

DOI: <https://doi.org/10.36719/2663-4619/124/123-128>

Ülkər Kərimova

Bakı Biznes Universiteti

magistrant

<https://orcid.org/0009-0002-0426-5340>

kerimovaulkr@gmail.com

Turizm sənayesində infrastruktur aktivlərinin qiymətləndirilməsi

Xülasə

Məqalədə turizm sənayesində infrastruktur aktivlərinin qiymətləndirilməsi və bu prosesin uçotla əlaqəsi geniş şəkildə təhlil edilir. Turizmin global iqtisadiyyatda artan rolu və turizm axınlarının sürətlə yüksəlməsi fonunda infrastrukturun keyfiyyətinin strateji əhəmiyyəti vurğulanır. İnfrastruktur aktivləri olan otellər, istirahət mərkəzləri, nəqliyyat obyektləri, rekreasiya və xidmət infrastrukturlarının real dəyərinin müəyyənəşdirilməsi həm investisiya qərarlarının verilməsi, həm də dövlət–özl sektor inkişaf strategiyalarının hazırlanması baxımından mühüm əhəmiyyət daşıyır.

Məqalədə aktivlərin maliyyə hesabatlarında tanınması, ölçülməsi, amortizasiyası və dəyərsizləşməsi IFRS tələbləri əsasında izah olunur. Qiymətləndirmə prosesində istifadə olunan əsas metodlar – dəyər, gəlir və bazar yanaşmaları müqayisəli şəkildə təqdim edilir və otellər, hava limanları, istirahət kompleksləri kimi obyektlər üzrə praktiki tətbiqlər verilir.

Məqalədə həmçinin turizm aktivlərinin qiymətləndirilməsində müasir çağırışlar və innovativ texnologiyaların rolu, eləcə də GIS, Big Data, süni intellekt və rəqəmsal monitoring sistemləri araşdırılır. Sonda infrastruktur aktivlərinin effektiv auditinin aparılması, standartlaşdırılmış qiymətləndirmə metodologiyasının tətbiqi və dövlət–özl sektor əməkdaşlığının gücləndirilməsi ilə bağlı tövsiyələr təqdim edilir.

Ümumilikdə məqalə göstərir ki, turizm infrastrukturunun düzgün qiymətləndirilməsi sektorda şəffaflığı artırır, investisiya cəlbəediciliyini gücləndirir və turizmin davamlı inkişafı üçün strateji əsas yaradır.

Açar sözlər: *turizm infrastruktur, infrastruktur aktivlərinin qiymətləndirilməsi, aktivlərin uçotu, IFRS (Beynəlxalq Maliyyə Hesabatları Standartları), amortizasiya, GIS və Big Data*

Ulkar Karimova

Baku Business University

Master's student

<https://orcid.org/0009-0002-0426-5340>

kerimovaulkr@gmail.com

Valuation of Infrastructure Assets in the Tourism Industry

Abstract

The article provides an extensive analysis of the valuation of infrastructure assets in the tourism industry and its connection with accounting practices. Against the backdrop of the growing role of tourism in the global economy and the rapid increase in tourism flows, the strategic importance of infrastructure quality is emphasized. Determining the real value of infrastructure assets such as hotels, recreation centers, transport facilities, and recreational and service infrastructure is of critical significance for investment decision-making as well as for developing public–private sector cooperation strategies.

The article explains the recognition, measurement, depreciation, and impairment of assets in financial statements in accordance with IFRS requirements. The main valuation approaches used in

the assessment process—cost, income, and market approaches—are presented comparatively, accompanied by practical applications for objects such as hotels, airports, and leisure complexes.

The article further explores contemporary challenges in the valuation of tourism assets and the role of innovative technologies, including GIS, Big Data, artificial intelligence, and digital monitoring systems. It concludes with recommendations regarding the effective auditing of infrastructure assets, the implementation of standardized valuation methodologies, and the strengthening of public–private sector collaboration.

Overall, the article demonstrates that the proper valuation of tourism infrastructure enhances transparency in the sector, increases investment attractiveness, and establishes a strategic foundation for the sustainable development of tourism.

Keywords: *tourism infrastructure, valuation of infrastructure assets, asset accounting, IFRS (International Financial Reporting Standards), depreciation, GIS and Big Data*

Giriş

Turizm sektoru müasir qlobal iqtisadiyyatın ən sürətlə inkişaf edən sahələrindən biri olaraq ölkələrin sosial-iqtisadi inkişafında mühüm rol oynayır və infrastrukturaya olan tələbatı artırır. Turizm infrastrukturunun səviyyəsi turist məmnuniyyətini və regionların cazibədarlığını müəyyən edən əsas amillərdəndir. Bu səbəbdən turizm infrastrukturuna aid aktivlərin düzgün qiymətləndirilməsi investisiya qərarları, risklərin idarə edilməsi və inkişaf strategiyalarının hazırlanması üçün xüsusi əhəmiyyət kəsb edir.

Məqalənin əsas məqsədi turizm aktivlərinin qiymətləndirilməsi metodlarını, bu prosesə təsir edən faktorları və infrastrukturun turizmin davamlı inkişafındakı rolunu təhlil etməkdir. Mövzunun aktuallığı çağdaş iqtisadi mühitdə artan qeyri-müəyyənliklər fonunda turizmin strateji əhəmiyyətinin yüksəlməsi ilə bağlıdır (Hüseynov & Əfəndiyeva, 2007).

Tədqiqat

Son onillikdə turizm axımlarının artması və xidmət sektorunun genişlənməsi turizmi qlobal iqtisadiyyatın aparıcı sahələrindən birinə çevirib. 2025-ci il BMT-nin Dünya Turizm Barometrinə görə, ilin ilk üç ayında 300 milyondan çox beynəlxalq turist səfər edib ki, bu da ötən ilin eyni dövrü ilə müqayisədə 5% çox və pandemiyadan əvvəlki dövrə nisbətən 3% yüksəkdir (Statistika Komitəsi, n.d.).

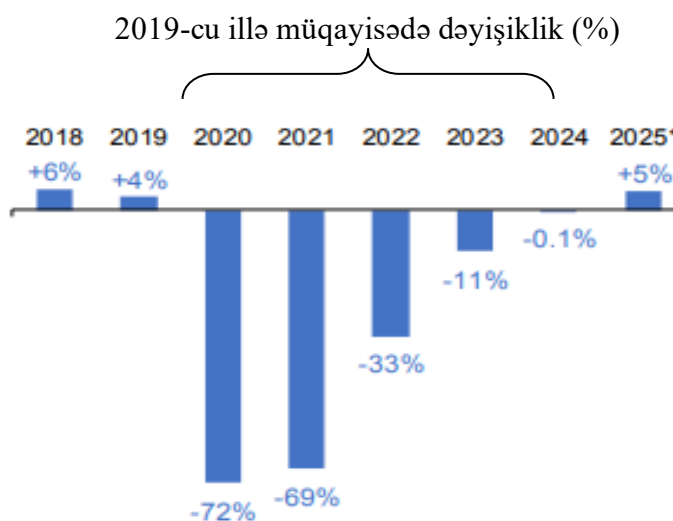
Cədvəl 1. Beynəlxalq turist səfərlərinin dinamikası (milyon).

İl	Beynəlxalq turist səfərləri (milyon)
2019	291
2024	286
2025	300

Mənbə: Statista, n.d.

Sektorun belə güclü nəticələr əldə etməsinə baxmayaraq, turizm sahəsi müxtəlif geosiyasi və ticarət gərginlikləri, eləcə də səyahət və turizm xidmətlərində yüksək inflyasiya ilə üzləşməyə davam etmişdir (Hossain & Chon, 2020):

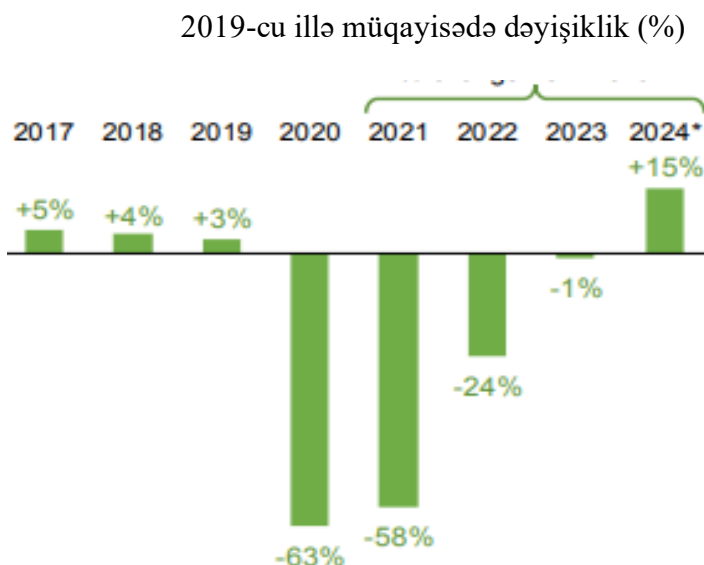
Şəkil 1. Beynəlxalq turist səfərlərinin dinamikası.



Mənbə: (UN Tourism (UNTourism, n.d.)

Turizm sektorundan gəlirlərə gəlincə 2025-ci ilin əvvəlində bir çox istiqamətlərdə gəlirlərdə güclü artım müşahidə olunmuşdur:

Şəkil 2. Beynəlxalq turizm gəlirlərin dinamikası (%) .



Mənbə: (UN Tourism (UNTourism, n.d.)

Yuxarıda qeyd olunan göstəricilər turizmin son dövrlərdə iqtisadiyyatın canlanmasında əhəmiyyətini vurğulayır və getdikcə ölkələrin ÜDM-də payını artırır. Buna görə də turizm infrastrukturunun genişlənməsi və müasir artan tələblərə cavab verəcək şəkildə inkişafı öz əhəmiyyətini ön plana çəkir (UN Tourism [UNTourism], n.d.).

Turizm sənayesində infrastruktur aktivlərinin qiymətləndirilməsinin əsas mərhələlərindən biri onların düzgün uçotunun aparılmasıdır. Dəqiq və tam uçot məlumatları olmadan aktivlərin dəyərini müəyyənləşdirmək mümkün deyil. Uçot prosesinə obyektlərin fiziki vəziyyəti, istismar müddəti, texniki göstəriciləri, amortizasiya dərəcəsi, gəlirlilik potensialı və bərpa xərcləri haqqında məlumatların toplanması daxildir. Məsələn, otel və hava limanları kimi obyektlərdə yalnız ilkin dəyər

deyil, həm də xidmət səviyyəsi, doluluq göstəriciləri və yenilənmə ehtiyacları nəzərə alınmalıdır (Azərbaycan Respublikası, 2016).

Turizm infrastrukturunun qiymətləndirilməsi uçot və auditlə sıx bağlıdır və bu proseslər düzgün aparılmadıqda nəticələrin etibarlılığı azalır. Aktivlərin maliyyə hesabatlarında dəqiq əks etdirilməsi normativ tələblərə əməl olunması və real maliyyə vəziyyətinin şəffaf göstərilməsi baxımından vacibdir. Aktivlərin tanınması, ölçülməsi və amortizasiyası IFRS və milli uçot standartlarına uyğun həyata keçirilməlidir (*IAS 16 – Property, Plant and Equipment*).

Turizm infrastruktur aktivləri maliyyə hesabatlarında əsas vasitələr kimi tanınır və yalnız gələcək iqtisadi fayda gətirdikdə və dəyəri etibarlı ölçüldükdə balansda əks olunur. Aktivlər ilkin olaraq alış qiyməti və istifadə üçün hazırlanma xərclərini əhatə edən ilkin dəyəri ilə tanınır. Sonrakı dövrlərdə müəssisələr tarixi dəyər və ya yenidən qiymətləndirmə modellərindən birini seçə bilər. Premium otellər və strateji turizm obyektləri daha çox yenidən qiymətləndirmədən istifadə edir.

Aktivlər fiziki və funksional köhnəlməyə məruz qaldığından amortizasiya tətbiq edilir; ən çox düz xətt üsulu seçilir. Turizm obyektləri mövsümi dəyişikliklər və iqtisadi risklər səbəbindən dəyərsizləşə bilər və IFRS-ə uyğun olaraq bu zərərlər tanınmalıdır. Maliyyə hesabatlarında aktivlərin kateqoriyaları, amortizasiya qaydaları, yenidən qiymətləndirmə nəticələri və dəyərsizləşmə barədə məlumatlar açıqlanmalıdır (Cabbarov, 2015).

Bəzi aktivlər — brend, lisenziyalar, ekoturizm obyektləri və torpaq — xüsusi uçot yanaşması tələb edir. Ümumilikdə, turizm aktivlərinin qiymətləndirilməsində üç əsas metoddan istifadə olunur və seçim aktivin növü və dəyər məqsədi ilə müəyyən edilir (*IAS 36 – Impairment of Assets*).

Cədvəl 2. Turizm aktivlərinin qiymətləndirilməsi metodları.

Metod	Təsviri	Turizm Sektorunda Üstünlükləri	Məhdudiyyətləri	Uyğun Aktiv Nümunələri
Dəyər (Cost-Based)	Aktivin alış və ya tikinti xərcləri əsasında qiymətləndirilməsi, amortizasiya nəzərə alınır	Sadə və praktik, yeni tikilmiş obyektlər üçün əlverişlidir	Bazar dəyişiklikləri və gəlir potensialını nəzərə almır	Yeni tikilmiş hotellər, restoranlar
Gəlir (Income-Based)	Aktivdən əldə ediləcək gəlirin diskontlaşdırılmış dəyəri	Aktivin iqtisadi səmərəliliyini əks etdirir, investorlar üçün maliyyə göstəricisi verir	Gəlir proqnozlarının subyektivliyi və diskont dərəcəsinin seçimi qiymətləndirməni təsir edə bilər	Mövcud otel və istirahət kompleksləri
Bazar (Market-Based)	Oxşar aktivlərin bazar qiymətləri ilə müqayisə	Real bazar şərtlərini əks etdirir, investorlar üçün asan anlaşılındır	Oxşar obyektlərin olmaması və bazar dəyişkənliyi problemlidir	Tarixi və mədəni əhəmiyyətli turizm obyektləri

Mənbə: IFRS 13- Fair Value Measurement

Turizm aktivlərinin qiymətləndirilməsində yeni tikililər üçün dəyər, mövcud komplekslər üçün gəlir, tarixi və mədəni obyektlər üçün isə bazar yanaşması tətbiq olunur. Daha dəqiq nəticə əldə etmək üçün metodlar çox zaman birləşdirilir.

Praktik qiymətləndirmədə obyektin real göstəriciləri və regional xüsusiyyətlər nəzərə alınır. Otellər və istirahət mərkəzləri üçün əsasən gəlir və dəyər yanaşmaları istifadə edilir. Bu zaman otaqların doluluq faizi, orta günlük qiymət (ADR), gəlir göstəriciləri (RevPAR), əməliyyat və təmir xərcləri, avadanlıqların köhnəlməsi, əlavə xidmət gəlirləri, həmçinin bazar şərtləri və mövsümsallıq kimi amillər qiymətləndirməyə daxil edilir (Turizm Nazirliyi, n.d.).

Məsələn, Bakıda yüksək sinif otellərin qiymətləndirilməsində gəlir yanaşması üstünlük təşkil edir, çünki bu otellərdən əldə edilən gəlir bazar dəyərində əsaslanır. Qəbələ və Quba kimi regionlarda isə dəyər yanaşması, tikinti və binaların fiziki xərcləri əsasında qiymətləndirmə daha çox tətbiq olunur (Azərbaycan Respublikasının Dövlət Statistika Komitəsi, n.d.).

Cədvəl 3. Turizm aktivlərinin qiymətinin regionlar üzrə fərqləndirilməsi.

Region	Qiymətləndirmə Yanaşması	Əsas Təsir Göstəriciləri	Misal Obyektlər
Bakı	Gəlir və bazar yanaşması	Turist axını, otel doluluğu, xidmət səviyyəsi	5 ulduzlu otellər, konfrans mərkəzləri
Qəbələ	Dəyər və gəlir yanaşması	Tikinti xərcləri, təbii sərvətlər, mövsümsallıq	Dağ turizmi otelləri, istirahət kompleksləri
Quba	Dəyər yanaşması	Fiziki vəziyyət, region turizmi tələbi	Kiçik otellər, kənd turizmi obyektləri

Mənbə: Dövlət Turizm Agentliyinin regionların turizm potensialı barədə analitik məlumatları əsasında müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.

Bu gün turizm sənayesində infrastruktur aktivlərinin qiymətləndirilməsi getdikcə daha mürəkkəb xarakter alır və həm dəqiqliyin artırılması, həm də maliyyə hesabatlarında şəffaflığın təmin olunması məqsədilə çoxşaxəli yanaşma tələb edir. Bu çərçivədə ilk vacib addım aktivlərin davamlı şəkildə izlənməsi və mütəmadi auditidir. Turizm obyektlərinin dəyəri zaman keçdikcə müxtəlif iqtisadi, texniki və bazar amillərinə bağlı olaraq dəyişdiyi üçün müəssisələr ildə heç olmasa bir dəfə aktivlərinin texniki vəziyyətini və iqtisadi dəyərini yenidən qiymətləndirməlidir. Müstəqil auditorların prosesə cəlb olunması, aparılan yoxlamaların nəticələrinin maliyyə hesabatlarında tam açıqlanması və monitorinq zamanı aktivin amortizasiya sürəti, gəlirlilik səviyyəsi və bazardakı müqayisəli dəyərinin izlənməsi real dəyərin müəyyən edilməsini xeyli dəqiqləşdirir və potensial maliyyə risklərinin qarşısını alır (UNWTO, 2019).

Rəqəmsallaşma turizm aktivlərinin qiymətləndirilməsinə yeni imkanlar açır və bu prosesin analitik əsaslı, dəqiq və operativ şəkildə həyata keçirilməsinə şərait yaradır.

– GIS texnologiyaları turizm obyektlərinin yerləşmə üstünlüklərini qiymətləndirmək, ətraf mühit və infrastruktur amillərini təhlil etmək üçün geniş istifadə olunur.

– Big Data analitikası turist axınları, mövsümi dəyişikliklər, otel doluluq səviyyələri və qiymət tendensiyalarına dair böyük həcmli məlumatların emalını mümkün edir.

– Süni intellekt və maşın öyrənməsi vasitəsilə turizm tələbi daha dəqiq proqnozlaşdırılır və qiymətləndirmə üçün optimal modellər qurulur.

Bu texnologiyaların tətbiqi qiymətləndirmə prosesində subyektivliyi azaldır, insan səhvlərini minimuma endirir və obyektiv nəticələr əldə etməyə imkan verir.

Paralel olaraq, turizm infrastrukturunun davamlı inkişafı üçün dövlət və özəl sektorun koordinasiya fəaliyyəti mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Dövlət investisiya təşviqləri, vergi güzəştləri və normativ-hüquqi mexanizmlərlə özəl sektorun qarşısında sabit və əlverişli mühit yaratmalıdır. Özəl sektor isə öz növbəsində müasir standartlara uyğun infrastruktur yaratmaq, innovativ həlləri tətbiq etmək və şəffaf maliyyə hesabatlığına riayət etməklə sektora töhfə verməlidir. Həmçinin dövlət və özəl sektorun birgə şəkildə vahid qiymətləndirmə metodologiyası hazırlaması turizm layihələrinin dəyərinin daha düzgün və obyektiv müəyyən olunmasına şərait yaradır. Bu əməkdaşlıq nəticə etibarilə turizm sənayesində rəqabətliliyi gücləndirir, investisiya cəlb ediciliyini artırır və uzunmüddətli, dayanıqlı inkişaf üçün etibarlı baza formalaşdırır (IFRS 13 – *Fair Value Measurement*).

Nəticə

Aparılan araşdırmalar göstərir ki, turizm sənayesində infrastruktur aktivlərinin düzgün qiymətləndirilməsi iqtisadi qərarların, investisiya strategiyalarının və turizm siyasətinin formalaşması üçün əsas şərtidir. İnfrastrukturun keyfiyyəti turist axınına və regional inkişaf tempinə birbaşa təsir etdiyindən, qiymətləndirmə həm maliyyə, həm də strateji əhəmiyyət kəsb edir. Məqalədə IFRS tələblərinə uyğun aktivlərin tanınması, ölçülməsi və dəyərsizləşməsi izah edilir, dəyər, gəlir və bazar yanaşmalarının obyektin xüsusiyyətlərinə uyğun seçilməsinin vacibliyi vurğulanır. Bakı, Qəbələ və Quba üzrə müqayisələr göstərir ki, regional fərqliliklər qiymətləndirmə nəticələrinə ciddi təsir göstərir. Nəticə olaraq, rəqəmsal texnologiyaların tətbiqi, vahid standartların yaradılması və audit mexanizmlərinin gücləndirilməsi turizm infrastrukturunun effektiv idarə edilməsinə və investisiya mühitinin yaxşılaşdırılmasına mühüm töhfə verir.

Ədəbiyyat

1. Azərbaycan Respublikası. (2016). *İxtisaslaşmış turizm sənayesinin inkişafına dair Strateji Yol Xəritəsi*.
2. Cəbbarov, Ə. (2015). *Turizmin iqtisadi əsasları*. ADPV Nəşriyyatı.
3. Hossain, A., & Chon, K. (2020). *Tourism infrastructure development and management*. Routledge.
4. Hüseynov, İ., & Əfəndiyeva, N. (2007). *Turizmin əsasları*. Mars-Print.
5. IAS 16 – Property, plant and equipment.
6. IAS 36 – Impairment of assets.
7. IFRS 13 – Fair value measurement.
8. Statistika Komitəsi. (n.d.). *Turizm məlumatları*. <https://www.stat.gov.az/source/tourism/>
9. Statista. (n.d.). <https://www.statista.com>
10. Turizm Nazirliyi. (n.d.). <https://www.tourism.gov.az>
11. UN Tourism (UNTourism). (n.d.). <https://www.untourism.int>
12. UNWTO. (2019). *Tourism satellite account: Recommended methodological framework*. UN Publications.
13. UNWTO. (2024/2025). *International tourism highlights*.

Daxil oldu: 08.08.2025

Qəbul edildi: 21.10.2025