivlərin məcmu kimi “biznes-xəttin” (bəzən “biznes-işin”) qiymətləndirilməsi. Bu predmetlər prinsipcə alternativdirlər və bir-birini qarşılıqlı tamamlayırlar. Ancaq bazar iqtisadiyyatında daha çox sadəcə firma deyil, sərfəli iş həll edici olduğundan bunların içərisindən biznesin qiymətləndirilməsi kimi “biznes xəttin” qiymətləndirilməsi aparıcı rol oynayır. “Biznes xətt” dedikdə sözün geniş mənasında istənilən satılan məhsul kimi başa düşülür və aşağıdakıların məcmu: mülkiyyət hüququ, kifayət qədər uzun ömürlü imtiyazlar və rəqabət üstünlüyü, xüsusi (özünün mümkün tətbiqi üzrə) və universal əmlak, texnologiya, müəyyən gəlirlərin (gəlir axını və ya pul axını) əldə edilməsini mümkün edən müqavilələrin (alınacaq resurslar, əmlakın icarəsi, işçilərin tutulması və məhsulun satışı) məcmu kimi müəyyən etmək olar. Dissertasiyada əmlakın məzmunu və qiymətləndirilməsinin nəzəri aspektləri şərh edilmiş, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi xüsusiyyətləri tədqiq olunmuşdur.

Bu bölmədə həmçinin dəyər, qiymət, xərc və bazarın qarşılıqlı əlaqəsinin nəzəri məsələləri tədqiq edilmiş, əmlakın idarədilməsi xüsusiyyətləri göstərilmişdir. Göstərilmişdir ki, dəyər fundamental iqtisadi kateqoriyadır və müxtəlif qabiliyyətlərin: faydalılıq ölçüsü, xərcin ölçüsü, şeyin nisbətən nadirliyi ilə əlaqə və s. məcmusudur. Əmlakın qiymətləndirilməsində dəyərin müxtəlif növlərindən istifadə olunur, bunlar dissertasiyada geniş təhlil edilmiş və göstərilmişdir ki, onun qiymət məfhumu ilə aşağıdakı fərqləri vardır: dəyər – bu: a) xüsusi mülkiyyət obyektinin qiymətinin pul ifadəsidir; b) mülkiyyətin onun sahibinə gətirəcəyi gələcək xeyirlərin cari dəyəridir; c) başqa şeyə mübadilədə almaq mümkün olan bir şeyin miqdarı; ç) sahibkarın öz əmlakını satmaqla ala biləcəyinin pul formasında cari xeyirdir. Qiymət – bu, xüsusi mülkiyyət obyektinə ödənilən məbləğdir, adətən məhsul vahidi dəyəri və mülkiyyətin səviyyəsini əks etdirir, bir qayda olaraq, qiymətləndirilən dəyərə bərabər olur.

Xərc və digər məfhumları arasındakı fərqlər aşağıdakılardan ibarətdir: a) xərclər- əmlakın yaradılmasına faktiki xərclərin miqdarıdır, b) dəyər- oxşar obyektin yaradılması üçün vacib olan ehtimal pul məbləğidir. Beləliklə həmişə konkret olan qiymət və xərclərdən fərqli olaraq, iqtisadi məfhum olan dəyər satılmaq üçün qoyulmuş hər hansı əmlaka alıcı və satıcının müəyyən razılığa gələcəkləri ən böyük pul məbləğini ifadə edir.

Bazar dəyəri- bu tarazlığı göstərmək şərti ilə rəqabət və açıq bazarda əmlakın satışından alınacaq və böyük qiymət ehtimalıdır. Bu bölümdə baxılan məsələlər geniş tədqiqat tapmışdır.

Sənaye müəssisələrində əmlakdan səmərəli istifadə olunması onun idarədilməsilə bilavasitə bağlıdır. Adi alqı – satqı əməliyyatlarından fərqli olaraq idarəetmə - əmlakla işin ən yüksək səviyyəsidir. Daşınmaz əmlakın idarədilməsi bütün növ fəaliyyəti və əməliyyatları: tikinti, investisiya, məxsusluq və istifadə, girov, dəyişmək və s. özündə birləşdirir. Dissertasiyada əmlakın idarədilməsinin daxili və xarici aspektləri tədqiq edilmiş, onların spesifik xüsusiyyətləri göstərilmişdir.

Həmçinin bu bölmədə əmlakın idarədilməsinin operativ və strateji istiqamətləri tədqiq edilmiş, göstərilmişdir ki, strategiyanın işlənməsində iqtisadi, fiskal – monetar və sosial – siyasi amillərə ciddi fikir verilməlidir.

Sənayedə əmlakdan səmərəli istifadəni səciyyələndirən və müəssisənin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətini qiymətləndirən göstəricilər sistemini aşağıdakı qruplarda birləşdirmək olar: əmlakın vəziyyətinin qiymətləndirilməsi, likvidliyin qiymətləndirilməsi, maliyyə dayanıqlığının qiymətləndirilməsi, işgüzar fəallığının qiymətləndirilməsi, rentabelliyin qiymətləndirilməsi, müəssisənin qiymətli kağızlar bazarında vəziyyətinin qiymətləndirilməsi. Dissertasiyada bu qruplar və ona daxil olan göstəriciləri geniş tədqiq olunmuşdur. Təbiidir ki, belə kompleks qiymətləndirmə öz səhmləri olan, bazarda kotirovka olunan biznes strukturları üçün yararlıdır. Belə ki, bu qruplara məxsus elə göstəricilər vardır ki, adi müəssisələrin qiymətləndirilməsində istifadə etmək mümkün deyildir. Bu göstəricilər sistemi Beynəlxalq mühasibat uçotu standartları ilə qəbul olunmuş illik mühasibat hesabatından (müəssisənin balansından) götürülür. Tədqiqat işində bu qruplara daxil olunan göstəricilər sistemi və onların həlli alqoritmləri təklif olunmuş, sonra isə ARDNŞ-nin neftqazçıxarma müəssisələrinin təmsalında əmlakdan istifadəni səciyyələndirən bir sıra göstəricilərin (fondverimi, fondtutumu, fondla silahlanma və s.) hesablanması və təhlili verilmişdir.

Dissertasiyanın bu bölümündə əmlakdan səmərəli istifadəni səciyyələndirən “əmlakdan itkinin xarici və daxili örtmə” əmsallarının təyin edilməsi üsulu təklif olunmuşdur.

**Dissertasiyanın “Təsərrüfat subyekti dəyərinin qiymətləndirilməsində müasir təcrübənin təhlili” adlanan ikinci fəslində** əmlakın qiymətləndirilməsində xərc yanaşması, gəlir yanaşması və pul axınının diskontlaşdırılması, qiymətləndirmədə bazar yanaşması və sahə xüsusiyyətlərinin nəzərə alınması məsələləri tədqiq olunmuşdur.

Təcrübədə bütün əmlakın, o cümlədən maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsinin üç əsas: əmlak (xərc), gəlir və müqayisəli (bazar) yanaşmasını fərqləndirirlər. Xərc yanaşması, bu, obyektin dəqiq oxşarını yaratmaqla və ya cari qiymətlə yenisinə oxşayan eyni qiymətlisinə dəyişdirilməklə dəyərinə və onun fiziki aşınması, funksional və iqtisadi “qocalması” ilə əlaqədar dəyərinin itkisinin təyin edilməsinə əsaslanır. Xərc yanaşması üsulunda maşın və avadanlıqların təmiri və yenisinin yaradılmasına lazım olan material, əmək, komplektləşdirici, enerji və başqa resurslara dair

informasiyalardan istifadə olunur. Əmlakın qiymətləndirilməsinin xərc yanaşması üsulunda qiymətləndirilən avadanlığın bazar qiyməti ilk növbədə onun yaradılması və reallaşdırılmasına çəkilən xərclər hesab olunur. Belə üsulla təyin edilən qiymət bazar qiyməti ilə üst-üstə düşməyə bilər, belə ki, xərclər qiymətin yeganə amili deyildir, buna həmçinin yararlılıq, keyfiyyət və rəqabət qabiliyyətlilik də təsir edir. Buna baxmayaraq çox hallara rast gəlmək olur ki, xərc yanaşmasının tətbiqi özünü doğruldur və hətta yeganə mümkün variant sayılır. Məsələn, xüsusi təyinatlı maşın və avadanlıqların, bazarda analoqu olmayan və fərdi sifarişlər əsasında hazırlanmış unikal obyektlərin qiymətləndirilməsində xərc yanaşması üsulu mühüm əhəmiyyət kəsb edir.

Xərc (əmlak) yanaşması müəssisənin aktivlərinin təhlilinə əsaslanır və aşağıdakı metodikaları birləşdirir: müəssisə aktivlərinin toplanması; korreksiya edilmiş müəssisə balansı (və ya təmiz aktiv metodu); əvəzetmə; müəssisənin ləğv dəyərinin hesabı. Bütün bu metodikalar bir əsas əlamətinə görə əmlak (xərc) yanaşmasında birləşmişdir: bunlar, müəssisənin ayrı – ayrı əmlakının dəyərinin və ya müəssisənin borcları çıxılmaqla analoji müəssisənin (əvəzetmə metodu) tikintisində xərclərin cari qiymətlərlə təyin edilməsinə əsaslanırlar.

Əmlakın qiymətləndirilməsinin xərc yanaşmasının üstün və çatışmayan cəhətləri vardır. Xərc yanaşmasının üstün cəhətlərinə onun real mövcud aktivlərə əsaslanması və istifadədə asan olmasıdır, bu yanaşmanın çatışmayan cəhəti isə istehsalın gələcəkdə inkişafını, aktivlərdən istifadənin səmərəliliyini nəzərə almamasıdır.

Dissertasiyanın bu bölməsində gəlir yanaşması tədqiq edilmiş, göstərilmişdir ki, bu, obyektin gələcəkdə istismarı ilə əldə edilə biləcək gəliri nəzərə almaqla onun bazar qiymətinin təyin edilməsinə əsaslanır. Gəlir yanaşmasında avadanlığın bazar qiyməti istehlakçının onun istifadəsindən ala biləcəyi gələcək gəlirin cari qiymətini nəzərə almaqla təyin edilir. Bütün bunlar isə onu söyləməyə imkan verir ki, bazar qiymətlərini təyin etmək üçün qeyri-bazar yanaşmaları olmur.

Qeyd edək ki, gələcək gəlirlərin cari dəyərlərinin təyin edilməsinə əsaslanan müəssisə qiymətləndirilməsinin gəlir yanaşması çərçivəsindəki metodikalar aşağıdakıları birləşdirir: - mədaxilin kapitallaşdırılması metodikası; - pul axınının

diskontlaşdırılması metodikası. Bu metodikaların üstün cəhəti ondan ibarətdir ki, onlar müəssisənin gələcək fəaliyyət şəraitini, yəni məhsul qiymətinin formalaşması, gələcək kapital qoyuluşu, müəssisənin fəaliyyət göstərdiyi bazar şəraitini və digər amilləri nəzərə alır.

Gəlir yanaşması diskontlaşdırılmış pul axınını, gəlirin bilavasitə kapitallaşması və bərabər səmərəli analoqu birləşdirir. Gəlir yanaşmasının tətbiq edilməsi müəssisənin bir neçə illik gələcək gəlirlərinin proqnozunu tələb edir. Bu üsulun əmlakın növləri olan maşın və avadanlıqlara tətbiqi bir sıra məqamlara görə mürəkkəbləşir. Belə ki, gəlir bütün istehsal və ya kommərsiya sisteminin, onun bütün aktivlərinin, yəni maşın və avadanlıqlardan başqa bina, qurğu, dövrüyyə vəsaitləri, qeyri maddi aktivləri vasitəsilə yaranır. Odur ki, belə məsələ müəssisə üçün bütövlükdə və ya onun ayrıca sexi və ya sahəsi üçün həll edilə bilər. Ona görə də gəlir yanaşma metodu məsələnin mərhələlərlə həllinə əsaslanır. Gəlir metodunun tətbiqi istehsal obyektindən ən yaxşı istifadə prinsipinə əməl olunmasını tələb edir, buna uyğun olaraq maşın kompleksinin dəyəri ondan maksimal istifadə variantı üçün təyin edilir və dissertasiyada gəlir metodu ilə qiymətləndirmənin əsas mərhələləri göstərilmişdir.

Bu metodla müəssisənin bazar dəyərinin təyin edilməsi, o biri metodlardan daha dəqiqdir, lakin onun təcrübədə geniş tətbiqi çox dəqiq proqnozların yerinə yetirilməsindən yaranan mürəkkəbləşmələr problemi ilə məhdudlaşır.

Dissertasiyanın bu bölməsində müqayisəli yanaşma metoduna baxılmış, göstərilmişdir ki, bu metod (buna daha çox bazar yanaşması deyilir) – qiymətləndirilən obyektə analoji olan (onun indiki vəziyyətinə uyğun) obyektin “ədalətli” və ya əsaslandırılmış bazar qiymətinə əsaslanır. Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşması (birbaşa müqayisəli yanaşma, müqayisəli satış metodu və ya bazar informasiya metodu) qiymətləndirilən müəssisə və müqayisə olunan müəssisə-analoqun dəyərinin tutuşdurulmasına əsaslanır. Müqayisəli yanaşma aşağıdakı metodları özündə ehtiva edir: kapital bazarı, sövdələşmə (satışın müqayisəli təhlili metodikası), sahəvi əmsallar.

Kapital bazarı metodikası qiymətləndirilən müəssisəyə oxşar müəssisənin səhmlərinin bazar qiymətinə əsaslanır. Əvəzətmə

prinsipindən çıxış edərək investor ya analoji müəssisəyə, ya da qiymətləndirilən müəssisəyə investisiya yönəldə bilər. Kapital bazarı metodu ondan ibarətdir ki, baxılan müəssisənin sırf balans dəyəri, mənfəəti və ya pul axınının cari və proqnoz qiymətləndirilməsinə söykənərək müasir dövrə nisbətə onun analogiyasının əsaslandırılmış bazar qiymətinin təyin edilməsidir. Sövdələşmə metodikası (və ya satışın müqayisəli təhlili metodikası) - kapital bazarı metodikasının xüsusi halıdır, müqayisə edilən müəssisənin nəzarət səhm paketinin və ya bütövlükdə müəssisənin əldə edilməsi qiymətinin təhlilinə əsaslanır.

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 səhm paketi 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.

Bu bölmədə yuxarıda sadalanan metodikaların geniş təhlili və tədqiqi verilmiş, göstərilmişdir ki, 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 məlumat bankı vacibdir; gələcək fəaliyyətin nəticələrini nəzərə almır; kompleks obyektlərdə fərdi xüsusiyyətlərin təyin edilməsində çətinliklər mövcuddur.

**Dissertasiyanın “Neftqazçıxarmada əmlakın səmərəli idarəedilməsinin iqtisadi – təşkilati təminatı” adlanan üçüncü fəslində** neft-qaz kompaniyalarında biznesin dəyərinin artma amilləri və onların qiymətləndirilməsinin təkmilləşdirilməsi, neftqazçıxarmada ehtiyatların təsnifatının spesifik xüsusiyyətləri və onların qiymətləndirilməsində göstəricilər sistemi, neftqazçıxarmada ehtiyatların iqtisadi qiymətləndirilməsi və əmlakın idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi məsələləri tədqiq edilmişdir.

Əmlakın qiymətləndirilməsinin yerinə yetirilməsi aşağıdakılarla: əvvəla, qiymətləndirmə prosesinin subyektivliyi (qiymətləndirici-ekspertin təcrübəsi və tətbiq edilən metodologiya), ikincisi, bazarın obyektiv təsiri ilə şərtlənir. Müəssisənin bazar qiymətinin təyin edilməsinin əsas yanaşmalarının (xərc, müqayisə və gəlir) kompleks istifadə prosesi təsərrüfat subyektinin bazar qiymətinin əsaslandırılması sayılır.

Qiymətləndirmənin xərc və müqayisəli yanaşmaları dəyərin statik tərkib hissələri kimi birləşdirilmişdir. Gəlir yanaşması dinamik amillərdən istifadə edir, müəssisənin gələcəkdə proqnozlaşdırılan pul axınları və gəlirlərinin əsasında durur və dəyərin dinamik tərkib hissəsini təşkil edir ki, bu da əmlakdan səmərəli istifadəni şərtləndirir.

Bu bölmədə neft – qaz kompaniyalarında biznesin dəyərinin artma amilləri tədqiq edilmiş, göstərilmişdir ki, kompaniyanın (müəssisənin, biznesin və s.) dəyəri – onun müvəffəqiyyətli fəaliyyətinin, kapitalın maliyyə bazarında investisiya cəlbediciliyinin vacib indikatorudur. Neft-qaz kompaniyalarının səmərəli fəaliyyəti və rəqabət qabiliyyətliliyi onların daimi dəyişən xarici mühit şəraitinə adaptasiya imkanlarından çox asılıdır. Bu isə həmin kompaniyaların daimi inkişafı və təkmilləşdirilməsi ilə şərtlənir və onun son məqsədi isə mülkiyyətçinin maraqlarından çıxış edərək kompaniyanın dəyərinin daimi maksimumlaşdırılmasıdır. Bu da öz növbəsində səhmdarların gəlirinin artırılması və biznesin investisiya cəlbediciliyinin yüksəlməsi ilə nəticələnir.

Qeyd olunmalıdır ki, yaxın vaxtlara qədər kompaniyanın dəyərinin qiymətləndirilməsinə maliyyə menecmenti və strateji idarəetmənin məqsəd və vəzifələrindən ayrıca baxırdılar. Lakin kompaniyanın dəyərinin idarəedilməsi konsepsiyası çərçivəsində qiymətləndirmə istehsal fəaliyyəti səmərəliliyinin yüksəldilməsi və idarəedilməsi alətidir. Dəyər amilləri – bu, kompaniyanın dəyərinə təsir edən istənilən dəyişəndir və işdə ierarxiyanın dərinliyini nəzərə almaqla həmin amillər və onların təcəlliyinin müəyyənləşdirilməsi məsələləri tədqiq edilmişdir. Göstərilmişdir ki, neft-qaz kompaniyalarında kompaniyanın dəyərinin artma amillərinin təsnifatında bir sıra fərqli məqamlar vardır ki, bura əsasən vahid məhsulun istehsalına çəkilən xərclərin azalması (xərc siyasətinin optimallaşdırılması), neft və qaz ehtiyatlarının qiymətləndirilməsi və intellektual mülkiyyətin nəzərə alınmasıdır. Neft-qaz kompaniyalarında dəyərin artma amilləri aşağıdakı kimi

qruplaşdırılaraq təsnifləşdirilir: maliyyə amilləri, istehsal amilləri, idarəetmə amilləri. Dissertasiyada neft-qaz kompaniyalarının dünyada qəbul edilmiş bölgü sxemi, bu sxemə uyğun neftin satış əməliyyatları şərh edilmişdir. Bu bölmədə həmçinin kompaniyada əmlakdan istifadə meyarı kimi orada yaradılmış sərvəti səciyyələndirən “iqtisadi fayda” qəbul edilmiş və onun formalaşdırılması və paylanması üçün sxem təklif edilmişdir.

Göstərilmişdir ki, kompaniyanın dəyərinin amil modeli həm maliyyə, həm də qeyri-maliyyə amillərini nəzərə almalıdır. Qeyri-maliyyə amilləri istehsal, marketinq, innovasiya, kompaniyanın kadr fəaliyyətini xarakterizə edir, burada həmçinin kompaniyanın rəqabət qabiliyyəti, iqtisadi səmərəliliyi, ödəmə qabiliyyəti, onun cari və perspektiv fəaliyyəti də az rol oynamır. Fikrimizcə kompaniyanın dəyərinin (KD) amil modeli ümumi halda maliyyə (M) və qeyri-maliyyə (QM) amillərinin məcmusu kimi göstərilə bilər, yəni  $KD = M + QM$ . Lakin bu ümumi modelin parametrlərini dəyişməklə onun müxtəlif modifikasiyalarını da almaq mümkündür. Belə ki, kompaniyanın dəyərinin amil modelini ayrıca: a) istehsal fəaliyyəti və onu səciyyələndirən amillərin (istehsal fəaliyyəti, marketinq fəaliyyəti, innovasiya fəaliyyəti, maliyyə fəaliyyəti, investisiya fəaliyyəti, heyətin idarə olunması) məcmusu kimi; b) kompaniyanın dəyəri ilə rəqabətqabiliyyətlilik, iqtisadi səmərə, ödəmə qabiliyyətinin məcmusu kimi; c) kompaniyanın dəyəri ilə onun cari fəaliyyəti, perspektiv fəaliyyəti, real opsiyonlarının məcmusu kimi modifikasiyada göstərmək olar.

Dissertasiyada kompaniyanın dəyərinin amil modeli və onun modifikasiyaları təhlil edilmiş, intellektual kapital və onun məzmunu geniş şərh edilmişdir. Göstərilmişdir ki, kompaniyanın dəyərinin amil modeli və onun modifikasiyalarında intellektual kapital aşkar şəkildə iştirak etməmişdir. Fikrimizcə kompaniyanın dəyərinin artma amilləri baxımından bu modeldə intellektual kapitalın iştirakı vacibdir və bunu (a) modelində nəzərə alsaq onda

$$KD = \text{IsF} + \text{Marf} + \text{İnovf} + \text{Mf} + \text{İnvf} + \text{Pid.f} + \text{İntelk}.$$

Burada: KD – kompaniyanın dəyəri, IsF – istehsal fəaliyyəti, Marf – marketinq fəaliyyəti, İnovf – innovasiya fəaliyyəti, Mf – maliyyə fəaliyyəti, İnvf – investisiya fəaliyyəti, Pid.f - personalın idarəedilməsi fəaliyyəti, İntelk – intellektual kapitalın idarəedilməsidir. Təklif edilən modelə kompaniyanın bazar qiymətinin artma amilləri və onların məcmusunun bazar qiymətinin artırılmasındakı rolunu müəyyən etmək olar.



Bu bölmədə intellektual kapitalın qiymətləndirilməsi göstəriciləri və bazarın kapitallaşma üsulunda Dj. Tobin (qt) əmsalı üsulu şərh edilmiş, göstərilmişdir ki, bu əmsal kompaniyanın bazar dəyəri ilə balans dəyərinin nisbəti kimi təyin edilir. Əgər  $qt < 1$ -sə, onda bu ona dəlalət edir ki, kompaniyanın bazar dəyəri balans dəyərindən aşağıdır. Əgər  $qt > 1$ -sə onda bu o deməkdir ki, kompaniyanın qeyri-maddi aktivləri (intellektual kapitalı) onun bazar dəyərində nəzərdə tutulmuşdur.

Dissertasiyanın bu bölməsində həmçinin neftqazçıxarmada ehtiyatların təsnifatının spesifik xüsusiyyətləri verilmiş, onların qiymətləndirilməsində göstəricilər sistemi tədqiq edilmişdir. Ehtiyatların keçmiş sovet ittifaqında mövcud olan (indidə istifadə etdiyimiz təsnifatı), Amerika Neftçilər cəmiyyəti və digər təşkilatların qəbul etdiyi təsnifat və bu təsnifatların müqayisəli təhlili bu bölmədə öz əksini tapmışdır. Şərti olaraq “B” yatağı adlandırdığımız yatağın faktiki işlənmə göstəricilərdən istifadə edərək dörd variantda ehtiyatların iqtisadi qiymətləndirilməsi layihəsi təklif edilmişdir. Dissertasiyada iqtisadi qiymətləndirmə Beynəlxalq təcrübədə qəbul olunmuş diskontlaşdırılmış nəgđ pul axını (NPV), rentabillik indeksi (PI), daxili rentabillik norması (İRR) meyarlarını və digər göstəriciləri sistemini nəzərə almaqla yerinə yetirilmişdir. Hesablama alqoritmi və ardıcılığını əks etdirən blok- sxem təklif olunmuşdur.

Variantlar üzrə yekun göstəricilər cədvəldə verilmişdir.

Cədvəldən görünür ki, bütün variantlarda  $NPV > 1$ ,  $PI \geq 1$  şərtləri ödənilir, lakin onların öz aralarındakı müqayisəsi, həm neftvermə əmsalının, həm də digər göstəricilərin (məsələn NPV) yüksək olmasına görə üstünlüyü IV varianta verməyi diqtə edir. Bu variantda NPV – ilə orta cəmi xərclər arasındakı nisbət 90,45-ə bərabərdir ki, bu da baxılan “B” yatağının dəyərinin artımının qiymətləndirilməsində nəzərə alınmalıdır. Yəni bu yataq alqı-satqı predmeti olarsa, alıcının bu yatağın istismarından əldə edəcəyi mənfəət ən azı layihənin həyat tsikli ərzində 2010-2040 illər qoyduğu xərclərdən qat-qat üstün olacaqdır.

Dissertasiyada İRR – göstəricisi qrafiki təyin edilmiş və 26,6% təşkil edir ki, bu da o deməkdir ki, investor layihəni gerçəkləşdirilməsindən NPV-dən başqa 26,6%-də əlavə mənfəət əldə edəcəkdir.

## Cədvəl

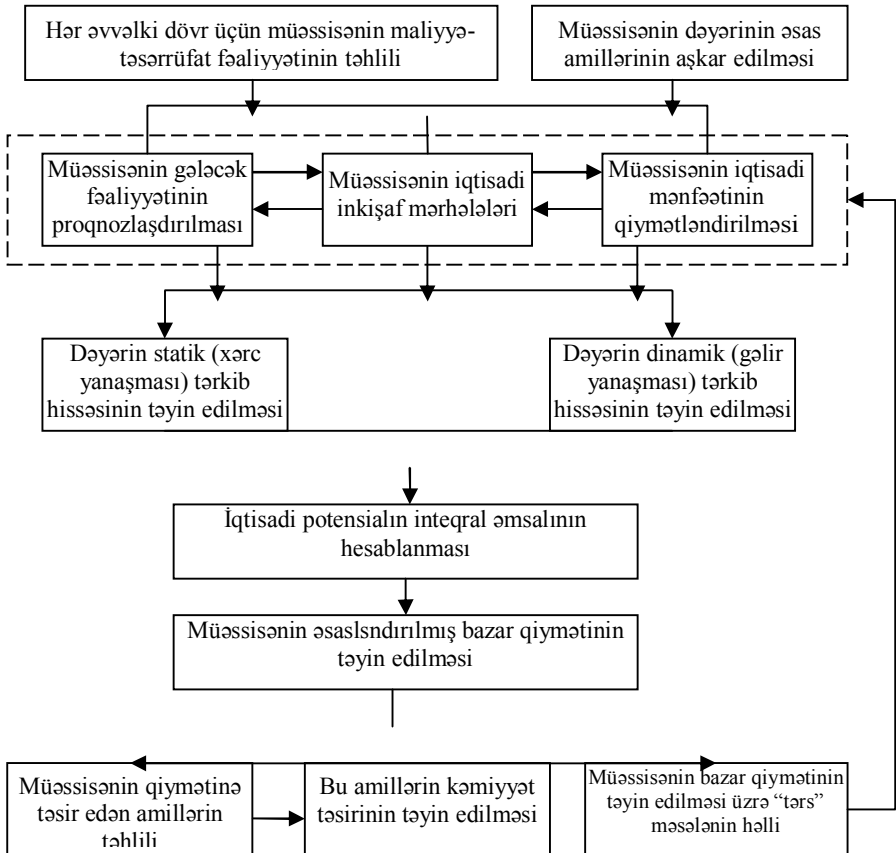
## Layihənin həyat tsiklinə göstəricilər sisteminin müqayisəsi\*

Sıra №-si	Göstəricilər	Ölçü vahidi	Variantlar			
			I	II	III	IV
1	Neft hasilatı	min ton	5268,0	6549,8	7114,2	7330,5
2	Qaz hasilatı	mln m3	140,6	184,5	195,6	203,9
3	Maye hasilatı	min ton	166443,6	172204,0	177598,3	201167,6
4	Quyu sayı	quyu	1708-428	1710-687	1715-739	1715-739
5	Qazmadan alınan yeni quyular sayı	quyu	-	300	300	300
6	Vurulan suyun həcmi	min m3	55021,6	55091,6	55091,6	57608,0
7	Cəmi istismar xərcləri	min man	46928,13- -6471,72	45484,6- 13963,3	48865,3- -13052,2	48541,74- -13275,26
8	Kapital qoyuluşu (CC)	min man	-	3594- 4561	3795,3- -1119,1	3795,3 1125,6
9	Məhsul vahidinə xərclər	$\frac{man}{ton}$	154,27- -157,85	149,8- 211,6	155,67- -157,07	154,64- 156,92
10	Emalla əlaqədar xərclər (OC)	min man	26264,52- -3648,35	41595,6- 9322,7	25928,6- 7075,33	25928,55- 7204,29
11	$r = 5\%, \beta = 10\%$ -lə ümumi mədaxil (GR)	min man	196404- -6736	195627- 189884	202197- 13624	202197,5- 13871,7
12	Mənfəət vergisi (IT)	min man	25309- 869	25325- 1236	26162,1- -1774,4	26223,9 1807,4
13	Nəğd pul axımı (CF)	min man	101236- 3778	101300- 4944	104648,1- -7087,5	104895,5- -7229,5
14	Sırf cari dəyər (NPV)	min man	1187352	1348515	1455611,8	1498442,0
15	Rentabellik indeksi	-	3-3	2,8-2,3	2,8-2,9	2,8-2,9

Neft-qaz kompaniyalarında müəssisənin bazar qiymətinin əsaslandırılması üçün bu bölmədə tərəfimizdən xüsusi yanaşma təklif edilmiş, idarəetmənin təkmilləşdirilməsi məqsədilə bu zaman əmlakın qiymətləndirilməsinin xərc və gəlir yanaşması nəticələrinin razılaşdırılması əsas götürülmüşdür.

Məsələnin həlli üçün müəssisənin iqtisadi potensialının inteqral əmsalı meyar kimi qəbul edilmişdir. Belə ki, iqtisadi potensialın inteqral əmsalı mülkiyyətçinin istehsalın mövcud və potensial imkanlarından, istehsal amil və resurslarından istifadə nöqtəyi nəzərindən müəssisənin maliyyə-iqtisadi vəziyyətinin dəyişmə riskini səciyyələndirir və onun dayanıqlığını, investisiya cəlbediciliyini və rəqəbətqabiliyyətini özündə birləşdirir. Bu göstəricinin hesablanması təsərrüfat subyektinin maliyyə-iqtisadi vəziyyətinin təhlili əsasında dəyərini vacib sistem əmələgətirən

amillərinin əsaslandırılması ideyası durur. Bu, müəssisəyə dəyər-istiqamətləndirici sistem kimi baxılması nəticəsi kimi dəyərləndirilir və onun meyarı müəssisənin bazar qiymətidir. Sistemin dayanıqlı vəziyyətinin dəyişməsi ilə təsərrüfat subyektinin investisiya cəlbediciliyi və rəqabətqabiliyyətinin itirilməsi riski indiki və proqnozlaşdırılan periodda iqtisadi göstəricilərlə təyin edilə bilər ki, bunlardan da ən əsası maliyyə leverici əmsəlidir.



Müəssisənin (firmanın, kompaniyanın) bazar qiymətinin əsaslandırılmasında idarəetmə qərarlarının qəbulu metodikası

Bütövlükdə iri müəssisələrdə, o cümlədən neftqazçıxarma kompaniyasında əmlakın idarə edilməsi səmərəliliyinin yüksəldilməsi üçün idarəolunan obyektə operativliyin, elastikliyin yaradılması vacibdir və bu da idarəetmə qərarlarının qəbulunda mühüm rol oynayır. Problemin həlli üçün müəssisədə ən yeni informasiya texnologiyaları ilə təchiz edilmiş xüsusi Mərkəzin yaradılması və bu Mərkəzə müəssisənin əmlak kompleksinin idarə edilməsi statusunun verilməsini təklif edirik. İşdə bu Mərkəzin strukturu və funksional fəaliyyəti şərh edilmişdir.

#### **Nəticə və təkliflər**

- Reallaşdırma və bazar dəyərləri arasında müxtəlif situasiyalar mümkündür. Əgər reallaşdırma dəyəri bazar dəyərindən böyükdürsə, bu, bazar dəyərinin etibarlıq intervalının yuxarı sərhəddi, əks halda isə aşağı sərhəddi sayılır. Kompaniyanın dəyərinin qiymətləndirilməsində bu hallar nəzərə alınmalıdır.

- Dissertasiyada əmlakdan istifadənin yaxşılaşdırılması və kompaniyanın qiymətləndirilməsində dəyərinin artırılması məqsədilə əmlakdan itkinin xarici və daxili örtmə əmsallarının təyin üçün üsul təklif edilmiş, onlardan kompaniyanın dəyərinin qiymətləndirilməsində istifadə olunması tövsiyə edilir.

- Müəllif tərəfindən aparılan hesabatla müəyyən edilmişdir ki, "Azneft" İB-nin NQÇİ-də əmlakdan istifadə göstəriciləri aşağıdakı diapazonda dəyişir: fond verimi  $0,457 \div 3,218$  t/min man.; fond tutumu  $0,301 \div 1,770$  min man/t; fondla silahlanma  $61,8 \div 719,5$  min man./nəfər; yeniləşmə əmsalı  $0,06 \div 0,225$ ; çıxma əmsalı  $0,02 \div 0,98$ ; intensivlik əmsalı  $0,052 \div 0,582$ ; artma əmsalı  $0,071 \div 0,320$ ; aşınma əmsalı  $0,471 \div 0,669$ ; yararlılıq əmsalı  $0,331 \div 0,529$ . Bütün bunlar isə əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsində düz və dolayısı ilə nəzərə alınmalıdır.

- Dissertasiyada əmlakdan istifadəni səciyyələndirən və müəssisənin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətini qiymətləndirən göstəricilər sistemi: əmlakın vəziyyətinin qiymətləndirilməsi; likvidliyin qiymətləndirilməsi; maliyyə dayanıqlığının qiymətləndirilməsi; işgüzar fəallığın qiymətləndirilməsi; rentabelliğin qiymətləndirilməsi; müəssisənin qiymətli kağızlar bazarında vəziyyətinin qiymətləndirilməsi qrupları çərçivəsində göstərilmiş və onların həlli alqoritmləri təklif olunur.

Bu göstəricilər əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsində nəzərə alınmalıdır.

- Dissertasiya göstərilmişdir ki, kompaniyada əmlakdan istifadə meyarı elə olmalıdır ki, burada bütün istehsal amilləri, iştirakçılar, kapitalın bütün mülkiyyətçiləri, həmçinin dövlətin maraqları reallaşdırılmış olsun. Göstərilmişdir ki, belə meyar kimi kompaniyada yaradılmış sərvətləri xarakterizə edən “iqtisadi fayda” istifadə oluna bilər, onun formalaşdırılması və paylanması üçün dissertasiyada xüsusi sxem təklif olunur ki, bu da əmlakın dəyərinin qiymətləndirilməsində istifadə olunmalıdır.

- Kompaniyanın dəyərinin amil modeli maliyyə və qeyri-maliyyə amillərinin məcmusudur və bu modelin müxtəlif modifikasiyaları mövcuddur. Dissertasiyada göstərilir ki, bunların heç birində “intellektual kapital” aşkar şəkildə nəzərə alınmamışdır. Bu çatışmazlığı aradan qaldırmaq üçün dissertasiyada kompaniyanın dəyərinin amil modelində “intellektual kapitalın” nəzərə alınması təklif olunur və kompaniyanın dəyərinin qiymətləndirilməsində bunun nəzərə alınması tövsiyə olunur.

- Göstərilmişdir ki, kompaniyanın bazar dəyəri ilə balans dəyərinin nisbəti Dj.Tobin əmsalı ilə səciyyələnir. Müəyyən olmuşdur ki, kompaniyanın əsas kapitalını təşkil edən intellektual aktivlərin vəziyyəti haqqında formalaşmış standart hesabat və yoxlama üsulları ARDNŞ-də hələlik yoxdur və bu mənada neftqazçıxarma müəssisələrinin bazar qiymətinin təyin edilməsində intellektual kapitalın nəzərə alınması bir sıra çətinliklər törədir. Dissertasiyada qeyd olunur ki, bu məsələnin müsbət həlli gələcəkdə yatağın xarici (və ya daxili) investora satılmasında istifadə edə bilər və bu kompaniyanın bazar qiymətinin artmasına səbəb olar.

- Dissertasiyada neftqazçıxarmada kompaniyanın dəyərinin artım amili kimi ehtiyatlar göstərilmiş, onun iqtisadi qiymətləndirilməsi üçün alqoritm və investisiya layihəsinin əsaslandırılması blok-sxemi təklif olunmuş, “Balaxanı-Sabunçu-Ramanı” yatağının timsalında 4 variantda reallaşdırılmış və göstəricilərin müqayisəsi ilə IV variant seçilmişdir. Hesabatda inflyasiya  $r=5\%$ , diskont əmsalı  $\beta=10\%$  göstərilmiş, sırf cari dəyər (NPV) 1,5 mlrd.man, rentabellik indeksi (PI) 2,8÷2,9 civarında dəyişir. Daxili rentabellik norması (İRR) 26,6% təşkil edir, bu o

deməkdir ki, investor layihənin gerçəkləşdirilməsindən NPV-dən başqa 26,6%-də əlavə mənfəət əldə edəcəkdir.

Bütün bunlar işə alqı-satqı obyektini olan müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsində mütləq nəzərə alınmalıdır.

- Müəssisənin bazar qiymətinin yüksəldilməsi bütövlükdə kompaniyanın menecmentinin ən mühüm məqsədidir. Bunu nəzərə alaraq dissertasiyada müəssisənin bazar qiymətinin əsaslandırılmasında idarəetmə qərarlarının qəbulu sxemi təklif olunur ki, bu da müəssisənin bazar kəmiyyətini əsaslandırmağa imkan verir. Neft-qaz kompaniyalarında əmlakın idarəedilməsinin səmərəliliyinin yüksəldilməsi üçün idarəolunan obyektə operativliyin, elastikliyin yaradılması vacibdir.

Dissertasiyada bu problemin həlli üçün kompaniyada ən yeni informasiya texnologiyaları ilə təmin edilmiş xüsusi Mərkəzin yaradılması və bu Mərkəzə müəssisənin əmlak kompleksinin idarəedilməsi statusunun verilməsi təklif olunur.

### **Dissertasiya işinin əsas məzmunu üzrə aşağıdakı elmi əsərlər nəşr olunmuşdur:**

1. Сафаров Г.А., Гусейнов Т.Я., Имущество предприятия и современная практика его оценки. // Экономика, социология и право. Журнал научных публикаций. М.: «Наука+», 2009, с.34-38.

2. Səfərov Q.Ə., Hüseynov T.Y. Müəssisənin dəyərinin qiymətləndirilməsi.// İqtisadiyyat və həyat, 2010, №1-2, s.40-43.

3. Hüseynov T.Y. Müəssisənin qiymətləndirilməsində əmlak yanaşmasının məzmunu. / AR Təhsil Nazirliyinin “Doktorantların, gənc tədqiqatçıların XV Respublika Elmi konfransının materialları”, II hissə, BDU., 2011, s.14-15.

4. Hüseynov T.Y. Hüseynova Ü.Y. Əmlakın qiymətləndirilməsində xərc yanaşmasının xüsusiyyətləri. // AMEA-nın xəbərləri, İqtisadiyyat seriyası, 2011, №2, səh.69-72.

5. Сафаров Г.А., Гусейнов Т.Я. Имущественный подход оценки предприятий// Экономические и гуманитарные науки. Россия, 2011, №6 (233), с.112-117.

6. Hüseynov T.Y. Sənayedə əmlakın idarəedilməsinə dair. // AMEA-nın xəbərləri, İqtisadiyyat seriyası, 2011, №3, səh.112-115.

7. Hüseynov T.Y. Hüseynova Ü.Y. Müəssisənin dəyərinin

qiymətləndirilməsinə dair. Azərbaycan müstəqilliyinin bərpasının 20 illiyinə həsr olunmuş «Ölkə iqtisadiyyatının inkişafında Elmi innovasiyaların rolu» mövzusunda Beynəlxalq Elmi-Praktiki Konfransın materialları. AMEA, 24-25 noyabr 2011-ci il, səh 113-114.

8. Hüseynov T.Y. Əmlakın qiymətləndirilməsində bazar yanaşması. // Azərbaycan vergi xəbərləri, 2011, №12, s.113-120.

9. Səfərov Q.Ə., Hüseynov T.Y., Hüseynova Ü.Y. İntellektual kapital biznesinin dəyərinin artma amili kimi. // AMEA-nın xəbərləri, İqtisadiyyat seriyası, 2012, №1, səh. 19-23.

10. Safarov G.A., Huseynov T.Y., Huseynova U.Y. Income approach to peroperty assesment. Azerbaijan Oil Industry, № 2, 2012, p. 69-73.

11. Səfərov Q.Ə., Hüseynov T.Y., Hüseynova Ü.Y. Əmlakın qiymətləndirilməsində gəlir yanaşması.// Azərbaycan Neft Təsərrüfatı, Bakı, 2012, №3, s. 50-55.

12. Hüseynov T.Y. Əmlakın qiymətləndirilməsinə dəyər göstəricilərinə dair. // AR Təhsil Nazirliyinin Doktorlar və gənc tədqiqatçıların XVI Respublika Elmi Konfransının materialları. I hissə, AMİ. 2012, səh.237-239.

### **İşin yerinə yetirilməsində iddiaçının şəxsi iştirakı:**

[3, 6, 8, 12] – müstəqil yerinə yetirilib;

[1, 2-5, 7, 9-11] – müəlliflərin iştirak etmə payı bərabərdir

**Т.Я.ГУСЕЙНОВ**

**ОЦЕНКА И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ  
ИМУЩЕСТВОМ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ  
РЕЗЮМЕ**

Диссертация состоит из введения, трех глав, списка использованной литературы, приложения.

Во введении показаны актуальность темы диссертации, уровень изученности проблемы, цель и задача исследования, объект и предмет исследования, информационная база исследования, научная новизна исследования, практическая ценность и др.

В первой главе «Теоретико - методологические вопросы управления и оценка имущества» рассматривались методологические аспекты оценки имущества и его экономическая сущность; теоретические вопросы взаимосвязи стоимости, цены, затрат и рынка; основные положения управления имуществом; показаны система показателей, определяющая эффективное использование имущества и алгоритм их определения.

Во второй главе «Анализ современной практики оценки стоимости хозяйственного субъекта» рассмотрены различные подходы при оценке имущества: затратный, доходный, рыночный, а также дисконтирование потока наличностей и специфические особенности отрасли.

В третьей главе «Экономико - организационное обеспечение эффективного управления имуществом в нефтегазодобыче» рассматривались факторы роста стоимости бизнеса в нефтегазовых компаниях и совершенствование их оценки; специфические особенности классификации запасов в нефтегазодобыче и система показателей их оценки; экономическая оценка запасов в нефтегазодобыче и совершенствование управления имуществом.

В заключении указаны выводы и предложения, вытекающие из диссертационной работы.



**T.Y.HUSEYNOV**

**ESTIMATION AND IMPROVEMENT OF PROPERTY  
MANAGEMENT IN THE INDUSTRY**

**SUMMARY**

The thesis consists of the Introduction, three Chapters, the Conclusion, the Bibliography and the Appendix.

Urgency, objective and tasks of the research, its theoretical and practical significance, scientific novelty, theoretical and methodological bases are substantiated in the Introduction.

The aspects of property estimation and its economical essence; theoretical issues of value, price, input and market interlinks, main points of property management indicators' system that defines effective use of property and the algorithm for its defining are explored in the first Chapter named "Theoretical and methodological issues of management and property estimation".

In the second Chapter "Analysis of contemporary experience of value estimation of economic body", various approaches to property estimation, such as, expeditive, profit and market, and issues of discounting the flow of cash and specific peculiarities of the field are analyzed.

In the third Chapter "Economical and practical secure for effective property management in oil and gas extraction" following issues, such as, factors of growth of business value in petrol companies and improvement of their estimation; specific peculiarities of reserves' classification in oil and gas extraction and system of indicators for their estimation; economical estimation of reserves in oil and gas extraction, and improvement of property management are demonstrated.

Results and summaries of the thesis are reflected in the Conclusion.

**АЗЕРБАЙДЖАНСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
НЕФТЯНАЯ АКАДЕМИЯ**

---

*На правах рукописи*

**ГУСЕЙНОВ ТУРАЛ ЯДИГАР оглу**

**ОЦЕНКА И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ  
ИМУЩЕСТВОМ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ**

Специальность: 5309.01 – Организация промышленности  
и государственная политика

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени доктора  
философии по экономике

**Баку – 2013**