

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI

AZS 395.1-2009, AZS 395.2-2009, AZS 395.3-2009, AZS 395.4-2009,
AZS 395.5-2009, AZS 395.6-2009, AZS 395.7-2009, AZS 395.8-2009,
AZS 395.9-2009

Rəsmi nəşr

**Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi**

Bakı-2009

AZS 395.1-2009,395.2-2009,395.3-2009,
395.4-2009,395.5-2009,395.6-2009,
395.7-2009,395.8-2009,395.9-2009
Dövlət standartının təsdiqi haqqında

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən təqdim edilmiş AZS 395.1-2009 "Qiymətləndiricilərin peşə etikası",AZS 395.2-2009 "Qiymətləndiricinin ümumi anlayış və prinsipləri", AZS 395.3-2009 "Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi",AZS 395.4 "Bazar dəyərinə fərqli qiymətləndirmə bazaları", AZS 395.5-2009 "Qiymətləndirmə hesabatının tərtibi", AZS 395.6-2009 "Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi", AZS 395.7-2009 "İstehsal vasitələrinin, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi", AZS 395.8-2009 "Maliyyə hesabatı və müvafiq mühasibat hesabatları üçün qiymətləndirmə",AZS 395.9-2009 "Ssuda təminatı,girov və borc öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi" Azərbaycan Respublikasının Dövlət standartları ilə əlaqədar Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2009-cı il 31 avqust tarixli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş "Azərbaycan Respublikasının Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsi" haqqında Qəsnamənin 8.45-ci bəndini rəhbər tutaraq

Ə M R Ə D İ R Ə M

1. Təqdim edilmiş AZS 395.1-2009, AZS 395.2-2009, AZS 395.3-2009, AZS 395.4-2009, AZS 395.5-2009, AZS 395.6-2009, AZS 395.7-2009, AZS 395.8-2009, AZS 395.9-2009 standartları təsdiq edilsin və tətbiq vaxtı 10.01.2010-ci ildən müəyyən edilsin.
2. Texniki tənzimləmə və standartlaşdırma şöbəsi adı çəkilən standartları qəbul olunmuş qaydada qeydiyyatdan keçirsin.
3. Ümumi şöbəyə (X. Həsənova) tapşırılsın ki, bu əmrlə müvafiq şöbələri və ərazi orqanlarını tanış etsin.

Sədr

X. A. Həsənov

1. AMQS 1 - Qiymətləndiricilərin peşə etikası Профессиональная этика оценщика Ethic code
2. AMQS 2 - Qiymətləndirmənin ümumi anlayışı və prinsipləri
Общепринятые принципы оценки Generally Accepted Valuation Principles
3. AMQS 3 - Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi Рыночная стоимость, как база оценки Market Value Basis of Valuation
4. AMQS 4 - Bazar dəyəridən fərqli qiymətləndirmə bazaları Базы оценки, отличные от рыночной стоимости Non-market Value Basis of Valuation
5. AMQS 5 - Qiymətləndirmə hesabatının tərtibi Составление отчета об оценке Valuation report
6. AMQS 6 - Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi Оценка нематериальных активов Valuation of the intangible assets
7. AMQS 7 - İstehsal vasitələrinin, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi Оценка стоимости производственного оборудования, машин и оборудования Valuation of the property, plant and equipment
8. AMQS 8 - Maliyyə hesabatı və müvafiq mühasibat hesabatları üçün qiymətləndirmə Оценка для целей подготовки финансовой и бухгалтерской отчетности Valuation for the financial statements purposes
9. AMQS 9 - Ssuda təminatı, girov və borc öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi Оценка ссудного обеспечения, залогов и долговых обязательств Valuation of the mortgages and debentures

MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

Qiymətləndiricilərin peşə etikası

AZS 395.1-2009
(AMQS 1)

Rəsmi nəşr

**Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi**

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin
3. 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı ƏMRİ ilə TƏSTİQ EDİLİB və QÜVVƏYƏ MİNİB
4. İLK DƏFƏ
5. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövri yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
1. Tətbiq sahəsi	2
2. Anlayışlar.....	2
3. Etika.....	4
4. Səriştəlilik.....	6
5. Məlumatların açılması	7
6. Dəyər hesabatı haqqında.....	8

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

Qiymətləndiricilərin peşə etikası

Профессиональная этика оценщика

AZS 395.1 -2009

Ethic code

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

GİRİŞ

Azərbaycan Respublikasının qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunvericiliyinə, beynəlxalq və milli qiymətləndirmə standartlarına əsaslanan əmlakın qiymətləndirilməsini vicdanlı və səriştəli, əvvəlcədən müəyyən fikrə gəlmiş, lazımi qaydada başa düşülən və təhrifə səbəb olmayan hesabatlar tərtib edən peşəkar qiymətləndiricilər həyata keçirməlidir. Qiymətləndiricilər daim “qiymətləndirmə” peşəsinə olan ictimai inamın saxlanmasına və artmasına nail olmalıdırlar.

Rəsmi nəşr

1 TƏTBİQ SAHƏSİ

1.1 Qiymətləndirici bu Standarta öz seçimi ilə, Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə, habelə müştəri (sifarişçi) ilə bağlanmış müqaviləyə uyğun olaraq riayət edir.

1.2 Bu Standart Azərbaycan Respublikasında fəaliyyət göstərən qiymətləndiricinin peşəkar fəaliyyətinin etik və ya qeyri-etik olması müəyyənləşdirməyə imkan verən ümumi meyarları özündə əks etdirir.

1.3 Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinin və bu Standartın tələblərini öz fəaliyyətində əsas tutan, hər hansı bir milli qiymətləndirmə qurumunda peşəkar təlim keçmiş və müvafiq sertifikatla malik qiymətləndirici tərəfindən hazırlanmış qiymətləndirmə hesabatı son istehlakçı üçün məqbul və ya qəbul ediləndir.

2 ANLAYIŞLAR

2.1 Ehtimal – həqiqət kimi qəbul edilən şərtidir. Ehtimal qiymətləndirmə obyektinə və ya qiymətləndirməyə yanaşmaya aid olan faktları, şəraiti və ya vəziyyətləri, həmçinin qiymətləndirmənin izahında qəbul edilməli olan qısaca, dürüst ifadə edilmiş informasiyanı özündə əks etdirir və bununla yanaşı yoxlamaq imkanını lüzumsuzlaşdırır. Qiymətləndirmənin əsasında duran bütün ehtimallar bir-birinə uyğun olmalıdır.

Bütün qiymətləndirmələr müəyyən dərəcədə irəli sürülmüş ehtimaldan asılıdır. Xüsusən də:

- Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi özündə ehtimalı ona görə əks etdirir ki, ziddiyyətsiz yanaşmalara təminat versin;
- Qiymətləndirici məlum olmayan və ya müəyyən edilməsi mümkün ola bilən fakt haqqında ehtimal irəli sürmək məcburiyyətində qala bilər.

2.2. Məhdudlaşdırıcı şərt – qiymətləndirilməyə qoyulan məhdudiyətlərdir. Məhdudlaşdırıcı şərtləri aşağıdakı subyektlər qoya bilərlər:

- Müştərilər (Qiymətləndiriciyə bir və ya daha çox əhəmiyyətli amilləri tam tədqiq etməyə icazə verilmədikdə, bu qiymətləndirməyə təsir göstərə bilərlər)

- Qiymətləndiricilər (qiymətləndiricinin yazılı razılığı olmadan müştərinin qiymətləndirmə hesabatını və ya onun hər hansı bir hissəsini, yaxud da qiymətləndirmə sertifikatını dərc etmək hüququ olmadığı hallarda)
- Məhdudlaşdırıcı şərtlər həm də qanunvericiliyə uyğun olaraq qoyula bilər. 2.3 Qiymətləndirici – qiymətləndirməni həyata keçirmək üçün müvafiq ixtisasa, bacarığa və təcrübəyə malik olan şəxsdir. Onun ixtisasını təsdiq edən sənəd müvafiq ali təhsil müəssisəsi tərəfindən verilən və qiymətləndirici ixtisasını təsdiq edən sənəd (diplom) və ya qiymətləndiricilərin peşəkar birliyi tərəfindən verilən sertifikatdır.

Qiymətləndirici:

- sertifikat almaq üçün iqtisadiyyat, hüquq və ya texniki sahədə ali təhsilə malik olmalıdır;
- bazarda müxtəlif kateqoriyalı aktivləri qiymətləndirmək üçün müvafiq səriştəyə malik olmalıdır;
- düzgün qiymətləndirməni aparmaq üçün qiymətləndirmə metodlarını bilməli, onlardan düzgün istifadə etməyi bacarmalı, təhsilini mütəmadi təkmilləşdirməlidir;
- Qiymətləndirmə sahəsi üzrə ixtisaslaşan və Milli Qiymətləndirmə Standartları əsasında fəaliyyət göstərən peşəkar birliyin üzvü olmalıdır;
- bu Standartın tələblərinə riayət etməlidir;
- istisnalara qanunvericilikdə nəzərdə tutulmuş hallarda yol verilir.

2.4 Daxili qiymətləndirici – burada qiymətləndirici aktivin sahibi olan müəssisənin işçisi və ya müəssisənin sənədlərinin uçotu və ya hesabatının hazırlanmasına cavabdeh olan mühasibat şöbəsidir. Daxili qiymətləndirici adətən Peşə Etika Məcəlləsində göstərilən obyektivlik və müstəqilliyin bütün tələblərini təmin etməyə qabildir, lakin müəyyən tipli tapşırıqlarda ümumi təqdim etmə və tənzimlənmədən asılı olaraq heç də həmişə müstəqil qiymətləndirici kimi qəbul edilmir.

2.5 Müstəqil qiymətləndirici – sifarişçi və ya onun daxili qiymətləndiriciləri ilə tərəfdaşlıq əlaqəsi olmayan qiymətləndiricidir.

2.6 Qiymətləndirməni Milli Qiymətləndirmə Standartlarına uyğun aparmığı öhdəsinə götürən bütün qiymətləndiricilər Peşə Etika Məcəlləsində göstərilən qərəzsizlik, peşəkar obyektivlik, məlumatların açılması tələblərinə cavab verməli və öhdələrinə götürdükləri tapşırıqlar üzrə müstəqillik tələbini ödəməlidirlər.

3 ETİKA

Qiymətləndirici vicdanlı və qərəzsiz olmaqla öz fəaliyyətini elə qurmalıdır ki, müştəriyə, cəmiyyətə, öz peşəsinə və qiymətləndirici imicinə zərər vurmasın.

3.1 Vicdanlılıq.

3.1.1 Qiymətləndirici öz qulluq mövqeyindən sui-istifadəyə səbəb olacaq hərəkətlər etməməlidir.

Qiymətləndirici səhv, qeyri-dəqiq və ya qabaqcadan müəyyənlanmış rəyə və təhlilə əsaslanan hesabatlar işləməməlidir.

3.1.2 Qiymətləndirici bu Standartın tələblərinə uyğun olmayan qiymətləndirmə xidməti göstərməməlidir.

3.1.3 Qiymətləndirici sifarişin qəbulu və onun tətbiqi zamanı Azərbaycan respublikasının qanunvericiliyinə uyğun olaraq fəaliyyət göstərməli, müqavilə tələblərinə riayət etməlidir.

3.1.4 Qiymətləndirici özünün yiyələnmədiyi müvafiq ixtisası malik olmasına dair rəy yaradılmasına şüurlu şəkildə imkan verməməlidir.

3.1.5 Qiymətləndirici işi qəbul etmək imkanını yaratmaq üçün şüurlu şəkildə səhv, şişirdilmiş iddia və reklamdan istifadə etməməlidir.

3.1.6 Qiymətləndirici işdə iştirak edən və ya ona xidmət göstərən şəxslərin bu Standarta riayət etdiyinə təminat verməlidir.

¹ Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi, maddə 425

3.2 Maraqların toqquşması

3.2.1 Qiymətləndirici bir işlə bağlı iki və ya daha çox tərəfin yazılı razılığı olduğu halda xidmət göstərməlidir.

3.2.2 Qiymətləndirici öz vəzifəsini yerinə yetirərkən müştəri ilə digər şəxslərin, o cümlədən özünün, onun təsis etdiyi və ya fəaliyyət göstərdiyi müəssisənin, qohumlarının və ya əməkdaşlarının maraqlarının toqquşmaması üçün bütün lazımı addımları atmalıdır. Sifarişi qəbul etməzdən əvvəl ehtimal edilən münaqişələri yazılı formada açıqlamalıdır. Əgər belə münaqişələr qiymətləndiriciyə qiymətləndirmə qurtardıqdan sonra məlum olarsa, o, bu barədə maraqlı tərəflərə əqlabətən müddətdə məlumat çatdırmalı və hesabatla əlavə etməlidir.

3.3 Məxfilik.

3.3.1 Qiymətləndirici müştərinin sifarişini dəqiq və məxfiliklə həyata keçirməlidir.

3.3.2 Qanunvericiliklə nəzərdə tutulmuş hallarda məhkəmə və ya digər səlahiyyətli orqanlar tərəfindən məlumatın alınması halları istisna olmaqla, müştəridən və ya onun təklif etdiyi şəxsədən aldığı vacib məlumatları məxfi saxlamalı, bu tapşırığın nəticələrini yaymamalıdır.

3.4 Qərəzsizlik.

3.4.1 Qiymətləndirici işi müstəqil, obyektiv, qərəzsiz, şəxsi maraqlardan uzaq şəkildə yerinə yetirməlidir.

3.4.2 Qiymətləndirici əvvəlcədən müəyyənləşdirilmiş nəticə və rəyi olan işi qəbul etməməlidir.

3.4.3 Sifarişlə əlaqədar mükafatlandırma əvvəlcədən müəyyən edilmiş qiymətləndirmə nəticələrindən asılı olmamalıdır.

3.4.4 Qiymətləndirici müştəri tərəfindən təqdim edilmiş, lakin lazımı qədər reallığı əks etdirməyən və ya müstəqil mənbələrdən təsdiqlənməyən informasiyalara əsaslanmamalıdır. Belə yanaşmanın mahiyyəti və səviyyəsi məhdudlaşdırıcı şərt kimi konkret şəkildə göstərilməlidir.

3.4.5 Qiymətləndirici əqləbatan vaxtda reallaşması mümkün olmayan şərtlərdən ibarət işi qəbul etməməlidir.

3.4.6 Qiymətləndirici əvvəlcədən əsassız nəticələrdən istifadə etməməli, yaxud da hesabatda bu cür rəyin nəticəsində dəyərin azaldılması və ya artırılması zərurətindən irəli gəlmiş fikrini ifadə etməməlidir.

3.4.7 Digər qiymətləndiricinin hesabatına rəy verən zaman qiymətləndirici qərəzsiz olmalı və həmin hesabatın nəticələri ilə razı olub-olmamasını əsaslandırmalıdır.

4 SƏRİŞTƏLİLİK.

Qiymətləndirici işi səmərəli yerinə yetirmək üçün biliyə, bacarığa və təcrübəyə malik olmalıdır. Yalnız maddə 3.3-də verilmiş tərifə uyğun olan qiymətləndirici müvafiq işin yerinə yetirilməsini öz öhdəsinə götürə bilər.

4.1 Təlimatın qəbulu.

4.1.1 Qiymətləndirici hər hansı işi qəbul edəndə və ya işin yerinə yetirilməsi ilə bağlı müqaviləni bağlayana qədər lazımi qaydada həll edəcəyi məsələni müəyyənləşdirməli və bu sahədə təcrübə və biliyə malik olduğuna əmin olmalıdır. Əgər tapşırıq xarici dövlətdən alınmışsa qiymətləndirici işi səriştəli görmək üçün müvafiq mütəxəssis və ekspertlərlə birgə işləməyə qabil olduğunu müəyyən etməlidir.

4.2 Kənardan kömək.

4.2.1 Əgər qiymətləndiriciyə şəxsi təcrübəsinə lazımi keyfiyyət əlavə etmək üçün kənar köməyin xidmətini cəlb etmək lazım gələrsə, onda o, əvvəlcə kənardan kömək göstərən şəxsin tələb olunan bacarıq və etik prinsiplərə malik olub-olmadığını müəyyənləşdirməlidir.

4.2.2 Kənardan kömək lazım olduğu hallarda qiymətləndirici müştərinin razılığını almalıdır. Kömək göstərən şəxslər və onların iştirak səviyyəsi qiymətləndiricinin hesabatında göstərilməlidir.

4.3 Məsuliyətlilik

4.3.1 Sifarişi yerinə yetirərkən qiymətləndirici çevik və səmərəli hərəkət etməli, müştərini işin gedişi barədə mütəmadi xəbərdar etməlidir.

4.3.2 Əgər şərait kifayət qədər ətraflı tədqiqat aparmağa imkan vermirsə və ya işi keyfiyyətlə, razılaşdırılmış müddətdə qurtarmaq qeyri-mümkündürsə qiymətləndirici tapşırığın icrasından imtina edə bilər.

4.3.3 Qiymətləndirici hesabatı tərtib etməmişdən əvvəl düzgün olmayan şərhə yol verməmək üçün müştəridən yazılı formada və ya yazılı təsdiqdə kifayət qədər ətraflı təlimat almalıdır.

4.3.4 Qiymətləndirici arayışı və tədqiqatı vicdanla aparmalıdır ki, qiymətləndirmədə təhlil aparmaq üçün məlumatlar doğru olsun və onlara əsaslanmaq mümkün olsun.

4.3.5 Qiymətləndirici işi qurtardıqdan sonra hər bir tapşırıq üçün işçi qovluğu hazırlamalı və bu qovluqda bütün yazılı hesabatların kağız və ya elektron formaları (lazımi şəkildə əsaslandırılmış), məktublaşmalar və yazılı arayışlar, həmçinin qiymətləndiricinin fikirlərinə əsaslanmış yazılı qeydlər, obyektiv müqayisələr, nəticə və hesablamalar olmalıdır.

4.3.6 İşçi qovluğu hər hansı iş qurtardıqdan sonra ən azı 5 il müddətində saxlanılmalıdır.

5 MƏLUMATLARIN AÇILMASI.

Qiymətləndirici öz təhlil, fikir və əldə etdiyi nəticələr barədə sifarişçini xəbərdar etməli və bu zaman yanlışlığa səbəb olmayan və obyektiv şəraitdə hər şeyi açmağa çalışmalıdır.

5.1 Qiymətləndirmə hesabatı işin yerinə yetirilməsini və ondan əldə olunmuş nəticə və şərtləri dərk etmək üçün kifayət qədər informasiya verməlidir.

5.2 Qiymətləndirici istənilən tapşırığın predmeti olan və maraqların potensial münaqişəsinə səbəb ola biləcək əmlakla və ya müəssisə ilə bağlı istənilən birbaşa və ya dolayı korporativ əlaqələri aşkara çıxartmalıdır.

5.3 Əgər Qiymətləndirici daxili qiymətləndirici kimi fəaliyyət göstərsə, onda qiymətləndirmə hesabatında həmin aktivə nəzarət edən təşkilatla əlaqəsini göstərməlidir.

5.4 Əgər müstəqil qiymətləndirici qiymətləndirmənin nəticəsinə təsir göstərən eyni müştəriyə digər xidmətlər də göstərmişdirsə, onda bu cür əlaqə aşkara çıxarılmalıdır.

5.5 Əmlakı qiymətləndirərkən qiymətləndirici təklif edilən istənilən məhdudyyətlərin kənarından şərtləndiyini, yaxud onun tapşırıqdan irəli gəldiyini göstərməlidir. Kənar kömək lazım olduğu halda qiymətləndirici onun adını, göstərdiyi köməyin mahiyyətini göstərməlidir.

5.6 Qiymətləndirici qiymətləndirmənin nəticələrinin dərc edilməsinə və ya onun razılığı olmadan hər hansı bir nəticə çıxardılmasına məhdudyyət qoymalıdır.

5.7 Qiymətləndirici yerinə yetirdiyi qiymətləndirmə prosesində Milli Qiymətləndirmə Standartlarından kənarlaşmaları göstərməlidir. Əgər vəziyyət və şərait mövcud standartlardan kənarlaşmanı tələb edirsə, belə vəziyyət yarandığı təqdirdə kənarlaşmalar bu standartın pozulması anlamına gəlməməlidir. Bu zaman baş verən kənarlaşmaların əğlabatan olması, etika prinsiplərinə və səriştəlik səviyyəsinə zidd olmaması başlıca şərt kimi qəbul edilməlidir. Qiymətləndirmə hesabatında belə kənarlaşmaların əsaslandırılması verilir.

6 DƏYƏR HESABATI HAQQINDA

Qiymətləndirmə tapşırığı bir və ya daha çox əmlak obyektlərini əhatə edə bilər. Qiymətləndirmə hesabatının üslubu işin mahiyyətinə, müştərinin istəklərinə uyğun olmalı və eləcə də hesabatın tərkibi ona qoyulan minimal tələblərə cavab verməlidir.

6.1 Bu maddədə istənilən hesabatın və ya sertifikatın minimal tərkibi verilir. Hesabatda aşağıdakılar verilməlidir: (MCO3 – Qiymətləndirmə hesabatının tərtib edilməsi, Maddə 5.1. Həmçinin bax BQS)

- qiymətləndiricinin adı və hesabat tarixi;

- müştərinin adı;
- qiymətləndirmənin təlimatı, tarixi, məqsədi və ehtimal edilən istifadəsi;
- qiymətləndirmə bazası, o cümlədən dəyərin tipi və izahı;
- tərəflərin maraqları;
- əmlakı qiymətləndirmək hüququnun mövcudluğu;
- araşdırmanın tarixi və tədbirləri;
- ehtimal, məhdudlaşdırıcı, qeyri-adi şərtlər;
- Bu Standartın tətbiqinə və istənilən lazımi aşkar edilmələrə istinadlar;
- Qiymətləndiricinin imzası, qiymətləndirici statusunu təsdiqləyən sənəd.

6.2 Əgər hesabat vahid və ya əmlak kompleksinə aiddirsə, onda hesabatda qiymətləndirmənin əsaslandığı məlumatların və nəticələrin əsasında duran mülahizələri daha çox əks etdirmək məqsəduyğun olardı. Əgər hesabat auditdə istifadə etmək məqsədilə əmlak kompleksi üçün hazırlanıbsa, onda hər bir obyekt üçün tələb olunan məlumatların müfəssəllik səviyyəsi aşağı ola bilər.

6.3 Bu bölməni, qiymətləndirməni lazımi qaydada aparmaq üçün zəruri olan məlumatı, tədqiqat və təhlil təqdim edən bölmə kimi deyil, hesabatda təqdim olunmalı olan minimal məlumatlar həcmi göstərən bölmə kimi qəbul etmək lazımdır.

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

Qiymətləndirmənin ümumi anlayış və prinsipləri

AZS 395.2-2009
(AMQS 2)

Rəsmi nəşr

Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı ƏMRİ ilə TƏSTİQ EDİLİB və QÜVVƏYƏ MİNİB
3. İLK DƏFƏ
4. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövri yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
1. Torpaq və əmlak məfhumları.....	2
2. Daşınmaz əmlak, mülkiyyət və əmlak məfhumları.....	3
3. Qiymət məsrəfləri, bazar və dəyər.....	7
4. Bazar dəyəri.....	9
5. Daha səmərəli istifadə.....	10
6. Faydalılıq.....	11
7. Digər mühüm məfhumlar.....	12
8. Xülasə.....	16

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

Qiymətləndirmənin ümumi
anlayış və prinsipləri
Общепринятые принципы
оценки
Generally accepted valuation
principles

AZS 395.2- 2009

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

GİRİŞ

Müxtəlif ölkələrin təcrübəsi və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Komitəsi (BQSK - IVSC) çərçivəsində mövcud əməkdaşlıq, bəzi istisnalarla, müstəqil elm sahəsi kimi qiymətləndirmənin fundamental əsaslarına münasibətdə dünyada ümumi razılığın mövcudluğunu nümayiş etdirir. Milli qanunvericilik və iqtisadi şərait, bəzi hallarda qiymətləndirməyə xüsusi yanaşma (bəzən məhdud) tələb edə bilər. Lakin bir qayda olaraq, bütün dünyada qiymətləndirmənin əsas metod və prinsipləri eynidir.

Milli Qiymətləndirmə Standartları BQSK-in prinsipləri üzərində qurulmuşdur. BQSK hər bir standartın mətnində bütün müddəaların ifadə edilməsini məqsəduyğun hesab etmir. Ona görə də bu standart digər standartları tamamlayır, həmçinin qiymətləndirməni peşəkar fəaliyyət kimi başa düşmək və standartların tətbiq edilməsi üçün xüsusi əhəmiyyət kəsb edən əsaslar haqda ümumi təsəvvürlər yaradır.

I TORPAQ VƏ ƏMLAK MƏFHUMLARI

1.1 Torpaq bizim həyatımız və mövcudluğumuz üçün zəruridir. Hüquqşünaslar, coğrafiyaşünaslar, sosioloqlar və iqtisadçılar onu öz diqqət mərkəzində saxlayırlar. Bu elm sahələrinin hər birinin torpağa və onun istifadəsinə aidiyyəti olduğuna görə, onların baxışları ictimaiyyətdə də öz təsirini göstərir.

1.2 Torpaq sahəsinin boş sahə və ya torpağın özündə və yaxud üzərində yaxşılaşdırmalar aparılmış sahə kimi qiymətləndirilməsi iqtisadi məfhumdur. Torpaq sahəsi həmçinin mülk (əşya) adlanır. Mülkün faydalılığı, yəni onun insanların ehtiyac və tələbatlarını ödəmək qabiliyyəti dəyər yaradır. Mülkün dəyərində onun nadirliyi, faydalı ömrü, yerləşdiyi məkanın sabitliyi, müvafiq bazarda təklifinin nisbi məhdudluğu və konkret sahənin istehlak xassələri təsir edir.

1.3 Qiymətləndiricilər – əmlakın qiymətləndirilməsi (dəyərin müəyyən edilməsi) və müvafiq hesabatların tərtib edilməsi ilə bağlı olan mütəxəssislərdir. Qiymətləndiricilər, təhsil, xüsusi hazırlıq, səlahiyyət və peşəkar biliklərin üzə çıxarılması nöqtəyi-nəzərindən ciddi tələblərə uyğun olmalıdırlar. Onlar eyni zamanda yüksək etik normalara və peşəkar fəaliyyət standartlarına əməl etməli, habelə Ümumi Qiymətləndirmə Prinsiplərinə (ÜQP) riayət etməlidirlər.

1.4 Qiymətlərin müəyyən zaman ərzində tərəddüdləri, iqtisadi və sosial amillərin ümumi və spesifik təsirlərinin nəticəsində meydana gəlir. Ümumi amillər, qiymətlərin ümumi səviyyəsinin və pulların nisbi alıcılıq qabiliyyətinin dəyişməsinə səbəb ola bilər. Spesifik amillərin (məsələn texnologiyaların) müstəqil dəyişməsi, tələb və təklifin, bu işə öz növbəsində qiymətlərin ciddi dəyişikliyinə səbəb ola bilər.

1.5 Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinə bir sıra ümumqəbul edilmiş metodlar və prinsiplər tətbiq edilə bilər. Onlara tələb və təklif prinsipi, rəqabət, əvəzetmə, proqnozlaşdırma və ya gözləmələr, mübadilə prinsipləri və digərləri aid edilir. Bu prinsiplərin ümumi cəhəti ondan ibarətdir ki, onlar əmlakın faydalılıq və məhsuldarlıq dərəcəsinə birbaşa və ya dolaylı təsir edirlər. Ona görə də, belə demək olar ki, daşınmaz əmlakın faydalılığı onun dəyərində özünü göstərən bütün bazar amillərinin xalis məcmu təsirini əks etdirir.

2 Daşınmaz əmlak, mülkiyyət və əmlak (aktivlər) məfhumları

2.1 Torpaq sahələri, yer təkli, ayrıca su obyektləri, meşələr, çoxillik əkmələr, binalar, qurğular və torpaqla möhkəm bağlı olan digər əşyalar, yəni təyinatına tonasübsüz zərər vurulmadan yerinin dəyişdirilməsi mümkün olmayan obyektlər daşınmaz əmlakdır. Daşınmaz əmlak fiziki torpaq sahəsi və insan tərəfindən yaradılmış və torpaq sahəsi ilə möhkəm bağlı olan obyektlər kimi müəyyən edilir. Bu, torpaq üzərində və onun altında olan bütün əlavələrlə birlikdə, baxmaq və toxunmaq mümkün olan fiziki, duyulan bir "əşyadır". Hər bir ölkədə qanunvericilik tərəfindən daşınmaz və daşınar əmlak arasında fərqləndirmə aparmağa imkan verən əsas əlamətlər müəyyən edilir.

2.2 Daşınmaz əmlak məfhumuna, mülk ilə bağlı olan bütün hüquqlar, maraqlar və fayda daxildir. Daşınmaz əmlaka aid maraqlar adətən mülkün tərkib hissəsi olmayan mülkiyyət hüququ haqda şəhadətnamə ilə təsbit olunur. Ona görə də daşınmaz əmlak fiziki məfhum hesab edilmir.

2.3 Daşınmaz əmlak olmayan fiziki obyektlər "daşınar əmlak" termini ilə göstərilir. Daşınar əmlaka daşınmaz əmlak olmayan maddi və qeyri-maddi (sezilən və sezilməz) əşyalar daxildir. Bu əşyalar daşınmaz əmlaka daimi "təhkim edilməmişdir" və adətən onlar təyinatına xələl gətirmədən yerinin dəyişdirilməsinin mümkünlüyü ilə səciiyələnilir.

2.4 Mühasibat uçotu terminologiyasında əmlak (aktivlər), gələcəkdə kifayət qədər əsasla istənilən iqtisadi gəlir gözləmək mümkün olan resursları təmsil edir ki, bu resurslar kiminsə idarəsi altında yerləşir. Öz-özünüdə əmlaka (aktivə) mülkiyyət hüququ qeyri-maddi məfhumdur. Lakin əmlak isə maddi və həmçinin qeyri-maddi ola bilər.

2.5 Aşağıdakı termin və məfhumlar xüsusilə böyük əhəmiyyət kəsb edir:

2.5.1 Cari aktivlər - müəssisənin fəaliyyətində daimi əsas üzərində istifadəsi nəzərdə tutulmayan aktivlərdir. Bura ehtiyatlar, debitor hesabları, qısamüddətli investisiyalar, bankda və müəssisənin kassasındakı pul vəsaitləri aiddir. Bəzi hallarda, adətən təsbit olunmuş aktivlər kimi baxılan daşınmaz əmlakı da cari aktivlərə aid etmək olar. Nümunə kimi, torpaq sahələrini və ya satış üçün nəzərdə

tutulmuş ehtiyatlar kimi çıxış edən yaxşılaşdırılmış daşınmaz əmlak obyektlərini göstərmək olar.

2.5.2 Aktivlər 2 böyük kateqoriyaya bölünən maddi və qeyri-maddi aktivlərdir.

2.5.3 Əsas vəsaitlər müəssisənin fəaliyyətindən daimi əsas üzərində istifadəsi nəzərdə tutulan aktivlərdir. Bura torpaq sahələri, binalar, maşın və avadanlıqlar, yığılmış amortizasiya, bu kateqoriyaya aid etmək mümkün olan digər növ aktivlər aiddir.

2.5.4 Digər uzun müddətli aktivlər. Müəssisənin fəaliyyətində daimi əsas üzərində istifadəsi nəzərdə tutulmayan, lakin gözlənilməli kimi, uzun müddət ərzində mülkiyyətdə qalacaq aktivlərdir – uzunmüddətli investisiyalar və uzunmüddətli debitor borcları, qudvill, gələcək dövrlərin xərcləri, patentlər, əmtəə nişanları və digər analoji aktivlər.

2.5.5 Aktiv - keçmiş hadisələrin nəticəsi kimi müəssisə tərəfindən idarə olunan və müəssisəyə gələcəkdə iqtisadi səmərənin əldə edilə biləcəyi gözlənilən ehtiyatdır (resursdur).

2.5.6 Öhdəlik – müəssisənin keçmiş hadisələrdən yaranmış və iqtisadi səmərəni əmələ gətirən ehtiyatlarının (resurslarının) müəssisədən kənara axını ilə nəticələnən mövcud vəzifəsidir.

2.5.7 Kapital – bütün öhdəliklər çıxıldıqdan sonra, müəssisənin aktivlərinin dəyəridir.

2.5.8 Gəlir – mülkiyyətçilərin kapital qoyuluşu ilə əlaqəli olmayan, lakin kapitalda artım ilə nəticələnən və hesabat dövrü ərzində aktivlərin artması, daxil olması və ya öhdəliklərin azalması şəklində iqtisadi səmərənin artımıdır. Gəlir əsas gəlir və sair gəlirlərdən ibarətdir.

2.5.9 Əsas gəlir – müəssisənin adi fəaliyyəti dövründə yaranmış, həmçinin, satış, komisiyon haqları, faiz, dividendlər, royaltilər və icarə haqqı daxil olmaqla, müxtəlif başlıqlar altında təsnifləşdirilən gəlirdir. Müəssisənin adi fəaliyyəti üzrə gəlirinin mütəmadi yaranması ehtimalı varsa, bu cür gəlir əsas gəlir hesab edilir.

2.5.10 Sair gəlir – müəssisənin adi fəaliyyəti zamanı mütəmadi yaranmayan və əsas gəlir anlayışına uyğun gəlməyən gəlirlərdir. Sair gəlirlər müvafiq Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq “Mənfəət və zərər haqqında hesabat” və ya “Kapitalda dəyişikliklər haqqında hesabatda” öz əksini tapmalıdır.

2.5.11 Xərc – mülkiyyətçilər arasında kapitalın bölüşdürülməsi ilə əlaqəli olmayan və kapitalın azalması ilə nəticələnən, hesabat dövrü ərzində aktivlərin kənara axını və ya azalması və öhdəliklərin artması hesabına yaranan iqtisadi səmərənin azalmasıdır.

2.5.12 Əsas xərc – müəssisənin adi fəaliyyəti zamanı yaranan və müxtəlif başlıqlar altında, o cümlədən, elementləri və ya funksiyaları üzrə təsnifləşdirilən xərcdir.

2.5.14 Sair xərclər - müəssisənin adi fəaliyyəti zamanı mütəmadi yaranmayan və əsas xərclər anlayışına uyğun gəlməyən xərclərdir. Sair xərclər müvafiq Milli Mühasibat Uçotu Standartına uyğun olaraq “Mənfəət və zərər haqqında hesabat” və ya “Kapitalda dəyişikliklər haqqında hesabatda” öz əksini tapmalıdır.

2.6 Maliyyə hesabatları – istifadəçinin konkret məlumat ehtiyaclarına cavab verən hesabat tələb etmək hüququ olmadıqda, onun bu tələbatını ödəmək məqsədi üçün tərtib edilən ümumi təyinatlı hesabatlardır.

2.7 Uçot siyasəti – maliyyə hesabatlarının tərtib və təqdim edilməsi üçün müəssisə tərəfindən qəbul edilmiş, onun iş xüsusiyyətlərinə uyğun prinsiplərin, əsasların, şərtlərin, qaydaların və təcrübələrin məcmusudur.

2.8 Qiymətləndirmə əsasları – müəssisənin aktivlərinin, öhdəliklərinin, gəlirinin, xərclərinin və kapitalının maliyyə hesabatlarında pul ifadəsində əks etdirilməsi məqsədilə istifadə edilən hesablama metodologiyasıdır.

2.9 Əməliyyat dövrü – istehsal prosesində istifadə olunan materialların əldə edilməsi ilə onlardan hazırlanmış məhsulun pul vəsaitlərinə və ya pul vəsaitlərinin ekvivalentlərinə çevrilməsi anı arasındakı dövrüdür.

2.10 Maliyyə hesabatı terminalogiyası heç də həmişə qiymətləndiricilərin istifadə etdiyi terminalogiyaya uyğun gəlmir. Əgər 3.5 bəndinə riayət edilirsə, qiymətləndirici daha çox təsbit olunmuş aktivlərlə üzləşir. Metodiki nöqteyi-nəzərdən, qiymətləndirmənin obyektini, öz-özlüyündə aktiv deyil (duyulan və duyulmayan), məhz bu aktivə mülkiyyət hüququdur. Bununla da, aktivin azad bazarda alqı-satqı imkanına obyektiv surətdə əsaslanmış, onun iqtisadi qiymətləndirmə konsepsiyası ilə “daxili” və ya bazar dəyərindən fərqlənən başqa bazanı nəzərdə tutan subyektiv konsepsiya arasında fərqləndirmə aparılır.

2.11 Həm qiymətləndirmədə, həm də mühasibat uçotunda “amortizasiya” terminindən istifadə edilir və bu, çəşqinliyə səbəb ola bilər. Anlaşılmazlıqdan uzaqlaşmaq məqsədilə, qiymətləndiricilər, təkrar istehsalə məsrəflər və əvəz etməyə məsrəflər metodlarını tətbiq edərkən, müvafiq yeni obyektə yekun məsrəflər kimi müəyyən edilən dəyər kəmiyyəti ilə müqayisədə, dəyərin istənilən itkisini göstərən “toplanmış amortizasiya” və ya “amortizasiya” terminindən istifadə edə bilərlər. Bu cür itkilər fiziki aşınma, funksional, texniki və yaxud xarici köhnəlmə ilə əlaqədar ola bilər. “Amortizasiya ayırmaları” termini bu ayırmaların hansı əsasla hasil edildiyindən asılı olmayaraq, “tarixi” məsrəflər haqda razılaşmaya müvafiq olaraq, aktivlərin alınması və yaradılmasına tarixi məsrəfləri ödəmək üçün mühasiblər tərəfindən yaradılmış ayırmaları göstərir. Ən əsası odur ki, qiymətləndirici üçün toplanmış amortizasiya bazardan asılı olur. Amortizasiya ayırmaları öz növbəsində mühasibat razılaşması ilə müəyyən edilir. Bu onların bazarda vəziyyəti əks etdirməsi vacib şərt deyil.

2.12 Əmlak hüquqi məfhum kimi, həm mülkiyyət hüququna, həm də mülkiyyətdə yerləşən fiziki obyektin özünə şamil edilə bilər. Bu razılaşmanı qəbul edərək, qiymətləndirmə prosesinin ümumi kontekstində əmlak ilə, mühasibat razılaşmaları çərçivəsində, aktiv kimi başa düşülən əmlak arasındakı fərqləndirməni apara bilərik.

3 QIYMƏT MƏSRƏFLƏRİ, BAZAR VƏ DƏYƏR

3.1 Dilin qeyri-dəqiqliyi, xüsusilə də beynəlxalq ünsiyyətdə, məfhumların yanlış şərhinə və anlaşılmazlıqlara səbəb ola bilər (və əslində səbəb olur). Qiymətləndirmə fəaliyyəti sahəsində qiymət, məsrəflər, bazar və maya dəyəri terminlərindən istifadə edərkən, onların gündəlik danışq dilindəki mənalari ilə onların elmi anlayışları arasında bəzən problem meydana çıxır.

3.2 Qiymət. Müəyyən əmtəə və xidmətin müqabilində tələb olunan, təklif edilən və ödənilən pul məbləğini göstərən termindir. Onun açıq bəyan (elan) edilməsindən və ya gizli saxlanılmasından asılı olmayaraq qiymət tarixi fakt hesab edilir. Konkret alıcı və satıcının maliyyə imkanlarından, bəhanələrindən (motivlərindən) və ya xüsusi maraqlarından asılı olaraq, əmtəə və xidmətin müqabilində ödənilən qiymət, başqa şəxslərin bu əmtəə və xidmətlərə əlavə edə biləcəkləri dəyərə uyğun gəlməyə bilər. Buna baxmayaraq, qiymət adətən, konkret şəraitlərdə alıcı və (və ya) satıcı tərəfindən bu əmtəə və xidmətlər üçün müəyyən edilmiş nisbi dəyərin indikatoru hesab edilir.

3.3 Məsrəflər əmtəə və xidmətlərin müqabilində ödənilən qiymət və ya əmtəə və xidmətlərin istehsalı üçün tələb olunan pul məbləğidir. Həyata keçirildikdən sonra məsrəflər tarixi fakta çevrilir. Əmtəə və xidmətlərə alıcının ödədiyi qiymət onun üçün alınan mallara məsrəflərə çevrilir.

3.4 Bazar – qiymət mexanizmi vasitəsilə əmtəə və xidmətlərin satıcıdan alıcıya keçdiyi sistemi təmsil edir (bəzən bu əməliyyatlar baş verən yeri də bazar adlandırırırlar) Bazar məfhumu satıcıların və alıcıların fəaliyyətinə artıq məhdudiyətlər olmadan, əmtəə və xidmətlərin əldən-ələ keçmə imkanlarını nəzərdə tutur. Tərəflərdən hər biri, bu əmtəə və (və ya) xidmətlərin müqayisəli faydalılığı haqda təsəvvürləri dərk etməsi və imkanları daxilində, tələb və təklifin və qiymətmələgəlmənin başqa amillərinin nisbətində müvafiq olaraq, öz fərdi arzu və ehtiyaclarına əsasən fəaliyyət göstərir. Bazar yerli, milli və ya beynəlxalq ola bilər.

3.5 Dəyər - bir tərəfdən almaq mümkün olan əmtəə və xidmətlər arasında, digər tərəfdən isə onları alanlar və satanlar arasındakı pul əlaqəsinə aidiyyəti olan iqtisadi məfhumdur. Dəyər fakt deyil. Dəyərin seçilmiş şərhinə müvafiq olaraq o,

konkret zaman anında konkret əmtəə və xidmətlərin qiymətinin hesablanma kəmiyyətidir. Dəyərin iqtisadi konsepsiyası, bu əmtəələrin mülkiyyətçilərinin və ya xidmətlərdən dəyərin təsiri tarixində isifadə edənlərin əldə etdikləri qazanclara bazar baxışlarını əks etdirir.

3.6 Dəyərin bir çox eyniləşdirilən növləri və onlarla bağlı olan təriflər mövcuddur. Qiymətləndirməni başa düşmək və tətbiq etmək üçün dəyərin şərhinin və növünün aydın göstərilməsi və onların qiymətləndirmə üzrə verilmiş tapşırığa uyğunluğunun təmin edilməsi çox vacibdir. Dəyərin şərhinin dəyişməsi müxtəlif aktivlərə əlavə ediləcək dəyər kəmiyyətlərinə əhəmiyyətli dərəcədə təsir edə bilər.

3.7 Dəyər məfumu müəyyən dövr ilə bağlı olan pul məbləğini nəzərdə tutur. Buna baxmayaraq, qiymətləndirilmə əmlakın bazar dəyəri üzrə göstərilən şərtlərə riayət etməklə qiymətləndirmə tarixinə olsa da, onun satılacağı qiyməti müəyyən etmək üçün ilkin şərait hesab edilmir.

3.8 Daşınmaz əmlakın bazar dəyəri obyektin xalis fiziki vəziyyətini deyil, onun bazar tərəfindən tanınmış faydalılığını əks etdirir. Verilmiş müəssisə üçün aktivlərin faydalılığı, bazar və ya konkret sahə nöqtəyindən onları faydalılığından fərqlənə bilər. Qiymətlərin dəyişmə effektivini əks etdirmək haqda razılaşmalar çərçivəsində, mühasibat uçotu məqsədləri üçün qiymətləndirmə haqda hesabatı tərtib edərkən və aktivləri qiymətləndirərkən, maliyyə hesabatında əks etdirilən bazar tərəfindən qəbul edilmiş dəyər ilə maliyyə hesabatı üçün əsas kimi götürülməsi mümkün olmayan, dəyərin qeyri-bazar növləri arasında fərqləndirmənin aparılması zəruridir.

3.9 Daşınmaz əmlak olan aktivə aid edilən ümumi məsrəflərə, onun yaranmasına bütün birbaşa və dolay məsrəflər daxil edilir. Əgər alıcı daşınmaz əmlak aldıqdan sonra, əlavə kapital məsrəflər həyata keçirirsə, onda mühasibat uçotunda bu məsrəflər, alınmış əmlaka tarixi məsrəflərə əlavə edilir. Bu növ məsrəflərin faydalılığının bazar tərəfindən qəbul olunmasından asılı olaraq, onlar bu aktivin bazar dəyərində tam əksini tapa və tapmaya bilər.

3.10 Bəzi ölkələrdə “əvəzətməyə məsrəflər” termini bir neçə kontekstdə istifadə edilə bilər. Bazarda bu məfhum, əvəzətmə zamanı əsassız gecikdirmələrin olmadığını fərz edərkən, ayrıca aktivin, elə o dərəcədə münasib olan aktiv

əvəzedici ilə əvəz olunmasına məsrəf kimi başa düşülür. Bu termin həmçinin məsrəflər smetası hesablanarkən tətbiq edilir. Aktivin alınmasında məsrəflər smetası təkrar istehsala məsrəflər və ya əvəzətməyə məsrəflər smetasına əsaslanı bilər. Təkrar istehsala məsrəflər analoji inşaat materiallarından istifadə etməklə və eyni layihə üzrə mövcud qurğunun praktiki olaraq dəqiq surətinin yaradılmasına məsrəfləri təmsil edir. Əvəzətməyə məsrəflər verilmiş anda tikinti bazarında tətbiq olunan materiallardan və layihədən istifadə etməklə, müqayisə edilən faydalılığa malik olan qurğunun yaradılmasını nəzərdə tutur.

4 BAZAR DƏYƏRİ

4.1 Bazar dəyəri konsepsiyası, bazar iştirakçılarının kollektiv mənim-sənilməsini və fəaliyyətini əks etdirir və bazar tipli iqtisadi resursların əksəriyyətini qiymətləndirmək üçün əsas hesab edilir. Onun müfəssəl tərifini fərqlənə bilsə də, bazar dəyəri konsepsiyası ümumi anlam və tətbiq üsulunu tapır.

4.2 Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Komitəsi (BQSK) standartları üzrə, bazar dəyəri aşağıdakı kimi müəyyən edilir:

Bazar dəyəri – lazımi səviyyədə marketinq aparıldıqdan sonra, kommersiya sövdəsi nəticəsində maraqlı satıcı və maraqlı alıcı arasında qiymətləndirmə tarixində aktivin mübadiləsinin baş tutacağı hesablaşma pul məbləğidir. Bu zaman tərəflərdən hər biri yaxşı məlumatlanaraq qənaətcil və məcburiyyət olmadan fəaliyyət göstərir.

4.3 Bazar dəyərinin peşəkarcasına alınmış qiyməti, konkret tarixdə əmlak növünün müəyyən edilmiş mülkiyyət hüququnun obyektiv qiymətidir. Bazar dəyəri bazar göstəriciləri ilə möhkəmləndirilmiş və standartlara müvafiq olaraq alınmış hesablanma kəmiyyətidir. Onun haqqında hesabat qiymətləndirmə üzrə bu tapşırığa tətbiq edilən razılaşmaları və (və ya) bu standartların tələblərini nəzərə almaqla tərtib edilir.

4.4 Təsbit olunmuş aktivlər əksər cari aktivlərdən onunla fərqlənir ki, onların Bazar dəyərində uyğun qiymətə satışını təmin edən marketing üçün kifayət qədər uzun müddət tələb olunur. Bu zaman “spot” (nəqd əmtəə bazarı) bazarının olmaması, əmlak obyektlərinin xüsusiyyətləri və müxtəlifliyi, bir sıra başqa amillərlə birlikdə peşəkar qiymətləndiricilərin və hazırki standartların xidmətinin zəruriliyinin şərtləndirir.

5 DAHA SƏMƏRƏLİ İSTİFADƏ

5.1. Torpaq bütün mövcudiyyətinin əsasını təşkil edir və bəzi müstəsna olmaq şərtlə, insanların ömürlərini hüdudlarından kənara çıxan dövr ərzində qorunub-saxlanılır. Torpaq sahələrinin nadirliyi və hərəkətsizliyi (dayanıqlığı) sayəsində hər daşınmaz əmlak obyektinə öz nadir məkanına malik olur. Bundan əlavə, torpağın sabitliyi, adətən onun mövcud olma dövrünün ondan istifadə etmə müddətindən, eləcə də insanların torpaq üzərində apardıqları yaxşılaşdırmaların mövcud olma dövründən çox olduğunu fərz etməyə imkan yaradır.

5.2. Torpağın nadirlik xüsusiyyətlərindən asılı olaraq onun üstündə və altında həyata keçirilmiş yaxşılaşdırmalardan ayrılıqda torpaq qiymətləndirilərkən, iqtisadi prinsiplər, bu yaxşılaşdırmaların verilmiş əmlakın ümumi dəyərindəki əhəmiyyətinə müvafiq olaraq, qiymətləndirilməsini tələb edir. Beləliklə, “daha səmərəli istifadə” prinsipinə əsaslanmış torpağın Bazar dəyəri, bazar nöqtəyi-nəzərindən torpağın faydalılığını və daimi mövcud olmasını əks etdirir. Bu zaman yaxşılaşdırmalar, ayrılıqda götürülmüş torpağın dəyəri ilə bu yaxşılaşdırmalar nəzərə alınmaqla Bazar dəyəri arasındakı fərq təşkil edir.

5.3. Daha səmərəli istifadə, lazımi səviyyədə etibarlı, hüquqi cəhətdən mümkün və maliyyə cəhətdən həyata keçirilən, aktivin daha böyük ehtimalla istifadəsi kimi müəyyən edilir; bu zaman aktivin qiyməti dəyərin maksimal kəmiyyətini ifadə edir.

5.4. Qanun tərəfindən icazə verilməyən və yaxud fiziki cəhətdən qeyri mümkün olan əmlakın istifadəsinə daha səmərəli istifadə kimi baxmaq olmaz. Hətta hüquqi və fiziki cəhətdən mümkün olan istifadə zamanı qiymətləndiricidən onun bu cür istifadəsini ehtimallı olduğu haqda fikirlərinə bəraət qazandıran izahatlar tələb edilə bilər. Əgər aparılan təhlil, istifadənin bir və iki variantının ehtimallı olduğunu göstərsə, onların əsaslandırılması maliyyə nöqtəyi-nəzərindən yoxlanılır. Qiymətləndirilən əmlakın maksimal dəyərə olduğu istifadə ən səmərəli istifadə hesab edilir.

5.5. Bu tərifin tətbiqi Qiymətləndiriciyə, aşınmanın və binaların köhnəlmə dərəcəsini, torpaq sahəsi üçün yaxşılaşdırılmasının daha münasib xüsusiyyətini müəyyən etməyə, reabilitasiya və renovasiya layihələrinin həyata keçirilməsi haqda fikir söyləməyə və eləcə də qiymətləndirmə ilə əlaqədar olan digər vəziyyətlərdən çıxmağa imkan yaradır.

5.6. Daha səmərəli istifadə məfhumu bazar dəyərinin tərifinin ayrılmaz hissəsidir. Lakin maliyyə hesabatının və müvafiq mühasibat hesablarının hazırlanması ilə bağlı olaraq əmlakı qiymətləndirərkən bəzi standartlar daha səmərəli istifadə prinsipinin xüsusi əlavəsini nəzərdə tutur.

6 FAYDALILIQ

6.1 İstənilən daşınar və daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üçün əsas meyar onun faydalılığdır. Qiymətləndirilmə prosesində istifadə edilən proseduraların ümumi məqsədi qiymətləndirilən əmlakın faydalılıq və ya yararlılıq dərəcəsinin müəyyən edilməsi və kəmiyyət ifadəsidir. Bu proses faydalılıq məfhumun bir sıra interpretasiyalarının zəruriyyətini yaradır.

6.2 Faydalılıq – konkret şəraitlərə münasib olaraq baxılan nisbi məfumdur. Məsələn, kənd təsərrüfatı sahəsinin faydalılığı, bir qayda olaraq, onun məhsuldarlığı ilə ölçülür. Kənd təsərrüfatı nöqtəyi-nəzərindən, onun dəyəri sahəsinin yetirdiyi məhsulun kəmiyyət və keyfiyyət funksiyasıdır. Əgər sahədə tikinti gedirsə, onun dəyəri – sənaye və kommertiya obyektlərini və ya yaşayış daşınmaz əmlakını yaratmaq üçün sahədən istifadə edərkən, onun təmin etməyə qadir olduğu məhsuldarlıq dərəcəsinin və ya tikililərin keyfiyyət və kəmiyyətinin

funksiyasıdır. Deməli, torpağın dəyəri onun məhsuldarlığını müəyyən edən hüquqi, fiziki, funksional, iqtisadi və ekoloji terminlərdə torpağın faydalılığının qiymətləndirilməsi vasitəsilə müəyyən edilir.

6.3 Əmlakın qiymətləndirilməsi, onun istifadə üsulundan və (və ya) onun adətən bazarda necə satılmasından çox asılıdır. Əmlakın bəzi növləri digər obyektlərdən ayrılmaz istismar edilirsə optimal faydalılığa nail olunur, digərləri isə qrup daxilində olduqda daha faydalı olur. Ona görə də ayrılıqda baxılan əmlakın faydalılığını və qrupun hissəsi kimi faydalılığını fərqləndirmək çox vacibdir.

6.4 Ayrılıqda yerləşən və müstəqil surətdə fəaliyyət göstərən əmlak obyektləri, bir qayda olaraq, fərdi şəkildə əldən-ələ keçir və məhz bu nöqtəyi-nəzərdən qiymətləndirilir. Əgər bu növ obyektlərin dəyəri digər obyektlərlə funksional və ya iqtisadi əlaqələr sayəsində artırsa, onda belə əlavə və ya xüsusi dəyər qiymətləndirilmə prosesində öyrənilə bilər və ya qiymətləndiricinin şəxsi müşahidələri əsasında ya da müstərinin göstərişlərinə müvafiq olaraq hesabatda təsbit edilə bilər. Lakin bu üsulla hesablanmış hər bir dəyəri, lazımı izahatlar və əsaslandırma olmayan bazar dəyəri adlandırmaq olmaz.

6.5 Ayrılıqda yerləşən əmlak obyektı, başqa şəxslərin sahibliyində olan və ona yaxınlıqda yerləşən əmlak obyektı öz fiziki və funksional əlaqəsi hesabına və yaxud xüsusi maraqları olan alıcı üçün az cəlbədiciyi sayəsində öz-özlüyündə malik olduğu dəyərdən böyük olan xüsusi və ya əlavə dəyərə malik ola bilər. Hesabatda mütləq bazar dəyərindən ayrılıqda, hazırkı qiymətləndirmə standartına müvafiq olaraq müəyyən edilmiş bu cür əlavə və ya xüsusi dəyərin kəmiyyəti göstərilir.

6.6 Faydalılıq bir qayda olaraq, verilmiş əmlak obyektinin və ya obyektlər qrupunun normal xidmət müddəti ərzində, uzunmüddətli perspektivdə ölçülür. Lakin bəzi aktivlərin faydalılığı ayrı-ayrı müddətlərdə müəssisə üçün müvafiq dəyişə bilər; onlar ya "konservləşdirilir" və ya müəyyən üsulla istehsal prosesindən kənar edilir, alternativ istifadə üçün forması dəyişdirilir və ya əvvəlcədən müəyyən edilmiş müddətə sadəcə olaraq istifadə edilir. Digər vəziyyətlərdə bazarın xarici şəraitləri – iqtisadi və ya siyasi qeyri-müəyyən müddətə istehsalı ixtisara salmağı məcbur edə bilər.

6.7 Siyasi və ya iqtisadi qeyri-müddətliyin adı nəticəsi səmərəlilik və ya məhsuldarlıq terminlərində faydalılığın dəyişməsidir. Bu cür vəziyyətlərdə, bazar nöqtəyi-nəzərindən, müvafiq hadisələrin müddətinin gözlənilən qiymətləndirilməsinə görə qiymətləndiricinin üzərinə böyük məsuliyyət düşür. Müəssisələrin fəaliyyətinin müvəqqəti dayanması və ya onun bağlanması aktivlərin dəyərinə cüzi və ya "sıfır" təsir göstərdiyi halda, fəaliyyətin uzunmüddətli dayanma perspektivləri dəyərin daimi enməsinə səbəb ola bilər. Qiymətləndirilən aktivlərə onların istismarının nəticələrinə təsir göstərən bütün daxili və xarici amilləri nəzərə almaqla baxmaq lazımdır.

7 DİGƏR MÜHÜM MƏFHUMLAR

7.1 "Bazar dəyəri" ifadəsi, maliyyə hesabatlarında geniş istifadə olunan "ədalətli dəyər" termininin sinonimi deyil. Bazar dəyərindən fərqli olaraq mühasibat uçotunda ədalətli dəyər aktivlərin açıq bazarda üstünlük təşkil edən şəraitlər və şərtlərdən fərqlənən vəziyyətlərdə baş tuta biləcək satışı nəzərdə tutur. Bura bazar dəyərinin tərifində nəzərdə tutulmayan qısamüddətli çətinliklərdə və başqa şəraitlərdə satışını imkanı daxildir. Ədalətli dəyər termini, həmçinin bazar dəyəri tərifinin tutduğu vəziyyətlərə aid olmayan, mübahisə edən tərəflərin iddiasını tənzimləmə üzrə məhkəmə icraatında istifadə edilir. Çəşqinliq və anlaşılmazlıqlardan uzaqlaşma məqsədilə, qiymətləndiricinin hesabatda göstərdiyi bazar dəyəri kəmiyyəti, bazar dəyəri tərifinin qiymətləndirici tərəfindən qəbul edilmiş lazımi izahatları ilə və qiymətləndirmənin aparıldığı şəraitlərin, şərtlərin və ehtimalların açıqlanması ilə tamamlanmalıdır.

7.2 İxtisaslaşmış aktivlər müəyyən biznesin tərkib hissəsi kimi çox nadir hallarda satılan (əgər ümumiyyətlə satılırsa) aktivlərdir. Bu aktivlər həmçinin konstruksiyanın və ya təyinatın ixtisaslaşma dərəcəsiindən asılı olaraq məhdud bazarı olan və yaxud bazarı olmayan aktivlər də adlandırılma bilər. Qiymətləndiricinin nəzərdən keçirə biləcəyi müqayisəli bazar məlumatı olmadıqda və ya çatışmadıqda qiymətləndirmə prosesi mürəkkəbləşə bilər. Buna baxmayaraq verilmiş aktivlərin dəyərinə aid olan rəyin şərh edilməsi və (və ya) möhkəmləndirilməsi üçün bazar məlumatlarının toplanmasına görə məsuliyyət qiymətləndiricinin üzərinə düşür. Qiymətləndirmə metodlarından hər birini tətbiq etmək və bütün mümkün metodları öyrənmək lazım olsa da, adətən ixtisaslaşmış

aktivləri qiymətləndirmək üçün, aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətmə məsrəflərindən istifadə edilir. Mümkün hallarda, qiymətləndirici bazar məlumatları əsasında torpaq sahəsinin dəyərini məsrəflərin və amortizasiyanın yığılmış məbləğinin hesablaşma kəmiyyətini müəyyən edir və dəyərin qiymətləndirmə bazasına münasibətdə izahatlar verir.

7.3 “Aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətmə məsrəfləri”(ANƏM) terminini “əvəzətməyə məsrəflər və əvəzətməyə xalis cari məsrəflər” terminləri ilə qarışdırmaq olmaz. Sonuncular bazarda bərabər dərəcədə kafi aktiv əvəzedicilərin alınmasına məsrəflərə aiddir. Aktiv əvəzedicilər inşaat vasitəsilə və ya başqa üsulla yaradıla bilsə də, əvəzətməyə məsrəflərin daha adi ölçüsü, bazarda bu cür aktivlərin alınmasına sərf edilən məsrəflər hesab edilir. Bundan fərqli olaraq, ANƏM məfhumu torpaq sahəsinin mövcud istifadəsində bazar dəyərinin hesablanmasını bütövlükdə bu aktivlərin istifadəsindən müəssisənin adekvat potensial mənfəətliliyini və ya adekvat funksional potensialını, aşınma və digər müşayiət edici məsrəfləri nəzərə almaqla, başqa yaxşılaşdırmaların həyata keçirilməsinə, binaların, və qurğuların tikintisinə məsrəfləri uzlaşdırən qiymətləndirmə prosesinə aiddir.

7.4 Bazarın normal fəaliyyəti pozularkən və ya dayanarkən, eləcə də tələb və təklif arasında tarazlığın pozulması bazar dəyərinin tərifini qane etməyən qiymətlərə səbəb olduqda, qiymətləndirici çətin problemlə üzləşə bilər. Bazar dəyəri konsepsiyası tətbiq edərək, bazar məlumatlarını və öz düşüncələrini qiymətləndirmə prosesinə münasib şəkildə uyğunlaşdıraraq qiymətləndirici maliyyə hesablarında əks etdirilən dəyər haqda məlumatların əhəmiyyətini və faydalılığını yüksəldir. Bazar məlumatlarının imkanları və uyğunluq dərəcəsi azaldıqca, qiymətləndirmə üzrə tapşırıq, qiymətləndiricinin daha çox səriştəliliyini, təcrübəliliyini və düşüncələrinin daha yüksək səviyyəsini və hazırki standartları tətbiq edərkən daha böyük sayıqlıq göstərməsini tələb edə bilər.

7.5 Bəzən normativ-hüquqi aktların tələblərinə riayət etmək məqsədilə qiymətləndiricidən bazar dəyərinin xüsusi tərifini tətbiq etmək tələb oluna bilər. Buna baxmayaraq, əgər qiymətləndirici konkret olaraq əks fikir haqda bəyan etməsə, qiymətləndirmənin əsas elementləri və konsepsiyaları göstərdiyi kimi qalır. Aktivin bazar dəyərinin əhəmiyyəti terminologiyada və ya bəzi ölkələrin

qanunvericiliyinin xüsusiyyətlərindən asılı olaraq, tərifin özünün ifadə tərzində baş verən sadə dəyişikliklərə görə dəyişmir.

7.6 Qiymətləndirmə haqda istənilən hesabatda qiymətləndirmənin məqsədləri və onun nəticələrindən nəzərdə tutulan istifadəsi aydın şəkildə göstərilməlidir. Hesabata qarşı irəli sürülən digər tələblərdən başqa əgər söhbət maliyyə hesabatından gedirsə, qiymətləndirmə haqda hesabatda, bu və ya digər aktivlərin aid olduğu aktivlər sinfi, eləcə də bu növ aidiyyatı əsaslandırılması konkret şəkildə müəyyən edilməlidir. Aktivlərin hər sinfi haqda dəqiq izahatlar verilməlidir.

7.7 Mühasibat uçotunda qəbul edilmiş “tarixi” məsrəflər üzrə uçot prinsipi yalnız mühasibat uçotunun ümumqəbul edilmiş prinsiplərinə müvafiq olaraq aparılan amortizasiya ayırmalarına və alınan aktivlərə “tarixi” məsrəfləri əks etdirir. Lakin aktiv yığılmış amortizasiyaya düzəlişlərdən asılı olmayaraq, “tarixi” məsrəflərdən kiçik və ya böyük olan bazar dəyərinə malik ola bilər. Konkret müəssisə nöqtəyi-nəzərindən bu məsrəflər həmin aktivin müəssisənin ümumi dəyərindəki əhəmiyyətinə bərabər ola və ya olmaya bilər. Bazar nöqtəyi-nəzərindən, əgər aktiv satış üçün yaradılmışdırsa, onda onun yaradıcısı aktiv çəkilən xərclərdən yüksək qiymətə satmaq iqtidarında olmalıdır, əks təqdirdə onun fəaliyyəti zərərlə nəticələnəcək. Əgər aktiv mənfəətlə satılmışdırsa, onda alıcının ödədiyi qiymət, onun üçün məsrəfə çevriləcək. Bu məsrəflərlə satıcının məsrəfləri arasındakı fərq (reallaşdırma məsrəfləri daxil olmaqla) satıcının mənfəətini təşkil edəcək. Bu mənfəət həmçinin aktivin satışından qazanc da adlanır. Bəzi şəraitlərdə satış satıcının məsrəflərinə bərabər və ya hətta ondan aşağı qiymətlərdə baş tuta bilər lakin bu cür xüsusi hallar hazırkı prinsiplərin xüsusi tətbiqini tələb edir.

7.8 Aktivlərin dəyərinin hesablanması, qiymətləndirmə haqda hesabatın və müvafiq tövsiyələrin tərtib edilməsi hazırkı beynəlxalq standartların onlarla əlaqədar olan vəsaitlərin təsiri altına düşür. Onlar digər elm sahələrinin qarşısında dayanan vəzifələrlə şərtlənmir və onlarla müəyyən edilir. Buna baxmayaraq, qiymətləndirmənin nəticələrinin, peşəsinin nümayəndələri tərəfindən alınmış məlumatlar hansı üsulla birləşməli, ötürməli olduğu qiymətləndiricilər üçün böyük əhəmiyyətə malikdir. Qiymətləndiricilər və onların hesabatının öyrənmələr üçün terminologiyasının düzgün anlanması çox əhəmiyyətlidir. Həmçinin təcrübədən və biliklərdən dəlili (sübutlu) istifadə edilməsi və metodologiyanın düzgün

edilməsi çox vacibdir. Hazırki standartlar qiymətləndirməni həyata keçirən və onun nəticələrinə istinad edəcək şəxslərin ümumi məqsədlərinə xidmət edir.

8 XÜLASƏ

8.1 Bu standartlar əsas etibarilə, maliyyə hesabatı və mühasibat hesablamaları üçün aktivləri qiymətləndirmək həvalə edilmiş qiymətləndiricilərin istifadəsi üçün nəzərdə tutulmuşdur. Burada əmlakın qiymətləndirilməsinə aid peşəkar fikir irəli sürmək üçün lazım olan real bazar məlumatları daha çox nəzərə alınmışdır. Standartlara aktivin qiymətləndirilməsi, başqa qiymətləndirmə tiplərini fərqləndirmək məqsədilə, qiymətləndirmə haqda hesabatlardan istifadə edərkən, qarışıqlığı kənar etmək və ya azaltmağa yardım edən beynəlxalq qaydaları müəyyən etmək və onların daha yaxşı anlanılmasına yardım etmək üçün tövsiyələr daxil edilmişdir.

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi

AZS 395.3-2009
(AMQS 3)

Rəsmi nəşr

Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı ƏMRİ ilə TƏSTİQ EDİLİB və QÜVVƏYƏ MİNİB
3. İLK DƏFƏ
4. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövri yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
1. Tətbiq sahəsi	3
2. Tərif	3
3. Maliyyə hesabatı standartları ilə qarşılıqlı əlaqəsi.....	6
4. Standartlara tələblər	8
5. Qeydlər	10
6. İnformasiyanın açıqlanmasına olan tələblər	13
7. Kənarlaşma şərtləri	14

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ STANDARTI

Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi

Рыночная стоимость, как база оценки

AZS 395.3-2009

Market value basis of valuation

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

Giriş

Bu standartın məqsədi bazar dəyərinin ümumi qəbul edilmiş tərifini verməkdən ibarətdir. Standart bu təriflə bağlı olan və bazar dəyərinin əmlakın qiymətləndirilməsinə tətbiqi ilə əlaqədar olan ümumi meyarları aydınlaşdırır.

Bazar dəyəri açıq bazarda konkret tarixə olan qiymətlə satışa çıxarılmış mülkiyyət obyektinin daha səmərəli və ya ağlabatan istifadəsini qiymətləndirməlidir. Bazar dəyəri maliyyə hesabata standartlarında əksini tapan ilkin dəyər (aktivlərin alış zamanı təklif edilmiş, onlar ilə bağlı ödənilmiş nağd vəsaitlərin məbləği və ya onların ekvivalentləri və ya münasib qiymət üzrə hər hansı kompensasiyaya əsasən), reallaşdırma dəyəri (aktivlərin satışından daxil oluna bilən pul vəsaitlərinə və ya onların ekvivalentlərinə əsasən),

cari dəyər (aktivlərin, bu cür və ya ekvivalent aktivin hal-hazırkı zamanda əldə olunması üçün vacib olan pul vəsaitlərinin və ya onların ekvivalentlərinin məbləğinə əsasən), münasib dəyər (müvafiq məlumatlara malik olan və bu cür əqdlərin baş tutmasında maraqlı olan müstəqil tərəflər arasında əqdin həyata keçirilməsi zamanı aktiv mübadilə edilə biləcək və ya öhdəlik yerinə yetirilə biləcək pul vəsaitlərinin məbləğinə əsasən), hazırkı müddətə olan dəyər (aktivlərin istifadə olunmasının gözlənilən dövründə adi iş şəraitində həmin aktiv tərəfindən artırılacağı ehtimalı olunan gələcək xalis pul vəsaiti axınının diskont edilmiş dəyərinə əsasən) formalarından fərqli mənani ifadə edir.

Bazar dəyəri əmlakın xarakterini özündə əks etdirən və onun açıq bazarda daha çox satışı ehtimalını özündə əks etdirən qiymətləndirilmə metod və qaydalarının tətbiqi ilə müəyyən edilir. Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsinin daha geniş yayılmış metodlarına satışların müqayisəsi, gəlirin kapitallaşdırılması və ya nağd pul axınlarının diskontlaşdırılması və məsrəf metodları aiddir.

Məsrəf metodunu iki variantda tətbiq etmək mümkündür və bunlardan yalnız biri bazar dəyərinin qiymətləndirilməsində istifadə edilə bilər. Məsrəf metodunun bazar dəyərinin qiymətləndirilməsinə tətbiq etdikdə onun bütün parametrləri açıq bazarın məlumatları əsasında formalaşdırılır.

Bazar meyarlarına əsaslanan, düzgün və lazımi qaydada istifadə edilən bazar dəyərinin ölçülməsinin bütün metod, qayda və üsullarının tətbiqi zamanı alınan nəticələr bir-birinə yaxın olur. Satışların müqayisəsi və ya hər hansı digər istənilən müqayisə metodu bazarın müşahidəsinə əsaslanmalıdır. Tikintiyə çəkilən xərclər və köhnəlmə həddi bazar məlumatlarının və məcmu köhnəlmə xərclərinin təhlilinə görə müəyyən olunmalıdır. Gəlirlərin kapitallaşdırılması və ya nağd pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu pul axınları əhəmiyyətinə malik bazarlara və bazar məlumatlarına əsaslanmış gəlirlilik dərəcəsinə əsaslanmalıdır. Ona görə də istifadə edilən informasiyanın xarakterindən, bazarın vəziyyətindən və qiymətləndirilən aktivin xüsusiyyətlərindən asılı olaraq konkret metodun

seçilməsinə baxmayaraq bütün bu metodların tətbiqi sonda eyni bazar dəyəri kəmiyyətinin alınmasına səbəb olur.

Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün bu və ya digər metod və qaydanın tətbiqi açıq bazarda satılan əmlakın xüsusiyyətlərindən asılı olaraq müəyyən edilir. Bazar informasiyasına əsaslanmış hər bir metod öz mahiyyəti etibarilə oxşardır. Hər bir halda bir və ya bir neçə metod açıq bazarı daha tam əks etdirir. Qiymətləndirici hər dəfə bazar dəyərini müəyyənləşdirərkən hər bir metodu nəzərdən keçirməli və onlardan daha uyğun olanını seçməlidir.

1 TƏTBİQ SAHƏSİ

1.1 Mövcud standart əmlakın (daşınmaz əmlak və bilavasitə ona aid olan elementlərin) bazar dəyərinin qiymətləndirilməsində tətbiq edilir. Bu zaman güman edilir ki, qiymətləndirilən əmlak obyektı fəaliyyətdə olan müəssisənin tərkib hissəsi kimi deyil, məhz açıq satışa çıxarılan obyekt kimi qiymətləndirilir.

2 TƏRİF

2.1 Mövcud standartın kontekstində bazar dəyəri aşağıdakı kimi müəyyən edilir:

Bazar dəyəri – maraqlı alıcı və satıcı arasında, zəruri marketing tədqiqatından sonra, qiymətləndirmə tarixində, aktivin mübadiləsi şərtlə bağlanmış kommersiya sövdələşməsinin nəticəsində müəyyən pul miqdarına bərabər hesablanmış pul məbləğidir və bu zaman hesab edilir ki, hər bir tərəf yaxşı məlumatlanmış, sərhəbsəbasına (öz xeyrini güdürək) və məcburiyyətsiz fəaliyyət göstərirlər.

2.2 Beynəlxalq maliyyə hesabatlarında “aktiv” termini “keçmiş hadisələrin nəticəsi kimi idarə olunan və onun müəssisəyə gələcəkdə iqtisadi səmərə gətirəcəyi ehtimal olunan ehtiyat” kimi nəzərdən keçirilir. Bu Standartda isə aktiv (əmlak) anlayışı mövcud standartı uyğun olaraq istifadə olunur və bu terminin əvəzinə tərifin ümumiliyi baxımından “əmlak” terminindən də istifadə oluna bilər. Tərifin hər bir termininin öz nəzəri əsası var.

2.2.1 "... hesablanmış pul məbləğidir..." kommersiya sövdələşməsi prosesində əmlaka ödənilə biləcək pul ifadəsinə (əlbəttə ki, milli valyuta ilə) ekvivalent olan qiymətdir. Bazar dəyəri bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi şərtlərinə uyğun olan və real olaraq qiymətləndirmə tarixindəki qiymətə bərabər ola biləcək daha çox ehtimal olunan qiymətdir. Bu qiymət satıcı üçün mümkün qiymətlərdən daha yüksək olanı, alıcı üçün isə mümkün qiymətlərdən ən sərfəlisidir. Hesablamalarda xüsusi şərait və ya sövdələşmə şərtlərindən asılı olaraq qiymətin qalxması və ya düşməsi ehtimalı nəzərə alınmır. Bu cür xüsusi şərtlərə qarşılıqlı hesablaşma, əmlakı satdıqdan sonra geriyyə icarəyə götürülməsi, xüsusi təzminat, güzəştlər və ya xüsusi dəyərin hər hansı bir göstəricilərinin olmasını misal göstərmək olar .

3.2.2 "... aktivin mübadiləsi şərti ilə..." dəyərinin əvvəlcədən müəyyən olunmuş və ya real satış qiyməti yox, məhz hesablanmış kəmiyyət olduğunu vurğulayır. Bu qiymət bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsinə aid olan bütün başqa şərtlərə uyğun olaraq, qiymətləndirmə tarixində sövdələşmənin baş verəcəyi qiymətdir.

2.2.3 "... konkret tarixdəki qiymətlə..." hesablanmış bazar dəyərinin konkret tarixə aid edilməsini ifadə edir. Bazar və bazar şəraiti dəyişkən olduğuna görə hesablanmış bazar dəyəri başqa vaxta görə qeyri-dəqiq və ya səhv ola bilər. Qiymətləndirmənin nəticəsi keçmiş və ya gələcək tarixdə deyil, real qiymətləndirmə tarixində bazanın vəziyyətini əks etdirir. Bundan başqa, bazar dəyərini müəyyənləşdirən sövdələşmə aktivin bir əldən digərinə keçməsi ilə nəticələndiyindən hər hansı qiymət variasiyası qeyri-mümkündür.

2.2.4 "...maraqlı alıcı ilə..." bu ifadə alıcının məcbur edilmədiyini və özünün alış motivi olduğunu vurğulayır. Maraqlı alıcı nə həddən artıq istəklə, nə də həddən artıq ehtiyacla istənilən qiyməti ödəməyə hazır deyil. Bundan əlavə bu alıcı təsəvvür edilən və ya fərziyyəyə əsaslanan bazarda (hansı ki, bu bazarları görmək və ya mövcudluğunu yoxlamaq qeyri-mümkündür) deyil, öz alışını real və ya

gözlənilən cari bazarda fəaliyyət göstərməklə həyata keçirir. Güman edilən bu alıcı bazanın ona diktə etdiyi qiymətdən yüksək qiymət ödəməyəcək. Əmlakın cari sahibi də bu “bazarın” yaradıcıları sırasındadır. Qiymətləndirici bazanın vəziyyəti və ya bazar dəyərinin səviyyəsini ağlabatandan yuxarı səviyyədə güman etməməlidir.

2.2.5 “...və maraqlı satıcı...” söhbət o satıcıdan gedir ki, o nə əmlakı satmaq üçün həddən artıq istəklidir, nə əmlakını hər hansı bir qiymətə satmağa məcburdur, nə də cari bazarda ağılasıgmaz olan qiymət üzərində ısrarlıdır. Maraqlı satıcı bazar şəraitində lazımı qədər məlumatlandıqdan sonra açıq bazarda qiymətdən asılı olmayaraq maksimal satış qiyməti ilə əmlakı satmağa maraqlıdır. Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi zamanı qiymətləndirici əmlakın real sahibi haqqında faktiki məlumatları nəzərə almamalıdır, çünki bu halda “maraqlı satıcı” nəzəri sahibdir.

2.2.6 “...kommersiya sövdələşməsi nəticəsində...” ifadəsi onu göstərir ki, bazar dəyəri müəyyənləşdirilən sövdələşmələr bir-biri ilə xüsusi əlaqələri olmayan və öz maraqları üzrə sərbəst hərəkət edən tərəflər arasında olmalıdır. Yəni, bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi zamanı tərəflər arasında xüsusi dəyər elementi kimi qiymətin formalaşmasına təsir göstərə bilən əlaqələr (məs. ana və qız, biri digərindən asılı olan şirkətlər, ev sahibi ilə kirayəçi) olmamalıdır.

2.2.7 “...lazımı qədər məlumatlandıqdan sonra...” bu ifadə əmlakın bazara daha münasib şəkildə çıxarılmasını vurğulayır. Münasib şəkildə çıxarılma dedikdə, əmlakın bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsinə uyğun olaraq, real mümkün qiymətlərin ən maksimalı ilə bazara çıxarılması deməkdir. Əmlakın bazarda qalma müddəti bazar şəraitindən asılı olaraq müxtəlif ola bilər. Lakin, istənilən halda bu müddət aktivin lazımı sayda alıcını cəlb etməsinə kifayət edəcək qədər olmalıdır. Əmlakın bazarda qalma müddəti qiymətləndirmə tarixini qabaqlayır.

2.2.8 “...hər bir tərəf yaxşı məlumatlanmış, sərəhsabcasına (qənaətçiliklə öz xeyrini, hesabını güdürək)...” bu o anlama gəlir ki, həm maraqlı alıcı, həm də

maraqlı satıcı əmlakın xarakteri və xüsusiyyətləri, onun faktiki və potensial istifadə imkanları haqqında və qiymətləndirmə tarixində bazarın vəziyyəti barəsində kifayət qədər informasiyaya malikdirlər. Daha sonra belə hesab edilir ki, tərəflər bu informasiyalardan sərhesabçasına istifadə edərək sövdələşmədə daha üstün mövqeyə və özləri üçün sərfəli qiymətə can atırlar. Öz xeyrini güdmək dedikdə, qiymətləndirilmə anında gəlir götürməyə can atmaq başa düşülməlidir (keçmişdən gələcək vəziyyəti görmək kimi deyil). Qiymətlərin düşdüyü bazarda əgər satıcı əmlakı qiymətlərin əvvəlki səviyyəsinə nisbətən aşağı qiymətə satırsa, onda, satıcını qeyri-sərhesablıqda günahlandırmaq olmaz. Bu halda digər vəziyyətlərdə olduğu kimi, qiymətlərin dəyişməsi şəraitində sərhesab alıcı və satıcı bazarın vəziyyəti haqqında cari anda qəbul edilmiş tam informasiya əsasında fəaliyyət göstərirlər.

2.2.9 “...məcburiyyətsiz...” bu ifadə onu vurğulayır ki, hər bir tərəf sövdələşmənin həyata keçirilməsi üçün maraqlıdır və tərəflərin heç birini heç kim və heç nə bu sövdələşməyə məcbur etmir.

2.3 Bazar dəyəri alqı-satqı xərclərini və hər hansı bir əlaqədar verginin ödənilməsini uçota almadan hesablanmış əmlakın dəyəridir.

3 MALİYYƏ HESABATI STANDARTLARI İLƏ QARŞILIQLI ƏLAQƏSİ

3.1 Həm qiymətləndirici, həm də mühasib tərəfindən işlədilən çoxlu sayda eyni terminlər var. Bəzən, bu hal anlaşılmazlığa və standartın tətbiqində hər hansı bir təhrifə səbəb ola bilər. MQS 3 “Bazar dəyəri qiymətləndirmə bazası kimi” mill i qiymətləndirmə standartında bazar dəyərinin təri fi verilir və bazar dəyəri standartı ilə əlaqədar olan ümumi anlayışlar izah edilir. MQS 1 və MQS 2- də müəyyən edilmiş bəzi terminlər MQS 3-də verilən xüsusi anlayışların yığcam ifadə edilməsi üçün əsasdır.

3.2 MQS 4-ə görə mövcud istifadədə aktivin bazar dəyəri onun son zamana qədər istifadəsinin davamına əsaslanır. Mövcud istifadə üçün bazar dəyərinin müəyyən edilməsi xüsusi haldır. Bununla bərabər artıq qalan və ya investisiya aktivlərinin bazar dəyəri onların mövcud və ya hər hansı alternativ tətbiqindən asılı olmayaraq daha səmərəli istifadəsi əsasında qiymətləndirilir.

3.3 MQS 4-ə əsasən maliyyə hesabatının hazırlanması ilə əlaqədar mülkiyyətin xüsusiləşmiş obyektlərinin qiymətləndirilməsi bazasını bazar dəyəri təşkil edir. Bu standart bazar dəyəri və həmin halda tətbiq edilməyən digər qiymətləndirmə bazaları arasında fərqləri göstərir. MQS 4-ə həmçinin maliyyə hesabatları üçün xüsusiləşmiş aktivlərin qiymətləndirilməsinə baxılır və müvafiq metodlarla bu standartda uyğun olaraq maliyyə hesabatlarında tətbiq edilməyən metodlar arasında fərqlər müəyyən edilir.

3.4 Xüsusiləşmiş aktivlər və satış bazarının yerləşməsindən asılı olaraq məhdudlaşmış aktivlər ayrılmaz tərkib hissələri olduqları müəssisədən və ya xüsusi biznesdən fərqli olaraq çox nadir hallarda bir əldən digər ələ keçirlər. Əgər müəssisədə yerləşən belə aktivlərin daha yaxşı istifadəsi həmin müəssisə ilə sıx surətdə bağlıdırsa, onda bu aktivin dəyərinin hesablanması bazar məlumatlarına əsaslanmır və onun dəyərinin hesablanması iklın olaraq müəssisənin dəyərinin tam olaraq tapılması və alınan nəticənin daxili tərkib hissələrə uyğun olaraq bölünməsi yolu ilə tapılır. MQS 4-də bu qaydaların əvəz etmənin qalıq dəyəri metodundan fərqi göstərilir və onların qeyri-bazar xarakterini, normal maliyyə hesabatları üçün AQC standartlarına uyğun olmaması göstərilir.

3.5 Bazardakı normal əməliyyatların gedişi müvəqqəti olaraq pozulduğu, yaxud iqtisadi, sosial, siyasi və ya digər xarici səbəblərdən dayandığı hallarda əmlakın bazar dəyərinin qiymətləndirmə tarixinə müəyyənləşdirilməsi qeyri-mümkün ola bilər (xüsusən də bazar bu pozulmaya və ya normal bazar əməliyyatlarının dayanmasına xüsusi reaksiya verərsə). Bu cür hallarda qiymətləndiricinin vəzifəsi qiymətləndirmə hesabatına əlavədə bu xüsusi şəraiti

izahedici qeydlərlə verməkdir. Bundan başqa, qiymətləndiricilər əvvəlki qiymət səviyyəsinə və ya yenilənmiş bazar şəraitinə əsaslanaraq müəyyənləşdirilmiş bazar dəyəri haqqında öz fikirlərini bildirməlidirlər. Bu zaman, qiymətləndirici bazarın normal fəaliyyətə qayıtmasındakı gecikmələrlə əlaqədar dəyərdəki istənilən itkiləri lazımı qaydada qiymətləndirməli və izah etməlidir. Qiymətləndirici qiymətləndirmə prosesinin əsaslandığı bütün şərtlərin, qiymətləndirmə prosesinin meyarlarının və qiymətləndirmənin əsaslandığı fərziyyələrin dəqiq izahını verməlidir.

4 STANDARTLARA TƏLƏBLƏR

4.1 Öz üzərinə əmlakın qiymətləndirilməsi kimi öhdəliyi götürməzdən əvvəl qiymətləndirici müvafiq işi bu standarta və qiymətləndirmənin digər ümumi qəbul edilmiş prinsiplərinə uyğun görmək üçün kifayət qədər biliyə, təcrübəyə və səriştəyə malik olduğunu müəyyənləşdirməli, yaxud da -

4.2 Öhdəliyi qəbul etməzdən əvvəl müştəriyə onun peşəkar keyfiyyətində hər hansı uyğunsuzluq barədə məlumat çatdırmalı;

4.3 İş lazımı qaydada yerinə yetirmək üçün lazım olan bütün addımları atmalı;

4.4 İş yerinə yetirdikdən sonra qiymətləndirmə hesabatına əlavədə həll etdiyi vəziyyət və fəaliyyət ardıcılığını aydın və dəqiq göstərməli;

4.5 Bazar qiymətləndirilməsini apararkən qiymətləndirici düzgün qiymətləndirilmə nəticələrinin alınması üçün metod və qaydaları bilməli, başa düşməli və düzgün tətbiq etməli;

4.6 Bazar qiymətləndirilməsini apararkən qiymətləndirici qiymətləndirilən mülkiyyəti və onunla bağlı hüquqları, qiymətləndirmənin məqsədini, nəticələrini, planlaşdırılan istifadəsini, məlumat yığımı prosesinin miqyasını, qoyulan məhdudiyətləri və səmərəli qiymətləndirmə tarixini müəyyənləşdirməli;

4.7 Qiymətləndirməni apararkən qiymətləndirici işin məzmununa uyğun olaraq dəyərin tipini müəyyən etməlidir. Dəyərin qeyri-bazar tiplərindən istifadə edərkən onun bazar dəyərindən dəqiq və ikimənalı olmayan fərqləndirilməsinə xüsusi diqqət verilməlidir.

4.8 Qiymətləndirici bazar dəyərini qiymətləndirilməsi hesabətında:

- Hərtərəfli, aydın və birmənalı izah edilmiş şəkildə qiymətləndirmənin nəticələrini verməli,
- Hesabatın istifadəçilərinə onun məlumat, sübut, təhlil və nəticələrini başa düşmək üçün kifayət qədər informasiya verməli,
- Qiymətləndirmə prosesi zamanı çatışmazlıqları, boşluq və məhdudluqları dəqiq surətdə qısaca verməli,
- Qiymətləndirilən əmlakı, həmçinin onun tədqiq xarakterini və miqyasını dəqiq surətdə uyğunlaşdırmalı və təsvir etməli,
- Qiymətləndirilən maraq və ya maraqları uyğunlaşdırmalı,
- Qiymətləndirilən dəyəri müəyyən etmək, səmərəli qiymətləndirmə və hesabat tarixini təsbit etməli,
- Qiymətləndirmənin tətbiq edilmiş bazası, onların tətbiq edilmə arqumentləri və çıxarılmış nəticələr haqqında tam və hərtərəfli izahat verməli,
- Obyektivliyi, qərəzsizliyi, əmək haqqından və ya digər mükafatlandırılmalardan asılı olmadığını, standartın və digər lazımı informasiyaların tətbiq edildiyini qeyd etməli və peşəkarlığı əks etdirən imzalanmış peşəkarlıq sertifikatını hesabatə əlavə kimi daxil etməlidir.

5 QEYDLƏR

5.1 Bazar dəyəri anlayışı və onun müəyyən edilməsi qiymətləndirmə prosesində əhəmiyyətli mərhələdir. Qiymətləndirmənin “Ümumi anlayışları və prinsipləri” standartında bu fundamental anlayış və prinsiplərin iqtisadi və metodoloji əsasları qısaca sərhədlənir.

5.2 Bazar dəyəri qiymətləndirmə tarixində faktiki sövdələşmədən asılı deyil. Bazar dəyəri, onun müəyyənləşdirilməsinə uyğun olaraq bazar şərtləri daxilində qiymətləndirmə tarixində baş verən sövdələşmə prosesində güman edilən hesablanmış qiymətdir. Bazar dəyəri müəyyən vaxt anında bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsinə uyğun olaraq alıcı və satıcının güman edilən görüşündən yaranan qiymətdir və bu zaman belə hesab edilir ki, hər bir tərəfin digər bazar imkanlarını və alternativ variantları tədqiq etmək üçün kifayət qədər vaxtları olmuşdur. Bu zaman kontraktın və əlavə sənədlərin hazırlanmasına sərf edilən vaxt nəzərə alınmır.

5.3 Bazar dəyəri anlayışına görə, qiymət açıq və rəqabətli bazarda danışıqlar yolu ilə müəyyənləşir. Bu şərt də “bazar dəyəri” termininin əvəzində “açıq bazarda dəyər” termininin işlənməsinə səbəb olur. “Açıq” və “rəqabətli” sözləri nisbi məna daşıyır. Eyni əmlak üçün bazar həm beynəlxalq, həm də yerli bazar ola bilər. Bazarda həm çoxlu miqdarda, həm də məhdud sayda alıcı və satıcı da ola bilər. Əmlakın satışı çıxarıldığı bazar, bazar dəyərinin tərifinə görə kiçik və ya məhdud deyil. Başqa sözlə, “açıq” sözünün işlədilməməsi sövdələşmənin qapalı və ya təsadüfi xarakter daşdığına dəlalət etmir.

5.4 Qiymətləndirmənin bazar metodu mülkiyyətin oxşar obyektlərinin araşdırılmasına əsaslanır. Qiymətləndirmə prosesi qiymətləndiricidən lazımi səviyyədə tədqiqatın, sənədlərin təhlilinin və əsaslı mühakimələrin aparılmasını tələb edir. Bu zaman qiymətləndiricilər bütün məlumatları hərtərəfli öyrənməli, işə aid olan bütün informasiyaları araşdırmalı, bazardakı mövcud meylləri, oxşar sövdə

ləşmə məlumatlarını və digər məlumatları tədqiq etməlidirlər. Bazarda məlumat çatışmazlığı olduqda və yaxud praktiki olaraq məlumatların olmadığı hallarda (məsələn, bəzi daşınmaz əmlak obyektləri üçün) qiymətləndirici adekvat olaraq bu vəziyyəti qeyd etməli və informasiya çatışmazlığının dəyərini qiymətləndirilməsinə təsir göstərdiyini və yaxud göstərmədiyini, göstərdiyi halda bu təsirin səviyyəsini aydınlaşdırmalıdır. Bütün qiymətləndirmələr müəyyən dərəcədə qiymətləndiricinin mülahizələrinə əsaslanarsa da, qiymətləndirici, qiymətləndirmə hesabında, bazar dəyərinin hesablanması zamanı bazar məlumatlarına əsaslandığını və yaxud da onun qiymətləndirməsinin konkret mülkiyyətin xüsusiyyətlərindən irəli gəldiyini və oxşar bazar informasiyalarının olmamasının qiymətləndiricinin öz subyektiv mülahizəsinə daha çox əsaslanmağa məcbur olub-olmadığını göstərməlidir.

5.5 Bazar şəraitinin kəskin dəyişməsi qiymət tərəddüdlərində özünü göstərir. Adətən, bu cür vəziyyətə qeyri-tarazlıq deyilir. Tarazlığın bu cür pozulması bir neçə illər ərzində davam etməklə cari və gələcək bazar şəraitinə müəyyən təsir göstərə bilər. Bəzi vəziyyətlərdə isə kəskin iqtisadi tərəddüdlər bazar məlumatlarının əhəmiyyətli dəyişməsinə səbəb ola bilər. Bazar qaydalarına əsaslanmayan sövdələşmələri qiymətləndirici ya nəzərə almamalı, ya da qismən nəzərdən keçirməlidir. Qiymətləndirici real bazar qiymət səviyyəsi haqqında nəticəyə mövcud olan bazar informasiyaları əsasında gələ bilər. Ayırı-ayrı sövdələşmələrin qiyməti bazar dəyərini ifadə etməsə də, qiymətləndirilmə prosesində bu cür bazar məlumatlarının təhlilinin nəticələrini diqqətlə araşdırmaq lazımdır.

5.6 Əlverişsiz və ya azalan konyukturalı bazarlarda çoxlu “maraqlı satıcı” həmişə tapmaq olmur. Bəzi sövdələşmələr özündə maliyyə məcburiliyini və ya satıcıların real razılığının olmadığı və ya qismən olduğu şərtlər altında bağlanıla bilər. Qiymətləndirici belə bazarın bütün amillərini nəzərə almalı və bazarı daha yaxşı əks etdirən konkret sövdələşmələrin çəkisini qeyd etməlidir. Əmlak hərracında təsviyyəçinin (ləğvədən) vəzifəsi maksimal qiymətin əldə edilməsidir.

AZS 395.3 -2009

Lakin, sövdələşmə kifayət qədər dəqiq və davamlı marketinq aparılmadan yekunlaşa bilər. Qiymətləndirici bu cür əməliyyatların bazar dəyərini müəyyənləşdirilməsi şərtlərinə nə dərəcədə uyğun olduğunu təyin etməli və onların çəkirlərini müəyyənləşdirməlidir.

5.7 Kəskin qiymət tərəddüdləri ilə xarakterizə edilən keçici bazar dövrlərində real sövdələşmələrdən qeyd edilən çəkirlərin (əmsalların) seçilməsində buraxılan səhvlər qiymətləndirilən əmlakın həddən yüksək və ya nisbətən aşağı qiymətləndirilməsi riskini yaradır. Bu risk həmçinin əsassız bazar proqnozlarından da yarana bilər. Belə şəraitdə qiymətləndirici bazarın cari vəziyyətini və oradakı mövcud təmayülləri dəqiq təhlil və şərh etməklə çalınmalıdır ki, hesabatda onun tədqiqatının nəticələri hərtərəfli surətdə aşkara çıxsın.

5.8 Bazar dəyəri konsepsiyasına görə bazar dəyərini müəyyənləşdirən sövdələşmələrdə mülkiyyət açıq satışa kifayət qədər uzun vaxt müddətində və adekvat reklamlarla çıxarılmalıdır. Güman edilir ki, bu hərəkətlər faktiki qiymətləndirmə vaxtından əvvəl gəlir. Daşınmaz əmlakı nadir hesab etmək mümkündür. Adətən, daşınmaz əmlak uzun müddətə satılır və daşınmaz əmlak bazarı daha az rəsmiləşdirilmişdir və daha az səmərəlidir (məsələn, qeydə alınmış qiymətli kağızlara nisbətən). Bundan başqa, əsas aktivlər (daşınmaz əmlak) daha aşağı likvidliyə malikdirlər. Bu cür əmlak geniş ictimai birjada alqı-satqı predmeti olmadığına görə əsas vəsaitlərin bazar dəyərini müəyyən edilməsi zamanı adekvat marketinqə və danışıqlara daha ehtiyac duyulur.

5.9 İnvestisiya şirkətlərinin, pensiya fondunun, trust şirkətlərin və ya analoji formalı şirkətlərin uzunmüddətli investisiyalarına aid olan gəlirli əmlak obyektlərinin qiymətləndirilməsi adətən müəyyənləşdirilmiş bölgü sxeminə uyğun olaraq aktivlərin fərdi satışı əsasında aparılır. Bu cür aktivlərin məcmu, “portfel” bazar dəyəri onların ayrı-ayrı komponentlərinin bazar dəyərlərinin cəmindən yüksək və ya aşağı ola bilər.

5.10 İstənilən qiymətləndirmədə onun aparılmasının məqsəd və vəzifələri göstərilməlidir. Əgər qiymətləndirmənin məqsədi maliyyə sənədləşdirilməsinə hazırlıqdırsa, onda hesabatda göstərilmiş bütün başqa tələblərə riayət etməklə yanaşı qiymətləndirici öz hesabatında hər bir qiymətləndirilən aktivin hansı sinfə aid olduğunu da aydınlaşdırmalıdır.

5.11 Müstəsna hallarda dəyər mənfə rəqəmlərlə ifadə oluna bilər. Bu cür vəziyyətlərə icarə əsasında sahibolmanın bəzi halları, daşınmaz əmlakın spesifik xüsusiləşmiş obyektləri, dağıtmanın (sökmənin) torpaq sahəsinin dəyərindən yüksək olduğu hallarda ekoloji cəhətdən faydasız obyektlər və s. aiddir.

6 İNFORMASİYANIN AÇIQLANMASINA OLAN TƏLƏBLƏR

6.1 Qiymətləndirmə hesabatı birmənalı olmayan şərhə və ya hər hansı təhrifə imkan verməməlidir. Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi məqsədilə aparılan qiymətləndirilmə bu Standartın 5-ci bölməsinin tələblərinə cavab verməlidir. Hesabatda bazar dəyəri anlayışının mövcud standartdakı tərifinə əsaslandığı və bununla bərabər dəyər faydalılıq (və yaxud da daha ağılabatan istifadə) prinsipinə əməl edildiyi əks etdirilməlidir. Bundan əlavə hesabatda qiymətləndirmənin ümumi şərtləri qısa və aydın şəkildə verilməlidir.

6.2 Bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi zamanı qiymətləndirici səmərəli qiymətləndirmə tarixini (dəyər müəyyənləşdirildiyi tarix), qiymətləndirmənin məqsəd və vəzifələrini, həmçinin nəticələrin, mülahizələrin və hesabat rəyinin adekvat və məntiqi şərhinin təmin edilməsinin digər mövcud meyarlarını dəqiq şəkildə müəyyənləşdirməlidir.

6.3 Bəzi şərtlər daxilində dəyər alternativ müəyyənləşdirilməsinin mümkünlüyünə baxmayaraq, qiymətləndirici alternativ müəyyənləşdirmədən istifadə edərkən onun bazar dəyəri kimi ifadə edilməsinə imkan verilməsinə çalışmalıdır.

6.4 Əgər qiymətləndirmə “daxili qiymətləndirici” tərəfindən aparılırsa, yəni, ya müəssisədə işləyən peşəkar tərəfindən (qiymətləndirilən əmlak var və həmin müəssisənin işçisi bu qiymətləndirməni aparır) və ya müəssisənin maliyyə hesabatının və maliyyə sənədləşdirilməsini aparmağa məsul olan mühasibat firması tərəfindən aparılırsa, onda ya aktda, ya da qiymətləndirmə hesabatında xüsusi maddədə bu cür qarşılıqlı əlaqənin xarakteri və mövcudluğu öz əksini tapmalıdır.

7 KƏNARLAŞMA ŞƏRTLƏRİ

Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyində müəyyən hallarda qiymətləndirmənin bazar dəyərinin xüsusi müəyyənləşdirilməsi üsullarından istifadə etməklə həyata keçirilməsi göstəriləndiyi hallarda qiymətləndirici mövcud standartın qaydalarına riayət etməyə bilər. Əgər qiymətləndirmənin nəticəsi Azərbaycan Respublikasının yurisdiksiyasından kənara çıxırsa və yaxud da yerli qanunvericiliyə uyğun olaraq müəyyən edilmiş bazar dəyəri beynəlxalq standartlara uyğun gəlməzsə, qiymətləndirici qiymətləndirmə hesabatında bu halları qeyd etməli və bu standartdan kənarlaşmanın qiymətləndirmə nəticələrinə hansı səviyyədə təsir göstərdiyini müəyyən etməlidir.

MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

Bazar dəyərindən fərqli qiymətləndirmə bazaları

AZS 395.4-2009
(AMQS 4)

Rəsmi nəşr

Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin
3. 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı ƏMRİ ilə TƏSTİQ EDİLİB və QÜVVƏYƏ MİNİB
4. İLK DƏFƏ
5. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövrü yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
1. Tətbiq sahələri	2
2. Anlayışlar.....	3
3. Maliyyə hesabatı standartları ilə qarşılıqlı əlaqə	7
4. Standartın tələbləri.....	8
5. Qeydlər	9
6. İnformasiyanın açıqlanmasına münasibətdə tələblər.....	12

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

Bazar dəyərindən fərqli qiymətləndirmə bazaları
Базы оценки, отличные от рыночной стоимости **AZS 395.4-2009**
Non – market Value Basis of Valuation

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

GİRİŞ

Hazırkı standart ikili təyinatla malikdir: birincisi - bazar dəyərindən fərqlənən dəyər bazalarını müəyyənləşdirmək, şərh etmək və onların tətbiqi üçün standartlar müəyyən etmək; ikincisi həmin dəyərlərlə bazar dəyəri arasında

Peşəkar qiymətləndirmənin əksəriyyətində aktivlərin qiymətləndirilməsi haqqında söhbət gedir. Bazar dəyəri məfhumundan istifadə edilsə də bəzi vəziyyətlər bazar dəyərindən fərqlənən qiymətləndirmə bazalarının tətbiqini tələb edir. Ən vacib şərt ondan ibarətdir ki, həm qiymətləndiricilər, həm də qiymətləndirmənin nəticələrindən istifadə edənlər bazar dəyərində əsaslanan qiymətləndirmənin qeyri-bazar bazalara əsaslanan qiymətləndirmədən fərqləndirirlər.

Beynəlxalq səviyyədə bu və ya digər ölkələr qiymətləndirmənin qeyri-bazar bazalarından istifadəyə münasibətdə yanlış şərtlərin meydana çıxmasına yol verməməyə çalışır. Hazırkı standartların tətbiqinə görə cavabdeh olan qiymətləndirici, qiymətləndirmənin nəticələrindən istifadə edənlər tərəfindən daha yaxşı anlaşılması məqsədi ilə, ən ağıllı və tədbirli vasitələrdən istifadə edərək, cəmiyyəti yanlış fikirlər gətirə biləcək vəziyyətlərdən uzaqlaşaraq, hesabatlarda obyektiv məlumatlarla möhkəmləndirilmiş nəticələr təqdim etməklə münasib qiymətləndirmə bazalarının seçilməsinə təminat verməlidir.

1 TƏTBIQ SAHƏLƏRİ

1.1 Hazırkı standart bazar dəyərindən fərqlənən qiymətləndirmə bazalarına aiddir.

1.2 Milli Qiymətləndirmə Standartlarında bazar dəyərinə maliyyə hesabatına münasib olaraq baza kimi baxılır. Müəssisədə istifadəsini davam etdirmək nəzərdə tutulmuş əsas vəsaitlərdən söhbət gedərkən mövcud istifadə üçün bazar dəyəri - bazar dəyərinin tətbiqinin xüsusi vəziyyəti təyin kimi edilir. Bu tətbiqin daha səmərəli istifadə prinsipinə zidd olsa da ona Bazar dəyəri konsepsiyasından uzaqlaşma kimi deyil, xüsusi bir vəziyyət kimi baxmaq lazımdır.

2 ANLAVIŞLAR

2.1 İstifadə dəyəri. Dəyərin bu növü verilmiş əmlakın tərkib hissəsi olduğu müəssisənin dəyərinə, qeyd-şərtsiz (mütləq) bu əmlakın daha səmərəli istifadəsinə və yaxud onun satışından alınə biləcəə pul məbləğinin kəmiyyətinə qoyduğu əmanətə əsaslanır. Beləliklə, söhbət konkret istifadə variantından, konkret istifadə edən üçün konkret əmlakın dəyərindən və onun bazarla əlaqəsindən gedir.

2.2 Məhdud bazarlı əmlak. Bazarın xüsusi şərtlərindən, öz səciyyəvi xüsusiyyətlərindən və digər şəraitlərdən asılı olaraq, verilmiş anda potensial alıcıların çox kiçik miqdarını cəlb edən əmlakdır. Məhdud bazarlı əmlakın əsas fərqli cəhəti onun açıq bazarda satış imkanının olmaması deyil, bir qayda olaraq, bu qəbildən olan əmlakın satışının likvid əmlak ilə müqayisədə daha uzun müddətli marketing tələb etməsidir.

2.3 İxtisaslaşmış əmlak obyektləri, xüsusi təyinatlı və ya xüsusi konstruksiyalı əmlak obyektləri. Bu məfhum öz xüsusiyyətinə görə konkret istifadə edənlərin məhdud dairəsi üçün faydalılığa malik olan və açıq bazarda çox nadir hallarda sahiblikdə olan biznesin tərkibində satılan (əgər ümumiyyətlə satılarsa) əmlaka şamil edilir. Bir ailəlik evlər daxil olmaqla tikintilərin əksəriyyəti «xüsusi təyinatlı» obyektlər kimi səciyyələnsə də, bu tərif birinci növbədə, çox məhdud bazara malik olan və ya heç bazarı olmayan əmlak obyektlərinə tətbiq edilir. Neftayırma zavodları, elektrik stansiyaları, gəmi təmiri zavodları, ixtisaslaşmış istehsalatlar, kilsələr, muzeylər, eləcə də yerləşdiyi məkanda müvafiq biznes və ya istehsalın özünəməxsus xüsusiyyətləri ilə şərtlənən obyektlər ən böyük nümunələrdir.

2.3.1 Hazırkı standart uyğun olaraq maliyyə hesabatının hazırlanması ilə əlaqədar aktivlərinin qiymətləndirməsi ayrılan mülkiyyətçilər tərəfindən məşğul edilən obyektlərə ixtisaslaşmış və ya ixtisaslaşmamış obyektlər kimi baxmaq olar.

2.3.2 İxtisaslaşmamış obyektlər bazar dəyəri məfhumlarına uyğun olaraq qiymətləndirilir. Müəssisədə istifadəsini davam etdirmək nəzərdə tutulan obyektlər mövcud istifadə üçün Bazar dəyəri əsasında qiymətləndirilir.

2.3.3 İxtisaslaşmış əmlak obyektləri çox nadir hallarda açıq bazarda satılır. Bu səbəbdən maliyyə hesabatı məqsədi ilə onları qiymətləndirərkən çox zaman

müvafiq informasiyaların lazımı açıqlanmaları ilə birlikdə nəzərə alınmaqla əvəzlənməyə məsrəflər metodundan istifadə edilir.

2.4 İnvestisiya dəyəri. İnvestisiya yatırımı məqsədilə konkret investor və ya investorlar qrupu üçün əmlakın dəyəridir. Bu subyektiv məfhum konkret əmlak obyektinə investisiya yatırımında müəyyən məqsəd və (və ya) meyarlara malik olan konkret investor və investorlar qrupu arasında əlaqə yaradır. İnvestisiya dəyəri terminini investisiya əmlakının bazar dəyəri məfhumu ilə qarışdırmaq olmaz.

2.5 Fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəri bütövlükdə biznesin dəyəridir. Bu konsepsiya fasiləsiz fəaliyyət göstərən müəssisənin qiymətləndirilməsini nəzərdə tutur. Buna əsaslanaraq və ümumi dəyərə qoyulan əmanətlərə müvafiq olaraq tərkib hissələri üzrə fəaliyyətdə olan müəssisənin ümumi dəyərini bölüşdürmək və ya paylaşdırmaq olar. Lakin bu komponentlərdən heç biri öz-özlüyündə bazar dəyərini təşkil etmir.

2.6 Sığorta dəyəri sığorta müqaviləsi və ya polisinin müddəalarının nəzərdə tutduğu əmlak dəyəridir.

2.7 Vergiyə cəlb etmə məqsədləri üçün dəyər və ya vergiqoyulan dəyər. Əmlak vergi qoyuluşuna aid olan müvafiq normativ hüquqi aktlarda göstərilmiş təriflər əsasında hesablanmış dəyər bu qəbildən olan bəzi sənədlərdə bazar dəyərinə vergi qoyuluşu məqsədləri üçün qiymətləndirməyə əsas kimi istinad etmək mümkün olsa da təyin edilmir. Qiymətləndirmə metodları burada

göstərilmiş tərif baxımından bazar dəyərindən fərqlənən nəticələrə səbəb ola bilər.

2.8 Aşınma nəzərə alınmaqla əvəzetməyə məsrəflər. Bu metod torpaq sahəsinin mövcud istifadəsi üçün onun cari bazar dəyərinin fiziki aşınmalara güzəştləri çıxmaq və optimallaşdırmanın bütün müvafiq formalarını nəzərə almaq şərti ilə yaxşılaşdırmaların əvəz edilməsinə (təkrar istehsalına) cari ümumi

məsrəflərlə birlikdə müəyyən edilməsindən ibarətdir. Dəyərin qeyri-bazar növü olan bu nəticə aşınma nəzərə alınmaqla əvəzəməyə məsrəflər adlanır. Bu nəticə adekvat potensial mənfəətlə və ya müəssisənin istehsal potensialı ilə uzlaşmalıdır

2.9 Util dəyəri. Əmlak obyektinin əlavə təmiri və təkmilləşdirilməsi olmadan, onun istifadəsinin davam etdirilməsi üçün deyil, satış məqsədilə tərkib hissəsini təşkil edən materialların məcmusu kimi baxılarkən, əmlak obyektinin (torpaq sahəsi istisna olmaqla) dəyəridir. Bu dəyər ümumi və ya xalis (reallaşdırma məsrəfləri çıxılmaqla) dəyər kimi ifadə oluna bilər; sonuncu halda o, xalis reallaşdırma dəyəri ilə uyğun gələ bilər.

2.10 Ləğv dəyəri və ya məcburi satış dəyəri. Bazar dəyərinin tərifinə müvafiq olaraq, adekvat marketinq aparmaq üçün kifayət qədər olmayan müddətdə əmlakın satışından real surətdə alınma biləcək dəyər məbləğidir. Bəzi ölkələrdə məcburi satış vəziyyətlərində, marağı olmayan satıcı və alıcılarla, və ya satıcının əlverişsiz vəziyyəti haqda xəbərdar olan alıcılarla vəziyyəti aid etmək olar.

2.11 Xüsusi dəyər. Bazar dəyərindən daha çox dəyərin ekstraordinar elementinə aid olan termindir. Xüsusi dəyər, baxılan əmlak obyektinin ərazi cəhətdən ona yaxın olan digər əmlak obyektinə fiziki, funksional və iqtisadi əlaqələri sayəsində təzahür edə bilər. Xüsusi dəyər ümumiyyətlə bazar üçün deyil, ya müəyyən mülkiyyətinin istifadəsi üçün, ya da potensial mülkiyyətçi və istifadə edən üçün mövcud ola biləcək əlavə dəyəri təmsil edir, yəni söhbət xüsusi marağa

malik olan alıcılardan gedir. Xüsusi dəyər fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyərinin elementləri ilə əlaqədə ola bilər. Qiymətləndirici bu məfhumu bazar dəyərindən ayırmağa və bütün xüsusi fərziyyələri aydın şəkildə şərh etməyə çalışmalıdır.

2.12 Əsas aktivlər və ya xüsusi vəziyyətlər üçün daha səciyyəvi olan digər dəyər ifadələri bu aktivlərə aid olan standartlarında müəyyən edilir.

2.13 Maliyyə hesabatının terminləri.

2.13.1 Ədalətli dəyər - bu elə pul məbləğidir ki, onun müqabilində yaxşı məlumatlanmış maraqlı tərəflər arasında aparılan kommersiya sövdəsi nəticəsində, aktivlərin mübadiləsi və ya öhdəliklərin ödənilməsi baş verə bilər.

2.13.2 Amortizasiya məbləği. Aktivin alınmasına «tarixi» məsrəflər və ya bu məsrəfləri əvəz edən digər kəmiyyət, məsələn, aktivin hesablaşma qalıq dəyərini çıxmaqla.

2.13.3 Aktiv məbdəği bir qayda olaraq peşəkar səlahiyyətli qiymətləndiricilər tərəfindən aparılmış qiymətləndirmə nəticəsində müəyyən edilmiş əsas aktivlərin dəyəridir.

2.13.4 Ödənilən məbləğ. Müəssisə bu məbləği, aktivin sonrakı istifadəsi nəticəsində (aktivini reallaşdırarkən qalıq dəyər də daxil olmaqla) ödəməyə ümid bəsləyir.

2.13.5 Reallaşdırmanın xalis dəyəri. Satış məsrəfləri və sövdələşmənin tərtib edilməsinə məsrəfləri çıxılmaqla müəssisə normal fəaliyyət göstərərkən aktivin hesablaşma satış qiymətidir. Reallaşdırma zamanı xalis dəyərin kəmiyyəti, yalnız bazar dəyəri tərifinə daxil olan bütün şəraitlərə riayət edilən hallarda, reallaşdırma məsrəfləri çıxılmaqla bazar dəyərinə yaxındır. Xüsusilə, bazar dəyəri üzrə sövdələşmənin baş tutması üçün kifayət qədər vaxtın olması nəzərdə tutulur. Bazar dəyəri, bir qayda olaraq, ümumi kəmiyyəti – reallaşdırma üzrə məsrəflər çıxılana qədər «nominal dəyəri» təmsil edir.

2.13.6 İtirilmiş aktivin dəyəri. Bazar yanaşmasında – obyekt məşğul edən mülkiyyətçi üçün məsrəflərdir. Mülkiyyətçinin bazarda əvəzedici - obyekt axtardığı hallarda, həmçinin əvəzetməyə xalis cari məsrəflər adlanır. Qeyri-bazar yanaşmasında – aktivin indiki mülkiyyətçi üçün, həmin aktivin iki kəmiyyətdən böyüyünə bərabər olan dəyəridir (həmin mülkiyyətçi üçün onun faydalılığını dəyəri və ya o, reallaşdırılarkən və ya xaric edilərkən aktivin dəyəri). Sonuncu

tərifdə itirilmiş aktivin dəyəri fəaliyyətdə olan müəssisənin bir hissəsi kimi aktivlərin istifadə dəyəri konsepsiyası qeyri-bazar xüsusiyyətini əks etdirən qiymətləndirmə bazasına bir nümunədir və o bəzən «itirilmiş aktivin optimal dəyəri» adlandırılır.

3 MALİYYƏ HESABATININ STANDARTLARI İLƏ QARŞILIQLI ƏLAQƏ

3.1 Təcrübədə, mühasibat uçotu məqsədləri üçün qiymətləndirmə terminləri və metodlarının tətbiqinə münasibətdə qarışıqlıq mövcuddur. Bu növ problemlərdən uzaqlaşmaq məqsədi ilə qiymətləndirmə bazası kimi bazar dəyərində aid olan standartı, bazar dəyərindən fərqli olan qiymətləndirmə bazasına aid olan standartı, maliyyə hesabatı üçün qiymətləndirməyə aid olan standartı işləyib hazırlamışdır. Onlar elə qurulmuşdur ki, mühasibat uçotuna aidiyyəti olan qiymətləndirmə standartlarına münasibətdə göstərişlərlə qiymətləndiriciləri, mühasibləri və ictimaiyyəti təchiz etmək mümkün olsun.

3.2 Maliyyə hesabatının beynəlxalq standartlarına müvafiq olaraq, maliyyə hesabatının məqsədi, hesabatı tərtib edilən müəssisənin fəaliyyətini və maliyyə vəziyyətinin nəticələri obyektiv şəkildə əks etdirməkdir. Beləliklə, maliyyə hesabatı standartlarına, müəssisənin özünün dəyərini qiymətləndirilməsində münasibətlər göstərişlər daxil edilmir. Bu məsələnin sonrakı izahı standart 3-ün mətnində verilmişdir.

3.3 Maliyyə hesabatı standartları təsbit olunmuş aktivlərin qiymətləndirmə nəticələrinin, müəssisənin maliyyə hesabatı sənədlərində mümkün əksini tələb olunan üsullarını nəzərdə tutur. Onlar cari bazar qiymətləndirmələrinə və ya «tarixi» məsrəflər haqda razılaşmalara istinad edən digər bazarlara aiddir.

3.4. Aşınma nəzərə alınmaqla əvəzetməyə məsrəflər metodu ixtisaslaşmış əmlak obyektlərinin qeyri-bazar qiymətləndirmə metodudur və münasib vəziyyətlərdə maliyyə hesabatı üçün qiymətləndirilmədə istifadə edilə bilər.

4 STANDARTIN TƏLƏBLƏRİ

4.1. Bazar dəyərindən fərqlənən ilkin şərtlərə əsaslanan məsələlərin icrasına başlamazdan öncə, qiymətləndirici:

4.1.1. Həll edilməli problemi lazımi səviyyədə eyniləşdirməli və məsələnin icrasının yanlışlıqlara səbəb olan və verilmiş şəraitlərə uyğun olmayan nəticələrə səbəb olmayacağına təminat verməlidir.

4.1.2. Hazırki standartlara və qiymətləndirmənin digər ümumqəbuledilmiş prinsiplərinə müvafiq olaraq verilmiş məsələni icra etmək üçün kifayət qədər biliklərə, təcrübəyə, səriştəyə malik olduğuna əmin olmalıdır və yaxud əks təqdirdə:

- (1) məsələni qəbul edəne qədər bütün mövcud uyğunsuzluqlar haqda müştəriyə xəbər verməli;
- (2) məsələni səmərəli icra etmək üçün zəruri olan, bütün müvafiq addımları atmalı; eləcə də
- (3) iş yekunlaşdırıldıqdan sonra, təqdim edilmiş hesabatda bu vəziyyəti və atılmış addımları açıqlamalıdır.

4.2. Qeyri-bazar qiymətləndirilməsi aparılarkən qiymətləndirici, etimad göstərilmiş qiymətləndirməni aparmaq üçün zəruri olan metod və üsulları, bilməli və düzgün tətbiq etməlidir.

4.3. Bazar dəyəri ilə qeyri-bazar dəyəri arasında anlaşılmazlıq yaranması imkanının qarşısını almaq məqsədilə qiymətləndirici aşağıdakı göstərilənləri yerinə yetirməlidir;

4.3.1 Qiymətləndirilməli əmlakı eyniləşdirməli;

4.3.2 Qiymətləndirməli əmlak ilə bağlı hüquqları eyniləşdirməli;

4.3.3 Qiymətləndirmənin məqsəd və nəzərdə tutulan istifadəsini müəyyən etməli;

4.3.4 Hesablanan dəyərin növünü müəyyən etməli;

4.3.5 Qiymətləndirilən əmlakın tədqiq edilməsi və ya müvafiq məlumatları açıqlamalı;

4.3.6 İstənilən xüsusi məhdudlaşdırıcı şərtlərin açıqlaması;

4.3.7 Qiymətləndirmə tarixini müəyyən etmək;

4.3.8 İlin məlumatlarını işləyib hazırlamalı və təhlil etməli, eləcə də verilmiş məsələyə müvafiq şəraitləri öyrənməli;

4.3.9 Hesabatda təqdim edilmiş qiymətləndirmənin, əgər məsələ bazar dəyərindən fərqli qiymətləndirmə bazasına aiddirsə, bazar dəyərinin hesablanma kəmiyyəti olmadığını qeyd etməli;

4.4 Bəzi şəraitlərdə qeyri-bazar dəyər bazalarından istifadə və tətbiq edilməsi konsepsiyaları münasib olsa da, qiymətləndirici, əgər söhbət bu növ dəyərin tapılması və onun haqqında hesabatın tərtib edilməsindən gedirsə, onun bazar dəyərinin əksi hesab etmək üçün zəruri əsasların olmayacağına təminat verməlidir.

5 QEYDLƏR

5.1 Konkret müəssisə üçün əmlakın faydalılığı, bazar və ya verilmiş müəssisə nöqteyi-nəzərindən faydalılığından fərqlənə bilər. Ona görə də maliyyə hesabatında və aktivlərin onunla bağlı olan qiymətləndirilməsində, maliyyə hesabatında əks olunmalı və bazarda qəbul edilmiş dəyərlərlə, maliyyə hesabatı üçün qiymətləndirmə bazası kimi istifadə edilməyən qeyri-bazar dəyəri növləri arasında fərqləndirmə aparmaq zəruridir.

5.2 İstifadə dəyəri (bax 3.1) və ya itirilmiş aktivin dəyərinin bəzi istifadə variantları (bax, bənd 3,13,6) istifadəçi nöqteyi-nəzərindən qeyri-bazar dəyərinin hesablanmış bazasıdır. Bəzən onu “müəyyən istifadə edən və ya mülkiyyətçi üçün dəyər” də adlandırırlar. Mübadilə dəyəri aktivə mülkiyyət hüquqlarının abstrakt mübadiləsi baş verən bazar tərəfindən qəbul edilmiş dəyərdir. Maliyyə hesabatı üçün tətbiq edilən hesabat tərəfindən bazar dəyərinə verilmiş tərif istifadə dəyəri deyil, mübadilə dəyəri prinsipinə əsaslanmışdır.

5.3 İstifadə dəyəri və mübadilə dəyəri ifadələrinin müvafiq izahatlar olmadan tətbiq edilməsi anlaşılmazlıqlara səbəb ola bilər. Qarşılıqlı meydana çıxan hallardan uzaqlaşmaq lazımdır.

5.4 Əmlak bazar dəyərindən fərqlənən bazalara əsasən qiymətləndirilə bilər, yaxud tərifə müvafiq olaraq bazara dəyərini əks etdirməyən qiymət üzrə əldən-ələ keçə bilər. Dəyər bu növ alternativ bazaları obyektin faydalılığına qeyri bazar baxışı və qeyri-adi şərtləri ifadə edə bilər. Fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyərinə xüsusi dəyər, məcburi satış zamanı dəyər, util dəyəri və reallaşdırmanın xalis dəyəri məfhumlarını misal kimi göstərmək olar.

5.5 Fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəri mövcud biznesə-onun tərkib hissələrindən hər birinin bazar dəyəri deyil, məhz onun aktivinə aid olan dəyərlərdir. Ayrı-ayrı aktivlərin dəyəri fəaliyyətdə olan müəssisənin tərkib hissələri kimi, onların ümumiyyətlə biznesin dəyərinə əmanəti əsasında müəyyən edilir. Adətən onu konkret biznes və bu biznesin mülkiyyətçisi ilə bağlı olaraq öyrəndikdə, onların istifadə dəyəri hesab edilir.

5.6 İstifadə dəyəri təsadüfən əmlakın bazar dəyərinə uyğun ola bilər. Əgər müəssisə ondan, analoji əmtəə və xidmətlərin istehsalçılarından daha böyük fayda və qazancla istifadə edə bilsə idi, istifadə dəyəri əmlakın bazar dəyərindən yüksək ola bilərdi. Digər tərəfdən, istifadə dəyəri, əgər müəssisə əmlak obyektindən tam qüvvəsi ilə və maksimal səmərəliliklə istifadə etmirsə, bazar dəyərindən aşağı ola bilər. Eyni zamanda, əgər müəssisə istehsala xüsusi hüquqlara, ekstroordinar

kontraktlara, nadir patent və lisenziyalara, müəyyən sahədə böyük təcrübəyə, xüsusi qüdvillə və müəssisə satılarkən yeni mülkiyyətçiyə verilməyən digər toxunulmaz aktivlərə malikdirsə, istifadə dəyəri bazar dəyərindən yüksək ola bilər.

5.7 Xüsusi dəyər nadir yerləşmə məkanı ilə, müstəsna bazar şəraitlərində müvəqqəti vəziyyət ilə və ya xüsusi marağa malik olan alıcının ödəməyə hazır olduğu əlavə məbləğ ilə əlaqədar olaraq əmlak obyektinə aid edilə bilər. Xüsusi dəyər bu növ elementi hesabatda, hazırkı standartlarda verilmiş bazar dəyəri

tərifinə müvafiq olaraq müəyyən edilən bazar dəyərindən ayrılıqda göstərilə bilər. Əmlakın xüsusi dəyəri onun bazar dəyərindən hesablanmasına daxil edilməməlidir, çünki bu cür prosedura yanlışlığa səbəb olar.

5.8 Mühasibat uçotunda istifadə edilən ədalətli bazar termininə bazar dəyəri terminindən əsaslı surətdə fərqlənir. Ədalətli dəyər və bazar dəyərindən bəzi şəraitlərdə miqdar qiymətləri uyğun gəlsə də, onların tərifləri uyğun gəlmir. Məsələn, ədalətli dəyərin müəyyən edilməsi, bazar dəyəri anlayışının tərifində göstərilmiş, satışın mütəşəkkil qaydada aparılması üçün adekvat vaxta və məcburiyyətin hər hansı formasının olmamasına münasibətdə qoyulan tələblərə uyğun gəlməyə bilər.

5.9 Məcburi satış ekstrordinar və qeyri-səciyyəvi şəraitlərdə ləğv edilməsi ilə əlaqədar olaraq müəyyən edilən və bir qayda olaraq, marketinq dövrünün azlığını, lazımi aşkarlığın yoxluğunu, bəzən isə satıcının məcbur edilməsi və (və ya) məcburiyyətlə reallaşdırmanı əks etdirən qiyməti nəzərdə tutur. Bu səbəblərdən məcburi satış ilə və ya borclara görə satış ilə bağlı olan və məcburi satış dəyəri adlanan qiymət bazar dəyərini əks etdirmir. Məcburi satış və ya borclara görə satış zamanı ödənilən qiymət - real həqiqətin faktıdır. Ümumi hallarda, xarakterinə və bu növ rəylərin ifadə edilməsi üçün tələb olunan obyektiv subyektiv fərziyyə və ehtimalların dərəcəsinə görə qiymətləndiriciyə onu proqnozlaşdırmaq çox çətin olur. Məcburi satış dəyəri (və ya qiyməti) termininə, həmçinin ləğvetmə dəyəri altında da təsadüf edilə bilər.

5.10 Util dəyəri əmlakın ilkin təyinatı və funksiyaları nöqtəyindən nəzərdən, onun faydalı istifadəsinin nəzərdə tutulmuş müddətinin sonunda əmlakın (torpaq sahələri müstəsna olmaqla) gözlənilən cari qiymətinin ifadəsidir. Util dəyəri məfhumu aktivin, onda nəzərdə tutulmuş ilkin istifadə baxımından deyil, ləğvedilmə qaydasında satışı nöqtəyindən nəzərdən qiymətləndirildiyini nəzərdə tutur. Bu kontekstdə util dəyəri mühasibat uçotu terminalogiyasında, artıq müəssisə tərəfindən istifadə edilməyən aktiv üçün reallaşdırmanın xalis məbləği kimi də məlumdur.

5.11 Util dəyəri əmlakın sonradan faydalı istifadə edilməyəcəyini nəzərdə tutmur. Util üçün satılmış əmlak obyektləri, yenidən qurula, analoji və ya başqa növ istifadə üçün yenidən təşkil edilə bilər və ya hələ istismar edilən başqa əmlak üçün ehtiyat hissəsi mənbəyi ola bilər. Nəhayət, util dəyəri yenidən emal üçün xammal dəyərini də ifadə edə bilər.

6 İNFORMASIYANIN AÇIQLANMASINA MÜNASİBƏTDƏ TƏLƏBLƏR

6.1. Qiymətləndirmə haqda hesabatlar yanlışlıqlara səbəb olmamalıdır. Müxtəlif ölkələrdə hesabatlar üçün konkret standartlar fərqlənə bilər, lakin qiymətləndirici mütləq hesabatda, ən azı 6,3 bəndində sadalanmış bəndləri daxil etməlidir. Dəyərin qeyri-bazar bazalarına əsaslanan qiymətləndiricilər üçün hesabatda, xüsusilə qiymətləndirmənin məqsədlərini və onun nəzərdə tutulmuş tətbiqində nəticələrini aydın şəkildə göstərmək, eləcə də qiymətləndirmənin hesablaşma bazasını, onun tətbiq edilməsini və onun tətbiq edilməsini və onun məhdudiyətlərini tam açmaq zəruridir.

MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

Qiymətləndirmə hesabatının tərtibi

AZS 395.5-2009

(AMQS 5)

Rəsmi nəşr

Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı ƏMRİ-İLƏ TƏSTİQ EDİLİB VƏ QÜVVƏYƏ MİNİB
3. İLK DƏFƏ
4. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövrü yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
1. Tətbiq sahəsi	2
2. Anlayışlar.....	2
3. Maliyyə hesabatı standartları ilə qarşılıqlı əlaqə.....	4
4. Qiymətləndirmə hesabatının ərtibinə dair qaydalar.....	4
5. Qeydlər	6
6. İnformasiyanın açıqlanmasına tələblər.....	6
7. Kənarlaşmalar	7

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

Qiymətləndirmə hesabatının tərtibi

Составление отчета об оценке

Valuation report

AZS 395.5- 2009

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

GİRİŞ

Qiymətləndirmə prosesinin sonuncu mərhələsi olan qiymətləndirmə hesabatının tərkibinə dəyər, qiymətləndirmə bazası, qiymətləndirmənin məqsədi haqqında rəylər, həmçinin bütün ehtimal və məhdudlaşdırıcı şərtlər daxil edilməlidir. Qiymətləndirmə hesabatına, dəyəri müəyyənləşdirmək üçün istifadə olunan üsul və təcrübəyə əsaslanan qaydalar da daxil edilə bilər. Bu, qiymətləndirmə hesabatını nəzərdən keçirən şəxsə qiymətləndirmə prosesini və qiymətləndirmə zamanı istifadə edilən faktları başa düşməyə kömək edir.

Qiymətləndirmə hesabatı dəyərlə bağlı yekun rəyləri əhatə edir. Onun tərkibinə, həmçinin qiymətləndirici və qiymətləndirmə tarixi haqqında məlumatlar daxil edilir. Hesabatda əmlak və əmlak üzərində mülkiyyət hüquqları göstərilir, lazımı qiymətləndirmələr cyniləşdirilir, qiymətləndirmə bazası və qiymətləndirmə nəticələrinin ehtimal olunan istifadəsi müəyyənləşdirilir. Hesabatda bütün ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər açıqlanır, qiymətləndirmə tarixi və hesabatın tərtibi qeyd olunur, obyektin yoxlanma xarakteri təsvir olunur, həmçinin hazırkı standartın istifadəsinə və standartdan mümkün kənarlaşmalar əsaslandırılır. Hesabat qiymətləndirici tərəfindən imzalanır.

Bu standart qiymətləndirmə hesabatının qiymətləndirmə prosesində vacib rol oynamasını nəzərə alaraq hesabata aşağıdakı tələbləri təyin edir:

Hesabat yüksək peşəkar tələblərə müvafiq hazırlanmalıdır;

Hesabata bütün lazımı elementlər daxil edilməlidir.

1 TƏTBİQ SAHƏSİ

1.1 Hesabata aid olan tələblər hazırkı standartda əhatə olunmuşdur və qiymətləndirmə hesabatının bütün növlərnə tətbiq edilir.

1.2 Qiymətləndirmə hesabatının tərtibinə olan tələblərə riayət edilməsi həm sərbəst qiymətləndirici, həm də daxili qiymətləndirici üçün zəruridir. Maliyyə hesabatı, kreditlərin verilməsi kimi xüsusi məqsədlərə və xüsusi əmlak növlərini əhatə edən qiymətləndirmələrə fərqli tələblər qoyula bilər.

2 ANLAYIŞLAR

2.1 Qiymətləndirmə hesabatı. Qiymətləndirmə hesabatı qiymətləndirmənin aparılması üçün analitik üsulların və qiymətləndirmənin həyata keçirilməsi səbəbinin və məqsədlərinin, həmçinin, dəyərin müəyyənləşdirilməsi üçün aparılan təhlillərin əks olunduğu sənəddir. Hesabata həmçinin, qiymətləndirmə prosesində istifadə olunan analitik üsulların izahı daxil ola bilər və dəyərin müəyyənləşdirilməsi zamanı aparılan təhlildə istifadə olunan əhəmiyyətli məlumatlar göstərilə bilər. Qiymətləndirmə hesabatı yazılı və şifahi formada ola bilər. Hesabatın növü, məzmunu və həcmi ehtimal olunan istifadəçiyə, qanununun tələblərinə, əmlak növlərinə, xarakterinə və qiymətləndirmə tapşırığının xüsusiyyətinə müvafiq dəyişir.

Qiymətləndirmə sertifikatı və qiymətləndirmə hesabatı terminləri bəzən cyni mənanı ifadə edir. Bəzi ölkələrdə qiymətləndirmə sertifikatı qiymətləndiricinin əmlakın yekun qiymətləndirmə nəticəsini təsdiq etdiyi sənədi bildirir. Qiymətləndirmə sertifikatı adətən kiçik həcmli sənəd formasında olmasına baxmayaraq, bəzən həm də ətraflı hesabat formasında da ola bilər. Sertifikat qiymətləndirmə tarixini, qiymətləndirmənin aparılma məqsədini, qiymətləndirmə hesabatının tərtib edildiyi tarixi, qiymətləndirmə zamanı edilən ehtimalları,

qiymətləndiricinin adını, ünvanını və ixtisasını əhatə edir. Digər ölkələrdə istifadə olunan dəyər sertifikatı, istifadə edilən faktların doğruluğunu, təhlilin yalnız irəli sürülmüş ehtimallara müvafiq olduğunu, qiymətləndiriciyə verilən muzdun hesabatin məzmununa heç bir təsir göstərmədiyini və qiymətləndirmənin etik normalara və peşəkar standartlara müvafiq aparılmasının qiymətləndirici tərəfindən təsdiq edildiyi bəyanat formasındadır.

2.2 Şifahi hesabat. Müştəriyə şifahi şəkildə bildirilən və qiymətləndirmənin məhkəməyə ekspertlərin ifadəsi və ya bəyanatı vasitəsi ilə təqdim edilən nəticəsidir. Müştəriyə şifahi bildirilən hesabat iş sənədi ilə təsdiq olunmalıdır və ən azı qiymətləndirmənin yazılı nəticəsi əlavə olunmalıdır.

2.3 Yazılı hesabat. Elektron forma da daxil olmaqla, müştəriyə yazılı şəkildə bildirilən qiymətləndirmənin nəticəsidir. Yazılı hesabatlar özünə ya bütün araşdırılmış materialların və dəyər haqqında rəyin təyinatı üçün aparılan təhlillərin əks olunduğu əlavə sənədləri, yaxud da dövrü yenidən qiymətləndirməni, dövlət və ya digər agentliklər tərəfindən istifadə olunan forma və ya müştəriyə məktub kimi qisaldılmış sənədləri daxil edə bilər.

2.4 Qiymətləndirmənin aparılması üçün tapşırığın müəyyən olunması qiymətləndirmənin məzmununu, məqsədini, tətbiq sahəsini təyin edən və qiymətləndirmənin aparılması ilə bağlı istənilən qeyri-adekvat fikri aradan qaldıran qiymətləndirmə prosesinin ilk addımıdır. Qiymətləndirici hesabatda aparılan təhlil, məlumat və nəticələrin qiymətləndirmə tapşırığında göstərilmiş tələblərə müvafiq olduğuna təminat verir. Qiymətləndirmə tapşırığı özünə aşağıdakı elementləri daxil edir:

2.4.1 Qiymətləndirilən daşınmaz, daşınar əmlaklar (əsas vasitələr, mebel, mülkün ayrılmaz hissələri və avadanlıq) və ya digər əmlaklar, lazımi qiymətləndirmə və digər əmlak siniflərinin eyniləşdirilməsi

2.4.2 Əmlak üzərində hüquqların (fərdi müəssisə, şərikli və ya şəxsi maraq) lazımi qiymətləndirilməsinin eyniləşdirilməsi

2.4.3 Qiymətləndirmənin ehtimal olunan istifadəsi və bununla bağlı məhdudyyətlər. İstənilən submüqavilələrin, cəlb edilən agentlərin və onların işdəki rolunun qeyd olunması

2.4.4 Təsis edilən dəyərin baza və növünün müəyyən edilməsi

2.4.5 Ehtimal olunan hesabat tarixinin müəyyən edilməsi

2.4.6 Qiymətləndirmənin məqsədlərinin eyniləşdirilməsi, qiymətləndirmə və hesabatın tətbiq sahələri

2.4.7 Qiymətləndirmənin əsaslandığı potensial və məhdudlaşdırıcı şərtlərin eyniləşdirilməsi

2.5 Uyğunluq haqqında bildiriş. Qiymətləndiricinin öz işində AQC-nin "Peşə Etikası Kodeksi"nin etik prinsipi və tələblərinə riayət etməsinin təsdiqidir. Uyğunluq bildirişinin məzmunu 5.1.11 və 5.1.11.1 paragraflarında açıqlanmışdır.

2.6 Xüsusi, qeyri-adi ehtimallar. Əmlakın əldə olunması prosesinin sonuna qədər alıcı əmlakın vəziyyəti barədə sorğu yolu ilə kompleks araşdırmalar həyata

AZS 395.5-2009

keçirir. Qiymətləndirici üçün bu cür araşdırmaların nəticələri haqqında ehtimallar irəli sürmək və sifarişçi tərəfindən irəli sürülən məlumatlara əsasən öz nəticəsini bildirmək normal sayılır. Xüsusi, qeyri-adi ehtimallara tədqiqat prosesində ortaya çıxan suallarla bağlı olan əlavə ehtimallar aid ola bilər; onlar həm də digər problemlərlə də bağlı ola bilər. Məsələn, alıcının xarakteri, əmlakın fiziki vəziyyəti, çirklənmənin səviyyəsi və ya gələcək inkişafın mümkünlüyü (bax bənd 5.1.7)

3 MALİYYƏ HESABATI STANDARTLARI İLƏ QARŞILIQLI ƏLAQƏ

3.1 Bu mümkün olan halda, qiymətləndirmə hesabatı Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartlarının (MHBS) və Bütüncü Təşkilatları üçün Milli Mühəsibat Uçotu Standartlarının tələblərinə müvafiq olmalıdır.

4 QIYMƏTLƏNDİRMƏ HESABATININ TƏRTİBİNƏ DAİR QAYDALAR

Hazırkı standarta müvafiq qiymətləndirmə aparmaq üçün qiymətləndirici "Peşə etika" Kodeksinin tələblərinə riayət etməlidir.

4.1 Qiymətləndirmə haqqında hər bir hesabat aşağıdakı tələblərə müvafiq olmalıdır.

4.1.1 Dəyər haqqında açıq və dəqiq nəticələri əks etdirməli, heç bir şəkildə anlaşılmazlığa səbəb olmamalı;

4.1.2 Qiymətləndirmə hesabatında müştəri, qiymətləndirmənin ehtimal olunan istifadəsi və müvafiq tarixlər qeyd olunmalıdır.

4.1.2.1 Dəyərin müəyyən edildiyi tarix;

4.1.2.2 Hesabatın tərtib edildiyi tarix;

4.1.2.3 Qiymətləndirilən obyektin təftiş tarixi;

4.1.3 Qiymətləndirmə hesabatında qiymətləndirmə bazasının, o cümlədən dəyərin növü konkret olaraq müəyyənləşdirilməlidir

4.1.4 Qiymətləndirmə hesabatında qiymətləndirilən obyektlərin eyniləşdirilməli və səciyyələndirilməlidir.

4.1.4.1 Qiymətləndirilən əmlak üzərində hüquqları və maraqları

4.1.4.2 Əmlakın fiziki və hüquqi səciyyəsi;

4.1.4.3 Əsas əmlak kateqoriyalarından fərqli qiymətləndirməyə daxil olan əmlak sinifləri;

4.1.5 Qiymətləndirmə hesabatında dəyərin müəyyən edilməsinə birbaşa təsir göstərən bütün ehtimal və məhdudlaşdırıcı şərtlərin xülasəsi daxil olmalıdır;

4.1.6 Qiymətləndirmə hesabatında dəyər haqqında bildirişə birbaşa təsir göstərən bütün ehtimal və məhdudlaşdırıcı şərtlərin formulası daxil edilməlidir;

4.1.7 Qiymətləndirmə hesabatında xüsusi, əsas və ya qeyri-adi ehtimallar və bu cür şəraitlərin yaranma ehtimalları müəyyənləşməlidir;

4.1.8 Qiymətləndirmə hesabatında təhlil edilən məlumat və göstəricilərin təsviri, qiymətləndirmədə istifadə olunmuş yanaşma və qiymətləndirmə üsulu, həmçinin, hesabatda istifadə olunan təhlil, fikir və nəticələrə əsaslanan mülahizələr göstərilməlidir;

4.1.9 Qiymətləndirmə hesabatında onun qiymətləndirici və istifadəçi üçün məxfi olması və qiymətləndiricinin hər hansı üçüncü tərəfin hesabatı əsaslandığı təqdirdə heç bir məsuliyyət daşmadığı ifadə edən bildiriş olmalıdır.

5.1.10. Hesabatı qiymətləndirmənin MQS-ə müvafiq aparıldığını təsdiq edən bildiriş daxil edilməli, həmçinin hesabatda MQS-in tələblərindən istənilən kənarlaşmalar təsvir olunmalıdır. Hesabatda MQS-in Peşə Etika kodeksinə müvafiq istənilən kənarlaşmaların izahı olmalıdır.

4.1.10.1 Uyğunluq haqqında hər bir bildirişə aşağıdakılar daxil edilməlidir:

- hesabatda göstərilən faktların düzgün olması;
- təhlil və nəticələrin yalnız bildirilmiş ehtimal və şərtlərlə məhdudlaşması;
- qiymətləndiricinin qiymətləndirilən əmlakla heç bir marağının olmaması (əgər belə maraq varsa, onu bildirmək);

- qiymətləndiricinin qərarının hesabatın istənilən aspektindən asılı olmaması;
- qiymətləndirmənin MQS-in Peşə Etika kodeksinə müvafiq olması;
- qiymətləndiricinin təhsilinin lazımı tələblərə müvafiq olması;
- qiymətləndiricinin analoji əmlakın qiymətləndirilməsi ilə bağlı təcrübəsinin olması və

onun yerləşdiyi ərazini dərindən tanıması;

- qiymətləndiricinin əmlakın şəxsi təftişini həyata keçirməsi;
- hesabatda qeyd olunan şəxslərdən başqa digər şəxslərin hesabatın tərtibinə peşəkar kömək göstərməməsi.

4.1.11 Qiymətləndiricinin adı, peşəkar ixtisası və imzası daxil etməlidir

4.2 Qiymətləndirmə hesabatı elektron poçt vasitəsilə ötürülərkən, qiymətləndirici hesabatdakı mətnin bütövlüyünü qorumaq üçün tədbirlər həyata keçirməli və ötürülmə zamanı heç bir səhvə yol verilməyəcəyinə təminat verməlidir. Proqram təminatı ötürmənin təhlükəsizliyini təmin etməlidir.

4.2.1 Ötürmənin xarakteri, tarixi, həmçinin qəbulun tarixi və təyinat əks olunmalıdır. Proqram təminatı göstərici və mətnin ötürülməsinin keyfiyyətinə və ötürülən, qəbul edilən məlumatın uyğunluğuna imkan verməli, həmçinin hesabatın müəllifdən başqa heç kimin oxuya bilməməsinə təminat etməlidir.

4.2.2 Qiymətləndirici rəqəmsal imzanın (imzaların) müdafiəsinə və parol vasitəsi ilə (PIN kod), texniki müdafiə (mühafizə kartı) və ya digər vasitələrin bütöv yoxlanışına təminat verməlidir. Hesabatda elektron üsulla qeyd olunmuş

imza əslə uyğun sayılır və hesabatın kağız nümunəsindəki yazılı imza ilə eyni hüquqi qüvvəyə malikdir.

4.2.3 Elektron yolla ötürülən hesabatın həqiqi elektron və /və ya kağız nümunəsi qanunvericilikdə göstərilədiyi müddətdə (5 ildən az olmamaq şərti ilə) qiymətləndirici tərəfindən saxlanılmalıdır. Elektron üsulla ötürülən hesabat yazılarının sənədi (faylı) elektron, maqnit və ya digər daşıyıcılarda saxlanıla bilər.

4.3 Hesabatın təqdimat forması qiymətləndirici tərəfindən (müşəri ilə razılaşdırmaq şərti ilə) qiymətləndirmə tapşırığına əsaslanaraq müəyyən edilir.

4.4 Hesabatın növü, məzmunu və həcmi onun gələcək istifadəsindən, qanunvericiliyin tələblərindən, əmlak növündən, həmçinin onun xüsusiyyətindən və qiymətləndirmənin aparılma vəziyyətindən asılıdır.

4.5 Qiymətləndirmə hesabatlarının hazırlanmasında istifadə edilən sənədlər qiymətləndirmənin nəticə və xülasələrinin təminatı üçün iş sənədlərində (fayllarında) saxlanmalı və qiymətləndirmədən sonra 5 ildən az olmayan dövrə qədər mühafizə edilməlidir.

5 QEYDLƏR

5.1 Dəyər haqqında bildiriş bazar göstəricilərinə, alınmış nəticənin təsdiqlədiyi üsul və əsaslara əsaslanmalıdır.

5.2 Qiymətləndirmə prosesində yaranan suallara ətraflı, məntiqli və metodiki yanaşmaya uyğun cavablar verilməlidir. Bu, istehlakçıya qiymətləndirmə prosesini dərk etməyə və nəticələrə inanmağa imkan verir.

5.3 Qiymətləndirici qiymətləndirmə hesabatını elə tərtib etməlidir ki, istifadəçi qiymətləndirici tərəfindən irəli sürülən fikirləri lazımı qaydada başa düşsün. Bununla yanaşı, hesabat oxunaqlı olmalı və qiymətləndirilən obyekt haqqında biliyə sahib olan şəxsin marağına səbəb olmalıdır.

5.4 Hesabat qiymətləndirmə prosesinə aydın, şəffaf və bütöv yanaşmanı əks etdirməlidir.

6 İNFORMASIYANIN AÇIQLANMASINA TƏLƏBLƏR

6.1 Qiymətləndirmə daxili qiymətləndirici tərəfindən həyata keçirilədiyi təqdirdə konkret şəkildə qiymətləndirmə hesabatında qiymətləndirici və müəssisə arasındakı qarşılıqlı əlaqənin mövcudluğu və xarakterini açıqlamaq lazımdır.

6.2 Qiymətləndirici qiymətləndirmə tapşırığının həyata keçirilməsinə qiymətləndirici kimi deyil, azad agent, müəssisə məsləhətçisi və ya nəzarətçi kimi cəlb olunarsa, o, hesabatda qiymətləndirmə prosesində oynadığı rolu qeyd etməlidir.

7 KƏNARLAŞMALAR

7.1 Qiymətləndirmə hesabatında qiymətləndirmə haqqında nəticənin daha aydın və dəqiq ifadə edilməsinə, ehtimal edilən istifadəçiyə hesabatı başa düşə bilməsi üçün kifayət qədər məlumat təqdim olunmasına, qiymətləndirməyə aid olan istənilən ehtimal və məhdudlaşdırıcı şərtlərin açıqlanmasına dair tələblərdən başqa heç bir kənarlaşmaya icazə verilmir.

7.2 Əgər qiymətləndiricidən yuxarıda sadalanan tələblərdən kənara çıxan və ya MQS-in və MQS-nin Peşə Etika Kodeksinin tələblərindən fərqli tələbləri əhatə edən qiymətləndirmə tapşırığını həyata keçirmək tələb olunarsa, onda o, bu tapşırığı yalnız aşağıdakılara riayət etməklə həyata keçirə bilər:

7.2.1 Qiymətləndirici müəyyənləşdirməlidir ki, qiymətləndirmə tapşırığı potensial istehlakçını səhv fikrə sövq etməyə yönəltməmişdir.

7.2.2 Qiymətləndirici müəyyənləşdirməlidir ki, aparılan qiymətləndirmə kifayət qədər təmdir və alınmış nəticə ehtimal edilən məqsəd və istifadə üçün yetərinə inandırıcı və düzgündür.

7.2.3 Qiymətləndirici müştəriyə məsləhət görməlidir ki, tapşırığa uyğun təlimatlar Standartdan kənarlaşma bölməsinə daxil edilməli və qiymətləndirmə hesabatında tam həcmi ilə əks olunmalıdır.

7.3 Bazar dəyərindən fərqli kənarlaşmaların yarandığı hər bir şəraitdə qiymətləndirici bazar dəyərindən fərqli dəyər növünün müəyyənləşdirilməsi faktını hesabatda aydın əks etdirməlidir.

MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

Qeyri -maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi

AZS395.6-2009

(AMQS 6)

Rəsmi nəşr

Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən **İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB**
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı **ƏMRİ** ilə **TƏSTİQ EDİLİB** və **QÜVVƏYƏ MİNİB**
3. **İLK DƏFƏ**
4. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövri yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
Tətbiq sahəsi	2
Anlayışlar	2
Mühasibat uçotu standartları ilə qarşılıqlı əlaqə	4
Standartların ifadə edilməsi	4
Faktiki materialın şərhə üzrə irəli sürülən tələblər	6
Standartdan kənarlaşmalar	6

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi

Оценка нематериальных активов

AZS 395.6-2009

Valuation of the intangible assets

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

GİRİŞ

Mövcud standart 4 əsas məqsəd güdür: birincisi, qeyri-maddi aktiv məfhumlarını eyniləşdirmək; ikincisi, qeyri-maddi aktivlərə tətbiq edilən dəyər tərifini müəyyən etmək; üçüncüsü, qeyri-maddi aktivləri qiymətləndirərkən hesabat standartlarını müəyyənləşdirmək; dördüncüsü, qeyri-maddi aktivlərin standart qiymətləndirmə metodikalarından bəzi fərqləri izah etmək.

Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi, qiymətləndirilən aktivlərlə əlaqəli mənfəət axınının müəyyən edilməsi üçün aktivlərin və tətbiq edilən qiymətləndirmə metodikalarının xidmətinin qalıt müddətini eyniləşdirmək, eləcə də dəyərin hesabatda aydın, birmənalı şəkildə əks etdirilməsi üçün mövcud məlumatların müfəssəl öyrənilməsini tələb edir.

MQS qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi ilə əlaqədar olan səhv anlayışları və ya yanlışlıqları müəyyən etməyə çalışır. Mövcud standartları həyata keçirməkdə məsuliyyət daşıyan qiymətləndiricilər qiymətləndirmənin nəticələrindən istifadə edənlər tərəfindən başa düşülməni yaxşılaşdırmaq məqsədilə bütün zəruri vasitələrdən istifadə edərək, ictimaiyyəti yanlışlığa apara biləcək vəziyyətlərdən yayınaraq və hesabatlarda obyektiv surətdə əsaslandırılmış hesablaşma kəmiyyətlərindən istifadə əsasında adekvat üsulların tətbiqini təmin etməlidir.

1 TƏTBİQ SAHƏSİ

1.1 MQS maliyyə hesabatı məqsədləri ilə aparılan qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsinə aiddir. Qeyri-maddi aktivlər ənənəvi olaraq, konkret fəaliyyət göstərən müəssisə kontekstində qiymətləndirilsə də, bəzi şəraitlərdə başqa aktivlərlə əlaqədar olmayan qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsinə zərurət yaranır.

2 ANLAYIŞLAR

2.1 Bazar dəyəri adekvat marketinqdən (bazarlaşma) sonra, könüllü alıcı ilə könüllü satıcı arasındakı kommersiya sövdələşməsi nəticəsində qiymətləndirmə tarixinə əmlakın əldən-ələ keçməsinə nəzərdə tutan pul məbləğinə bərabər olan hesablaşma kəmiyyətidir. Bu zaman hər iki tərəfin məcburiyyət olmadan, qənaətcil, səlahiyyətli hərəkət etməsi nəzərdə tutulur. Konkret qeyri-maddi aktivə tətbiq edilərkən, bu tərif aktivdən daha səmərəli istifadəni və onun satışından alınə biləcəək pul məbləğini nəzərə alaraq, həmin aktivin malik olduğu dəyəri ifadə edir.

2.2 Qeyri-maddi aktivlər, öz iqtisadi xüsusiyyətləri vasitəsilə təzahür edir. Onlar maddi mahiyyətə malik deyil. Onlar öz sahiblərini bəzi hüquq və üstünlüklərlə təmin edir, bir qayda olaraq onlar üçün müəyyən mənfəət yaradırlar.

2.3 Qeyri-maddi aktivlər, mənsə etibarilə bəzi hüquqlar, qarşılıqlı münasibətlər, qeyri-maddi elementlər qrupu, intellektual qabiliyyət bazasında yaranmış aktivlər kimi təsnif edilə bilər.

2.3.1 Hüquqların mövcudluğu, razılıq əldə etmiş tərəflər arasında bəzi iqtisadi qazanclar almaq məqsədilə bağlanmış yazılı və ya şifahi sazişin şərtləri ilə

müəyyən edilir. Nümunə kimi göndərişlərə sazişləri, distribütorlar və ya tədarükçülərlə kontraktları göstərmək olar.

2.3.2 Nəzərdə tutulan qarşılıqlı münasibətlər, adətən kontrakt əsasına malik olmur. Onlar qısamüddətli olaraq, tərəflər üçün böyük qiymətə malik ola bilər. Bu, əmək kollektivlərində yaranmış münasibətlər, müştərilər, tədarükçülər, distribütorlar arasında olan spesifik qarşılıqlı münasibətlər, eləcə də tərəflər arasında struktur qarşılıqlı münasibətlər ola bilər.

2.3.3 Qeyri-maddi elementlərin qrupu bütün eyniləşdirilmiş qeyri-maddi aktivlərin dəyəri çıxıldıqdan sonra qeyri-maddi aktivlərin ümumi dəyərinin qalığını təmsil edir. Qrup şəklində qeyri-maddi element, sifarişçilərin (müştərilərin) sadıqlıyı, üstəlik gəlir və qalıq dəyəri məfhumlarına əsaslanır. Qrup şəklində qeyri-maddi element çox zaman qudvil deyilir. Müxtəlif dövrlərdə qudvil, müştərilərin yenidən həmin müəssisənin xidmətlərindən istifadə etmə meyli kimi, eyniləşdirilən aktivlərə ədalətli mənfəətdən əlavə müəssisə tərəfindən hasil edilən üstəlik gəlir kimi, və (və ya) eyniləşdirilən aktivlərin tərkib hissələrinin məcmu dəyərindən əlavə müəssisənin üstəlik dəyəri kimi müəyyən edilir.

2.3.4 İntellektual qabiliyyət, bir qayda olaraq, icazəsiz istifadədən qanun tərəfindən müdafiə olunduğuna görə, qeyri-maddi aktivlərin xüsusi kateqoriyasına daxil edilir. Nümunə kimi, firma və ticarət nişanlarını, müəllif hüquqları, patentləri, ticarət markalarını, kommersiya sirlərini və nou-haunu göstərmək olar.

2.4 Ümumiyyətlə, mühasibat uçotu prinsipləri qeyri-maddi aktivlər məfhumunu, yalnız ümumqəbuledilmiş, qanunla və ya kontraktla müəyyən edilmiş qalıq müddət xidmətinə malik olan, müəssisənin özündə ayrılan və fərdi surətdə ayrılan aktivlərlə məhdudlaşdırılır.

2.5 Qeyri-maddi aktivlər demək olar ki, həmişə müzakirə edilən mübadilə dəyəri deyil, istehlak dəyəri məfhumu kontekstində qiymətləndirilir. Mübadilə dəyəri bazar münasibətlərinə əsaslanır, qeyri-maddi aktivlər isə çox nadir hallarda bazarda satılır.

2.6 Mövcud istifadə zamanı bazar dəyəri müəyyən edilir. Əksər hallarda qeyri-maddi aktivlər bazarda satıldıqda, adətən, mövcud istifadə zamanı bazar dəyəri məfhumununun tətbiqi üçün münasib olan şəraitlərdə baş verir.

2.7 Fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyəri müəyyən edilmişdir. Adətən konkret fəaliyyət göstərən firmanın bir hissəsi kimi qiymətləndirilən qeyri-maddi aktivlərin dəyərinə bu firma üçün fəaliyyət göstərən müəssisənin dəyərinin bir hissəsi kimi baxıla bilər.

2.8 İntestision dəyər. İntestisiyalaşdırmanın müəyyən məqsədlərində konkret investor və ya investorlar sinfi üçün mülkiyyət dəyəridir. Bu subyektiv məfhum mülkiyyətin konkret obyektini, müəyyən məqsədlərə və investisiyalaşdırma meyarına malik olan konkret investor və ya investorlar qrupu ilə əlaqələndirilir. “İntestision dəyər” terminin investision mülkiyyətin bazar dəyəri məfumu ilə qarışdırma qolmaz.

3 MÜHASİBAT UÇOTU STANDARTLARI İLƏ QARŞILIQLI ƏLAQƏ

3.1 Mühasibat uçotu standartlarına müvafiq olaraq maliyyə hesabatının əsas məqsədi həmin hesabatın tərtib edildiyi müəssisənin maliyyə vəziyyətini və fəaliyyətinin nəticələrini obyektiv əks etdirməkdir.

3.2 Mühasibat uçotu standartları, maliyyə sənədlərində və hesabatlarında qeyri-maddi aktivləri daxil edərək, əsas (və digər) aktivlərin dəyərinin qiymətləndirilməsini əks etdirmək üçün zəruri vəsaitləri təqdim edir. Onlar cari bazar və retrospektiv dəyəri hesablayarkən istifadə edilən başqa bazarlara təbiiq edilir.

4 STANDARTLARIN İFADƏ EDİLMƏSİ

4.1 Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi ilə bağlı olan tapşırığın icrasına başlamamışdan öncə qiymətləndirici:

4.1.1 Qiymətləndirilən aktivləri lazımi səviyyədə cəniləşdirməli və tapşırığın icrasının birmənalı olmayan interpretasiya edilmiş və ya konkret şəraitlərə uyğun gəlməyən nəticələrə səbəb olmayacağına əmin olmalıdır:

4.1.2 O, standartlara və ümumqəbuledilmiş qiymətləndirmə prinsiplərinə müvafiq olaraq, işi icra etmək üçün kifayət qədər biliklərə və təcrübəyə malik olduğuna əmin olmalıdır; və yaxud qiymətləndirici:

1) öhdəlikləri qəbul edənə qədər istənilən uyğunsuzluğu müştərinin diqqətinə çatdırmalı;

2) tapşırığın keyfiyyətli icrası üçün bütün zəruri addımları atmalı;

3) tapşırığı icra etdikdən sonra müşayiətedici hesabatda onun adekvat əks etdirilməsi üçün atılmış addımları və vəziyyəti aydın şəkildə ifadə etməlidir.

4.2 Qeyri-maddi aktivlərin dəyərini hesablayarkən, qiymətləndirici etibarlı qiymətləndirmə aparmaq üçün zəruri olan müəyyənləşdirilmiş metod və proseduraları düzgün tətbiq etməlidir.

4.3 Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsinin yanlış anlanılma imkanını istisna etmək üçün qiymətləndirici aşağıdakı fəaliyyət sxeminə riayət etməlidir:

4.3.1 Qiymətləndirilən aktivləri eyniləşdirmək;

4.3.2 Qiymətləndirilən aktivlər ilə bağlı olan hüquqları eyniləşdirmək;

4.3.3 Qiymətləndirmənin məqsədini və nəticələrindən planlaşdırılan istifadə üsullarını eyniləşdirmək;

4.3.4 Hesablanan dəyər növünə tərif vermək;

4.3.5 Qiymətləndirilən aktivləri təhlil etmək və əhəmiyyətli faktları göstərmək;

4.3.6 Xüsusi şəraitləri və məhdudiyətləri aşkar etmək;

4.3.7 Qiymətləndirmənin səmərəli tarixini müəyyən etmək;

4.3.8 Tapşırığın icrası üçün əhəmiyyətli məlumatları almaq və təhlil etmək;

4.4 Bəzi hallarda qiymətləndirmənin qeyri-bazar bazalarından istifadə etmək mümkün olsa da, qiymətləndirici eyniləşdirmə apararkən və hesabatda bu növ dəyər daxil edilərkən, onun bazar dəyəri kimi təqdim edilməsi üçün kifayət qədər ciddi əsas olmasının qayğısına qalmalıdır.

5 FAKTİKİ MATERIALIN ŞƏRHİ ÜZRƏ İRƏLİ SÜRÜLƏN TƏLƏBLƏR;

5.1 Qiymətləndirmə haqda hesabat birmənalı olmayan şərhə yol verməməlidir. Qiymətləndiricinin vəzifəsinə, hesabatın strukturuna ən azı yuxarıda § 5,3-də sadalanmış bəndlərini daxil etmək aiddir.

5.2 Qiymətləndirmə haqda istənilən hesabatə məhdudiyətlərin siyahısı və analoji bölmə daxil edilməlidir. Buna baxmayaraq, qiymətləndirici mövcud standartlardan qanunsuz kənarçıxmalara bəraət qazandırmaq üçün məhdudiyətlər siyahısından istifadə etməməlidir.

5.3 Qiymətləndirmə apararkən qiymətləndirici qiymətləndirmənin səmərəli tarixində etibarlı amilləri nəzərə alaraq məntiqsiz ehtimallar etməməlidir. Hesabatda bütün ehtimallar əsaslandırılmış şəkildə ifadə edilməlidir.

5.4 Qiymətləndirmə haqda hər bir hesabatə qiymətləndiricinin rəyi daxil edilməlidir.

5.5 Əgər qiymətləndirmə "daxili qiymətləndirici" tərəfindən, yəni qiymətləndirilən aktivlərin sahibi olan müəssisədə və yaxud maliyyə sənədlərinin və ya bu müəssisənin maliyyə hesabatlarının aparılmasında məsuliyyət daşıyan mühasib firmasında işləyən qiymətləndirici tərəfindən aparılırsa, qiymətləndirmə haqda aktda və ya hesabatda bu cür qarşılıqlı münasibətlərin xüsusiyyətini və varlığını göstərən xüsusi bənd olmalıdır.

5.6 Başqa hesabat sənədləri mövcud standartlara zidd olmamalıdır.

6 STANDARTDAN KƏNARLAŞMALAR

6.1 Əgər qiymətləndiricidən mövcud standartlara uyğun gəlməyən tapşırığı icra etmək tələb olunursa, o, bu vəziyyətlə yalnız aşağıdakı hallarda razılaşa bilər:

6.1.1 Qiymətləndirici, işin nəticələrini, qiymətləndiricinin hesabatından və xidmətlərindən istifadə edənlərin və ya ictimaiyyətin çaşqınlığına səbəb olmayacağını müəyyən etməlidir.

6.1.2 Qiymətləndirici müştərini, tapşırığa standartlardan kənarçıxmaların və ya xüsusi ehtimalların daxil olduğu haqda xəbərdar etməlidir. Bu, öz işinin nəticələri kimi qiymətləndirici tərəfindən tərtib edilən hesabatda və ya üçüncü tərəf üçün təqdimatda tamamilə əks edilməlidir.

MİLLİ QİYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

İstehsal vasitələrinin, maşın və
avadanlıqların qiymətləndirilməsi

AZS 395.7 -2009
(AMQS 7)

Rəsmi nəşr

Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı ƏMRİ ilə TƏSTİQ EDİLİB və QÜVVƏYƏ MİNİB
3. İLK DƏFƏ
4. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövrü yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
1. Tətbiq sahəsi	2
2. Anlayışlar.....	2
3. Mühasibat uçotu standartları ilə qarşılıqlı əlaqə.....	3
4. Standartın şərhı	4
5. Qeydlər	5
6. Faktiki materialın şərhinə qarşı irəli sürülən tələblər	9
7. Standartdan kənarlaşma şərtləri.....	9

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

İstehsal vasitələrinin, maşın və
avadanlıqların qiymətləndirilməsi
Оценка стоимости производственного
оборудования, машин и оборудования
Valuation of property, plant and equipment

AZS 395.7 -2009

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

GİRİŞ

Bu Standartda 4 məqsəd qarşıya qoyulur: birincisi istehsal vasitələrinə, maşınlar və avadanlığa aid olan aktivləri eyniləşdirmək; ikincisi, istehsal vasitələrinə, maşınlar və avadanlığa tətbiq edilən dəyər məfhumlarının təriflərini izah etmək; üçüncüsü, istehsal vasitələrinə, maşınlar və avadanlığın qiymətləndirilməsi haqda hesabatlar üçün standartlar hazırlamaq; dördüncüsü, istehsal vasitələrinin, maşınların və avadanlıqların qiymətləndirilməsi üçün istifadə edilən standart metodları nəzərdən keçirmək.

İstehsal vasitələrinin, maşınların və avadanlıqların qiymətləndirilməsi, maddi aktivlərin; onlarla əlaqəli olan mənfəət axınını müəyyən etmək üçün əldə olan bütün informasiyanın; aktivlərin qalıq xidməti müddətinin; eləcə də bu aktivlərin qiymətləndirilməsi üçün tətbiq edilən metod və proseduraların müfəssəl öyrənməsini tələb edir. Dəyərin kəmiyyəti hesabatda mütəlq və aydın şəkildə göstərilməlidir.

RƏSMİ NƏŞR

Standart istehsal vasitələrinin, maşınların və avadanlığın səhv başa düşülməsini və anlaşılmazlıqları istisna etməyə çalışır. Mövcud Standartları tətbiq etmək məsuliyyətini daşıyan qiymətləndiricilər, qiymətləndirmənin nəticələrinin istifadəçi tərəfindən başa düşülməsini yaxşılaşdırmaq məqsədilə bütün zəruri vasitələrdən istifadə edərək, ictimaiyyəti yanlışlığa doğru apara biləcək vəziyyətlərdən yayınaraq və hesabatlarda obyektiv şəkildə əsaslandırılmış kəmiyyətlərdən istifadə edərək adekvat metodların tətbiqini təmin etməlidir.

1 TƏTBİQ SAHƏSİ

Bu Standartdan maliyyə hesabatı hazırlanması üçün, istehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqlar kimi təsnif edilən aktivlərin qiymətləndirilməsində istifadə edilir.

2 ANLAYIŞLAR

2.1.İstehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqlar daşınmaz əmlaka aidiyyəti

olmayan və öz fiziki mövcudluğu sayəsində təzahür edən aktivlərdir. Onlar mülkiyyətin maddi obyektləridir və bir qayda olaraq, öz sahibinə mənfəət gətirir. İstehsal vasitələrinin, maşının və avadanlığın dəyərini əsasında əvəz etmə prinsipi dayanır. Bu prinsipə əsasən, qənaətcil alıcı əmlakın müqabilində bazarda onun analoqunu almaq üçün tələb olunan məsrəflərdən yüksək qiymət ödəmir.

2.2. İstehsal vasitələrinə, maşınlara və avadanlığa maddi aktivlər sinfinin

yarımsinfi kimi baxmaq olar; onlar çox zaman daşınan əmlaka aid edilir və ayrıca obyektlər və ya müəyyən funksiyaları icra edən sistemin bir hissəsi kimi mövcud ola bilər.

2.2.1.Maddi aktivlər fiziki və duyulan təbiətə malik olan aktivlərdir.

2.2.2.Daşınan əmlaka aid olan aktivlər daşınmaz əmlaka daimi bağlı olmayan və köçürülə bilən maddi obyektləri təmsil edir. Daşınan əmlakın ümumi tərifində daşınmaz əmlak olmayan və ya daşınmaz əmlaka daimi olaraq təhkim edilməyən bütün aktivlər (qeyri maddi aktivlərdən başqa) nəzərdə tutulur.

2.2.3. Sistem (qrup şəklində) aktivlər öz aralarında məkan yaxınlığı, birləşmə və inteqrallaşma ilə bağlı olan, bəzi funksiyaları müştərək olaraq icra edən obyektlərin məcmusunu təmsil edir.

2.3 Bazar dəyəri - adekvat marketinqdən sonra könüllü alıcı və könüllü satıcı arasında, qiymətləndirmə tarixinə əmlakın əldən-ələ keçməsinə nəzərdə tutan pul məbləğidir. Bu zaman hər iki tərəfin səriştəli, qənaətcil və məcburi olmayan fəaliyyət göstərəcəyi nəzərdə tutulur. Dəyərin bu tərifinə istehsal vasitələrinə, maşınlarla və avadanlığa tətbiq edilərkən həmin aktivlərin satışından almaq mümkün olan pul kəmiyyəti nəzərdə tutulur.

2.4. İstehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqlar qiymətləndirilərkən istehlak dəyəri aktivlərin istifadəsindən müvafiq mənfəət axını mövcud olduqda, başqa üsulla hesablanmış dəyər kəmiyyətinin əlavə əsaslandırılması məqsədilə tətbiq olunur.

2.5. Bəzi şərtlər daxilində istehsal vasitələrinin, maşınların və avadanlıqların qiymətləndirilməsi üçün dəyərin aşağıdakı qeyri-bazar növlərindən istifadə edilə bilər: ləğv dəyəri, util(istifadə) dəyəri və tullantı dəyəri, sığorta dəyəri. Dəyərin qeyri-bazar növlərindən istifadə edərkən, qiymətləndirici, onların bazar dəyərinin təqdim edilməsi kimi qəbul edilməsi üçün əsaslandırma olmasını təmin etməlidir.

3 MÜHASİBAT UÇOTU STANDARTLARI İLƏ QARŞILIQLI ƏLAQƏ

3.1 Bu Standart maliyyə hesabatı məqsədləri üçün aparılan istehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqlar kimi təsnif edilən aktivlərin qiymətləndirilməsində istifadə olunur. Digər Qiymətləndirmə Standartlarındakı kimi, hazırkı Standart, mühasibat uçotuna təsir göstərən qiymətləndirmə standartlarına münasibətdə, mühasiblərə, qiymətləndiricilərə, eləcə də geniş əhali təbəqəsinə əsas əlamətlərin və tövsiyələrin təqdim edilməsi üçün lazımi struktura malikdir.

3.2 Mühasibat uçotu standartlarına müvafiq olaraq maliyyə hesabatının əsas məqsədi, onun hesabatının tətbiq edildiyi müəssisənin fəaliyyətinin nəticələrini və maliyyə vəziyyətini obyektiv surətdə əks etdirməkdir.

3.3 Mühasibat Uçotun Standartları maliyyə sənədlərində və hesabatında əsas aktivlərin (və digər) dəyərinin qiymətləndirilməsini əks etdirmək üçün zəruri olan

vasitələri təqdim edir. Onlar cari bazar qiymətləndirilməsinə və retrospektiv dəyərlər hesablanarkən istifadə edilən digər qiymətləndirmə bazalarına tətbiq edilir.

4 STANDARTIN ŞƏRHİ

4.1. İstehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqların qiymətləndirilməsi ilə əlaqədar olan tapşırığa başlamazdan öncə, qiymətləndirici:

4.1.1. Qiymətləndirilən aktivləri lazımı səviyyədə eyniləşdirməli və icra edilən tapşırığın birmənalı olmayan şərhinə və yaxud konkret şəraitlərə müvafiq gəlməyən nəticələrə səbəb olmayacağına əmin olmalıdır.

4.1.2. Standartlara və qiymətləndirmənin başqa ümumqəbul edilmiş prinsiplərinə müvafiq olaraq, tapşırığın icra edilməsi üçün kifayət qədər bilik və təcrübəyə malik olduğuna əmin olmalıdır. və yaxud Qiymətləndirici:

1) Öhdəlikləri qəbul edənə qədər hər hansı peşəkar keyfiyyətlərə müvafiq gəlmədiyi halda məlumatı müştərinin diqqətinə çatdırılmalıdır.

2) Tapşırığın səmərəli icra edilməsi üçün bütün zəruri addımları atmalıdır.

3) Tapşırıq icra edildikdən sonra, əlavə hesabatda qiymətləndirmənin adekvat əks etdirilməsi üçün atılmış addımları və vəziyyətləri aydın şəkildə ifadə etməlidir.

4.2. İstehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqların dəyəri hesablanarkən Qiymətləndirici, etibarlı qiymətləndirmə aparmaq üçün zəruri olan proseduraları və müəyyən edilmiş metodları düzgün tətbiq etməlidir

4.3. İstehsal vasitələrinin, maşınların və avadanlıqların qiymətləndirilməsinin başa düşülməməsi imkanını istisna etmək üçün qiymətləndirici aşağıdakı fəaliyyət sxemini riayət etməlidir:

- Qiymətləndirilən aktivləri eyniləşdirməli;
- Qiymətləndirilən aktivlərlə bağlı olan hüquqları eyniləşdirməli;

- Qiymətləndirmənin məqsədlərini və onun nəticələrindən planlaşdırılmış istifadə üsulunu eyniləşdirməli;
- Hesablanmış dəyər növünə tərif verməli;
- Qiymətləndirilən aktivləri təhlil etməli və əhəmiyyətli faktları şərh etməli;
- Bütün mühüm şəraitləri və məhdudiyyətləri aşkar etməli.
- Qiymətləndirmənin səmərəli tarixini müəyyən etməli.
- Tapşırığın icrası üçün əhəmiyyətli olan məlumatları və sənədləri almaq və təhlil etmək.

4.4. Bəzi vəziyyətlərdə, qiymətləndirmənin qeyri-bazar bazalarından istifadə etmək mümkün olsa da, Qiymətləndirici, bu növ dəyər hesabatı daxil edilərkən və eyniləşdirilərkən, onun kifayət qədər əsaslandırma ilə bazar dəyərinin təqdimatı kimi şərh edilməməsinin qayğısına qalmalıdır.

5 QEYDLƏR

5.1. İstehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqlar aşağıdakı 3 kateqoriya üzrə təsnif edilir:

5.1.1. İxtisaslaşmış zavod və sənaye binaları.

5.1.2. Qiymətləndirmə zamanı adətən bina və qurğuların dəyərinə aid edilən konstruksiyalar və kommunikasiyalar. Bu cür konstruksiyalara qaz, su, istilik və elektrik

təchizatı sistemləri, kondisionerləşdirmə və ventilyasiya, yanğın təhlükəsizliyi, kanalizasiya sistemləri, eləcə də liftlər, və s. daxil edilir.

5.1.3. Kommersiya və ya sənaye proseslərinin tərkib hissəsi kimi istifadəçilər tərəfindən quraşdırılmış avadanlıqlar və texnoloji vasitələr, eləcə də avadanlıq, cihaz, nəqliyyat vasitələri, materiallar, formalar, alətlər və s.

5.2. İstehsal vasitələrinə, maşınlara və avadanlıqlara aid olan aktivlərə dəyər məfhumunun aşağıdakı əlavə tərifləri də tətbiq edilə bilər:

5.2.1. Müntəzəm ləğvətmə dəyəri - pul ekvivalentində ifadə olunmuş səciyyəvi məbləği təmsil edən ümumi hesablanan kəmiyyətidir. Bu, satıcının alıcını (alıcıları)

axtarmaq üçün müəyyən zaman kəsiyinə malik olduğu və əmlakı «necə var, o şəkildə və harada yerləşirsə həmin yerdə» satmalı olduğu şərtləri daxilində əmlakın satılmasından alınması gözlənilən məbləğdir.

5.2.2. Məcburi ləğvətmə dəyəri - satıcının əmlakı təcili «necə var, o şəkildə və harada yerləşirsə, həmin yerdə» satmalı olduğu şərt daxilində, lazımı səviyyədə aparılmış adekvat reklam ilə, əmlakın açıq satışından alınması gözlənilən, pul ekvivalentində ifadə olunmuş səciyyəvi məbləği təmsil edən kəmiyyətdir.

5.2.3. Yerində ləğvətmə dəyəri - satış müddətinin məhdud olduğu şərt daxilində, müəssisənin müflisləşdiyi hallarda, sənaye kompleksinin bütövlükdə satışından əldə edilməsi pul ekvivalentin ifadə olunmuş səciyyəvi məbləği təmsil edən ümumi hesablanan kəmiyyətdir.

5.2.4. Util (istifadə) dəyəri - alternativ istifadə üçün aktivlərin tərkib hissələrinin və ya sıradan çıxmış aktivlərin satışından alınması gözlənilən pul ekvivalentində ifadə olunmuş kəmiyyət kimi müəyyən edilir.

5.2.5. Qırıntıların dəyəri - məhsuldar istifadə üçün deyil, yalnız onun tərkibinə daxil olan materialların məcmusu kimi reallaşdırılan əmlakın satışından əldə etmək mümkün olan, pul ekvivalentində ifadə olunmuş kəmiyyət kimi müəyyən edilir.

5.2.6. Əvəzətmənin sığorta dəyəri - istisna edilməsi xüsusi şərtlənmiş elementlərin cari dəyəri çıxılmaqla (əgər onlar mövcuddursa) sığorta polisində əks etdirilmiş tam əvəzətmə dəyəridir.

5.2.7. Qalıq sığorta dəyəri - əvəzətmənin sığorta dəyərindən sığorta məqsədilə hesablanmış aşınma çıxılır.

5.2.8. Yenidən istehsalın tam dəyəri - obyektin, həmin cari qiymətlərlə hesablanmış analoji materiallardan yenidən təkrar istehsalı üçün tələb olunan məsrəflərin məcmusudur.

5.2.9. Əvəzətmənin tam dəyəri öz xüsusiyyətinə görə qiymətləndirilən obyektin daha oxşar analoqu olan yeni obyektin cari dəyəridir.

5.2.10. Kənar edilən (aradan qaldırılan) qiymətdəndüşmə - kənar edilməsi iqtisadi cəhətdən bəraət qazanmış aşınma və köhnəlmədir. Çünki baxılan mülkiyyət

obyektinin faydalılığının gözlənilən artımı, deməli onun dəyərinin yüksəlməsi, aşınmanın kənar edilməsinə məsrəflərdən az olmur.

5.2.11. Kənar olunmayan qiymətdən düşmə kənar edilməsi iqtisadi cəhətdən bəraət qazanmamış aşınma və köhnəlmədir. Çünki aşınmanın kənar edilməsinə çəkilən məsrəflər mülkiyyət obyektinin faydalılığı və dəyərini üstələyir.

5.2.12. Fiziki aşınma (qiymətdən düşmə) - istismar prosesində və birbaşa təsir

nəticəsində obyektin köhnəlməsi ilə yaranan dəyər itkisidir.

5.2.13. Funksional köhnəlmə (qiymətdən düşmə) - yeni texnologiyaların əmələ gəlməsi ilə yaranan dəyər itkisidir. O, istehsal güclərinin artıqlığında, qeyri-adekvatlıqda, konstruksiya ifratlığında, utilitarlığın çatışmazlığında və ya dəyişən istehsal məsrəflərinin artıqlığında təzahür edə bilər. Funksional köhnəlmənin 2 kateqoriyası var: kapital (əsas) məsrəflərin artıqlığı və istehsal xərclərinin artıqlığı.

5.2.14. Kapital (əsas) məsrəflərin artıqlığı ilə şərtlənmiş funksional köhnəlmə, texnoloji dəyişikliklərin, daha mükəmməl materialların inkişafının və (və ya) müasir istehsalın tələbləri ilə müqayisədə istehsal qüvvələrinin artıqlığı, qeyri-səmərəli yerləşdirmə və quraşdırma kimi amillər üzündən aktivlərdən optimal istifadənin qeyri-mümkünlüyünün və istehsal prosesinin tarazlaşdırılmasının nəticələrini təmsil edir.

5.2.15. İstehsal xərclərinin artıqlığı ilə şərtlənmiş funksional köhnəlmə - ya verilmiş aktivlər ilə əlaqəli olan istehsal xərcləri ilə müqayisədə məhsulun maya dəyərinin azalmasına səbəb olan texnoloji dəyişikliklərin, ya da verilmiş aktivlər ilə

əlaqəli olan istehsal xərclərini artıran, yerləşmənin və quraşdırmanın qeyri-səmərəliliyinin nəticələrinin təmsil edir.

5.2.16. İqtisadi köhnəlmə - xarici amillərin təsiri ilə dəyər itkisidir. İqtisadi köhnəlmə - ümumi iqtisadi və sahədaxili dəyişikliklər, o cümlədən müəyyən növ məhsula tələbin azalması və ya xammalın, işçi qüvvəsinin, yardımçı sistemlərin, qurğuların və kommunikasiyaların keyfiyyətinin pisləşməsi; eləcə də qanunvericiliyə, bələdiyyə qətnamələrinə, zonalaşdırma və inzibati sərəncamlara aid olan hüquqi dəyişikliklər kimi bir sıra səbəblərin nəticəsində meydana çıxır.

5.3. İstehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqların qiymətləndirilməsi üçün

aşağıdakı qiymətləndirmə metodları tətbiq edilə bilər:

- 1) məsrəf metodu;
- 2) gəlirin kapitallaşdırılması metodu;
- 3) satışların müqayisəsi metodu.

5.3.1. Məsrəf metodu əvəz etmə prinsipinə əsaslanır. Bu metoda əsasən, alıcı mülkiyyət obyektinin müqabilində öz faydalı xüsusiyyətlərinə görə analoji olan başqa obyektlə əvəz olunması lazım olacaq məbləğdən çox pul ödəmir. İstehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqlar qiymətləndirilərkən məsrəf metodunun tətbiqi aşınmanın, qiymətdən düşmənin və köhnəlmənin bütün formalarını çıxarmaqla qiymətləndirilən aktivlərin yenidən istehsalına məsrəflərin hesablanması ibarətdir.

5.3.2. Gəlirin kapitallaşdırılması metodu investora gözləmələrinin qiymətləndirilməsinə əsaslanmışdır, yəni qiymətləndirilən aktivlərin sahibliyindən gözlənilən iqtisadi qazancların cari dəyərinin diskontlaşdırılmış hesablanmasıdır. İstehsal vasitələrini, maşınları və avadanlıqları qiymətləndirilərkən, gəlirin kapitallaşdırılması metodu aşağıdakı parametrlər vasitəsilə cari dəyər formulu üzrə dəyərin hesablaşmasından ibarətdir: qiymətləndirilən aktivlərlə əlaqəli olan nağd pul axını və ya mənfəət axını, nəzərdən keçirilən nağd pul ilə bağlı olaraq, riskin dərəcəsinə müvafiq gələn diskont norması, ya kapitallaşdırma norması və aktivlərin qalıq iqtisadi xidmət müddəti.

5.3.3. Satışların müqayisə metodu - investora müstəqil fərdi qərarlar qəbul edərkən, analoji aktivləri alıb-satdıqları səmərəli fəaliyyət göstərən bazar prinsipinə əsaslanmışdır.

5.3.3.1. Analoji sövdələşmələr üzrə məlumatlar qiymətləndirilən istehsal vasitələri, maşınlar və avadanlıqlarla müqayisə edilir. Qiymətləndirilən aktivlərin iqtisadi üstünlükləri və nöqsanları seçilmiş analoqlarla müqayisədə müvafiq düzəlişlər daxil etməklə nəzərə alınır.

5.3.3.2. Qiymətləndirilən aktivlər və onların arasında keyfiyyət fərqləri nəzərə alınan düzəlişlər də daxil edilir.

6 FAKTİKİİ MATERIALIN ŞƏRHİNƏ QARŞI İRƏLİ SÜRÜLƏN TƏLƏBLƏR

6.1 Qiymətləndirmə haqda hesabatlar birmənalı olmayan şərtlərə yol verməməlidir. Müxtəlif dövlətlər üçün hesabatın tərtib edilməsinin konkret standartları bir-birindən fərqlənə bilər, lakin Qiymətləndirici, heç olmasa, yuxarıda §5.3-də sadalanan bəndləri hesabatın strukturuna daxil etməlidir.

6.2 Qiymətləndirmə haqda istənilən hesabat məhdudiyyətlərin siyahısı və ya analoji məzmunlu fəsil daxil edilməlidir. Buna baxmayaraq, Qiymətləndirici hazırkı Standartlardan qanunsuz kənara çıxmalara bəraət qazandırmaq üçün məhdudiyyətlərin siyahısından istifadə etməməlidir.

6.3 Qiymətləndirmə aparılarkən Qiymətləndirici qiymətləndirmənin səmərəli tarixinə səhifə olan faktları nəzərə olaraq, məntiqsiz ehtimallar söyləməməlidir. Hesabatlarda bütün ehtimallar əsaslandırılmış şəkildə şərh edilməlidir.

6.4 Qiymətləndirmə haqda hər bir hesabat Qiymətləndiricinin rəyi daxil edilməlidir.

6.5 Əgər qiymətləndirmə «Daxili Qiymətləndirici» yəni qiymətləndirilən aktivlərin sahibi olan müəssisədə işləyən, ya da maliyyə sənədlərin aparılmasına və (və ya) bu müəssisənin maliyyə hesabatının hazırlanmasına görə məsuliyyət daşıyan mühasib formasında çalışan Qiymətləndirici tərəfindən aparılırsa, qiymətləndirmə haqda akt və ya hesabatda, bu cür qarşılıqlı münasibətlərin varlığını və ya xüsusiyyətini şərtləndirən xüsusi bənd olmalıdır.

6.6 Başqa hesabat sənədləri hazırkı Standarta zidd olmamalıdır.

7 STANDARTDAN KƏNARLAŞMA ŞƏRTLƏRİ

7.1 Qiymətləndirici işin nəticələrinin müştərini, eləcə də onun hesabatında və xidmətlərindən istifadə edənləri və ictimaiyyəti yanlışlığa doğru aparmayacağını müəyyən etməlidir.

7.2 Qiymətləndirici hesabatda əks olunmuş Standartdan kənarlaşmaları müştəriyə bildirməlidir.

AZS 395.7 -2009

7.3 Müştəri ilə başlanmış müqavilənin şərti kimi, Qiymətləndirici, onun rəyinə istinad edərək nəşr edilən istənilən sənədə, bütün ehtimalların və Standartlardan kənar çıxımların daxil edilməsi tələbini irəli sürür.

MİLLİ QİYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

Maliyyə hesabatı və müvafiq mühasibat
hesabatları üçün qiymətləndirmə

AZS 395.8 -2009
(AMQS 8)

Rəsmi nəşr

Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı ƏMRİ ilə TƏSTİQ EDİLİB və QÜVVƏYƏ MİNİB
3. İLK DƏFƏ
4. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövrü yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
1. Tətbiq sahəsi	2
2. Anlayışlar.....	3
3. Maliyyə hesabatı standartları ilə qarşılıqlı əlaqə	4
4. Standartların tələbləri.....	6
5. Qeydlər	8
6. Məlumatın açıqlanmasına qarşı irəli sürülən tələblər.....	13
7. Kənarlaşma şərtləri	14

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

Maliyyə hesabatı və müvafiq mühasibat
hesabatları üçün qiymətləndirmə

Оценка для целей подготовки финансовой
и бухгалтерской отчетности

AZS 395.8 -2009

Valuation for financial statements purposes

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

GİRİŞ

Bu Standart maliyyə hesabatlarında və müvafiq mühasibat hesabatlarında istifadə etmək məqsədilə, aktivlərin qiymətləndirilməsi aparılarkən qiymətləndirici üçün vəsait kimi nəzərdə tutulmuşdur.

Mövcud Standartda qiymətlərin dəyişməsinin dəyərə təsirini əks etdirmək məqsədilə aktivlərin qiymətləndirilməsi hazırlanarkən maliyyə hesabatlarında və müvafiq mühasibat hesabatlarında istifadə etmək üçün qiymətləndiricinin riayət etməli olduğu ümumi məfhum və prinsiplər şərh edilmişdir. Bundan əlavə bu Standartda, mühasiblərə, tənzimləyici orqanların işçilərinə və əmlakın qiymətləndirilməsi xidmətlərindən istifadə edənlərə zəruri olan konsepsiyalar da nəzərdən keçirilir.

Təsbit olunmuş (və ya uzunmüddətli) aktivləri, məsələn əsas aktivləri qiymətləndirərkən tətbiq edilən meyarların arasında aktivlərin faydalılığa və işə yararlılığa, onların əmtəə və xidmətlərin istehsalında əhəmiyyətinə və bazar dəyərinin hesablanması üçün vacib olan bu tip başqa baxışlara istinad edərək yaranan növləri də var. Aktivlərin qiymətləndiriciləri həmçinin onu da dərk etməlidirlər ki, adətən «təsbit olunmuş» hesab edilən aktivlər, müəyyən şəraitlərdə «cari aktivlər» kateqoriyasına aid edilə bilər. Nümunə kimi, satış üçün ehtiyat şəklində saxlanılan torpaq sahələrini və tikililəri göstərmək olar.

Standartı tətbiq edərək qiymətləndiricinin qiymətləndirmənin bazar prinsiplərinə ciddi riayət etməsi, obyektivlik və bu qiymətləndirmə ilə bağlı olan şərtlərin istifadə edənlər üçün münasib və rahat formada tam açıqlanması böyük əhəmiyyətə malikdir. Əmlakın ixtisaslaşmış xüsusiyyətinin bazar dəyəri konsepsiyasından istifadəni qeyri-mümkün etdiyi vəziyyətlərdə lazımi izahat verilməli və qiymətləndirmə zamanı məlumatlar açıqlanmalıdır.

1 TƏTBİQ SAHƏSİ

1.1 Hazırkı Standart istənilən kütləvi və ya nəşr edilmiş sənədə daxil edilən

əsas vəsaitlərin qiymətləndirilməsində tətbiq edilə bilər. Maliyyə hesabatının Beynəlxalq Standartları dəyərin yenidən qiymətləndirilməsini «tarixi» məsrəflərə alternativ kimi qəbul edir. Və müntəzəm yenidən qiymətləndirmənin aparılmasını nəzərdə tutan uçot siyasətini qəbul edərkən, müəssisələr qiymətləndirmə bazasını,

yenidən qiymətləndirmənin tezliyini açıqlamalı və onların aparılması üçün xarici

qiymətləndiricinin cəlb edilib-edilmədiyini göstərməlidir.

1.2 Bəzi ölkələrdə və ya müəyyən şəraitlərdə qanunvericilik, normati aktlar və ya mühasibat uçotu qaydaları, hazırkı Standartın modifikasiyasını tələb edə bilər. Bu növ tələblərlə şərtlənmiş istənilən kənarlaşma qiymətləndirmə haqda hesabatda təsbit edilməli, müfəssəl və aydın şəkildə əsaslandırılmalıdır.

1.3 Hazırkı Standart, müştərinin şəxsi və ya daxili məqsədləri üçün, məsələn, sövdələşmənin bağlanması, ssudanın alınması və ya ictimai maraqlar sahəsindən kənarında baş verən başqa məqsədlər üçün aparılan qiymətləndirilmədə tətbiq edilmir.

2 ANLAYIŞLAR

2.1 Bazar dəyəri aşağıdakı üsulla müəyyən edilir.

Bazar dəyəri - lazımi marketinq aparıldıqdan sonra, kommersiya sövdələşmənin nəticəsində maraqlı alıcı və maraqlı satıcı arasında, qiymətləndirmə tarixində aktivin mübadiləsinin baş tuta biləcəyi pul məbləğidir; bu zaman tərəflərdən hər biri, yaxşı məlumatlanmış qənaətcil və məcburiyyət olmadan fəaliyyət göstərməlidir.

2.2 Daha səmərəli istifadə, lazımi dərəcədə etibarlı, hüquqi cəhətdən mümkün və maliyyə cəhətdən həyata keçirilə bilən aktivin daha böyük ehtimalı istifadəsi kimi müəyyən edilir; bu zaman həmin aktivin qiymətləndirilməsi dəyərin maksimal kəmiyyətini verir.

2.3 Mövcud istifadə üçün bazar dəyəri aktivin mövcud istifadəsinin səmərəli olub-olmadığından asılı olmayaraq, bazar dəyərinin tərifində göstərilmiş şərtlərə riayət edərək və həmin aktivin açıq bazarda satıla biləcəyi ehtimalına istinad edərək mövcud istifadəsinin davam etdiriləcəyinə əsaslanmış aktivin bazar dəyəri kimi müəyyən edilir.

2.4 Aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətməyə məsrəflər və fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəri.

2.4.1 Aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətməyə məsrəflər metodu (ANƏM) fəaliyyətdə olan biznesin tərkib hissəsi kimi, açıq bazarda çox nadir hallarda satılan (əgər ümumiyyətlə satılırsa) və deməli ona görə də bazar dəyəri məfhumunun tərifinə müvafiq olaraq qiymətləndirilməsi qeyri-mümkün olan ixtisaslanmış əmlakın qiymətləndirilməsi hallarında tətbiq edilir.

ANƏM torpaq sahəsinin mövcud istifadəsi üçün, onun cari bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi üstəgəl fiziki aşınmaya güzəştləri çıxmaqla, yaxşılaşdırmaların əvəz olunmasına (və ya təkrar istehsalına) ümumi məsrəflərə əsaslanmışdır (köhnəliyənin və optimallaşmanın bütün müvafiq orqanlarını nəzərə almaqla).

2.4.2 Fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyərini bütün öhdəliklər nəzərə alındıqdan sonra, müəssisənin bütün duyulan və duyulmayan (toxunulan və toxunulmayan) aktivlərinin xalis dəyəri daxildir. Bu kəmiyyət, ümumiyyətlə biznesin dəyəri ifadəsi olduğuna görə, o, bir qayda olaraq müəssisənin ayrı-ayrı aktivləri üzrə bölüşdürülə bilməz. Beləliklə, ayrı-ayrı aktivlər fəaliyyətdə olan

müəssisənin dəyərini malik deyil və ona görə də, maliyyə hesabatı üçün, aktivlərin qiymətləndirmə bazası ola bilməz.

2.4.3 ANƏM-a həmişə, ya adekvat potensial mənfəətlilik, ya da dövlət aktivləri və ya azad pul axınından məhrum olmuş aktivlər qiymətləndirilərkən adekvat funksional potensial nəzərə alınmaqla, yəni b. 3.4.1. -də göstəriləndiyi kimi, bir tam kimi müəssisənin dəyəri ilə bağlı olan xüsusiyyətləri nəzərə almaqla baxılmalıdır. Ona görə də, bu metod özündə həm bazar, həm də qeyri-bazar təbiətli xüsusiyyətləri uzlaşdırır. ANƏM metodu biznesin özünə deyil, ayrı-ayrı aktivlərin qiymətləndirilməsinə aid olduğuna görə, o, fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəri metodlarından və konsepsiyalarından əsaslı surətdə fərqlənir və müvafiq şəraitlərdə maliyyə hesabatları üçün aktivləri qiymətləndirərkən ANƏM-dan istifadə edilməsi tamamilə məqsəduyğundur.

3 MALİYYƏ HESABATI STANDARTLARI İLƏ QARŞILIQLI OLAN

3.1 Ümumi nəzər nöqtənin qeyri-formal axtarışı prosesində, mühasiblər və qiymətləndiricilər, Bazar dəyəri və Ədalətli dəyər terminlərindən qarşılıqlı əvəzolunan anlayışlar kimi istifadə etsələr də, bu məfhumlar sinonimdir. Qiymətləndirmə standartları, aktivlərin ən müxtəlif şəraitlərdə və şərtlər daxilində satıla bildikləri fikrinə əsaslanaraq, bazar dəyərini müəyyən edir və ondan istifadə edir. Mahiyyətin təhrifinə və mümkün anlaşılmazlıqlara yol verməmək üçün, qiymətləndirmə haqda hesabata bazar dəyərinin tərifini, onun qiymətləndirilən aktivə tətbiqinin təsviri, bazar dəyəri tətbiq edilən şəraitlərin izahatı daxil edilməli və aktivin bazarda adətən hansı formada əldən-ələ keçdiyi göstərilməlidir (məsələn, ayrıca aktiv kimi və ya aktivlər qrupunun hissəsi kimi).

3.2 Maliyyə hesabatlarında və müvafiq hesablamalarda göstərilən təsbit olunmuş və ya uzunmüddətli aktivlərin dəyəri, adətən bu aktivlərin, xalis uçot məbləği ya «tarixi» məsrəflərin indeksləşdirilməsi yolu ilə, ya da aktivlərin qiymətləndirilməsi və yaxud vaxtaşırı yenidən qiymətləndirilməsi yolu ilə müəyyən edilən xalis yenidən qiymətləndirilmiş məbləğ ilə eyniləşdirilir. Bu standartda aktivlərin dəyəri qiymətlərin dəyişməsinə əks etdirən qiymətləndirmə və ya vaxtaşırı yenidən qiymətləndirmə əsaslandırılarkən dəyərin ölçülmə bazasına aid edilir. Bu mənada aktivin əvəz edilməsinə xalis cari məs.əflər Bazar

dəyərinin hesablamasını aparmaq mümkün olan məqamlarda aktivin qiymətləndirməsi üçün baza yaradır.

3.3 Adətən, maliyyə hesabatları və müvafiq hesablamaların hazırlanması ilə bağlı qaydalara görə, mülkiyyətinin sərəncamında olan aktivlər müəssisənin xalis uçot məbləği adlandırılır. «Tarixi» məsrəflər haqda razılaşmanın şərtlərinə görə xalis uçot məbləği yığılmış amortizasiya çıxılmaqla ümumi uçot məbləğini əks etdirir. Qiymətlərin dəyişməsinin uçotu haqda razılaşmaların çərçivəsinin fəaliyyət göstərməkdə davam etdiyini nəzərə almaqla və onların mövcud istifadəsinə istinad etməklə qiymətləndirilməsini tələb edir. Lakın mülkiyyətinin sərəncamında olan bəzi aktivlər sonradan müəssisə üçün lazımsız ola bilər. Əgər bu növ aktivlər müəssisənin rəhbərliyi tərəfindən artıq kimi elan edilsə, onları mövcud istifadəyə deyil, daha səmərəli istifadəyə istinad edərək qiymətləndirmək lazımdır. Analoji olaraq, adətən investisiyalara aid olan aktivlər mövcud istifadəyə deyil, daha səmərəli istifadəyə istinad edilərək qiymətləndirilir.

3.4 Bütün aktivlər arasından istifadə edilənləri ayırmaq üçün məntiqi əsas ondan ibarətdir ki, biznes, öz fəaliyyəti üçün zəruri olan aktivləri praktiki təsəvvürlərə görə sata bilər. Bu növ aktivlərin satışı biznesin davam etməsi ilə uzlaşa bilməz. Bununla yanaşı istifadə edilən aktivlərin bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi bazar nöqtəyi-nəzərindən onların əhəmiyyətini düzgün əks etdirir və digər aktivləri qiymətləndirərkən tətbiq edilən bazar dəyəri metodlara uzlaşır.

3.5 Adətən qiymətləndirmə prosesində Qiymətləndirici, müəssisənin rəhbərlərindən və ya onların peşəkar məsləhətçilərindən, mövcud istifadə üçün bu aktivlərin qorunub-qorunmadığı, onların müəssisənin tələbatı ilə müqayisədə artıq olub-olmadığı haqda və ya onların investisiya kateqoriyasına aid olduqları haqda göstərişlər alır. Konkret göstərişlər olmadıqda, Qiymətləndirici öz təcrübə, bilik və ixtisasına istinad edərək, faktları öyrənərək, bu və ya digər aktivin hansı kateqoriyaya aid olduğunu müəyyən etməlidir. Bu halda aparılan təsnifat və onun əsaslandırılmaları tam açıqlanmalıdır.

3.6 Biznesin davam etməsi mühasibat uçotu və qiymətləndirmə apararkən öyrənilən müəssisənin gələcəkdə bu fəaliyyətini davam etdirəcəyi halda ehtimalın qəbul edilməsi üçün böyük əhəmiyyətə malikdir (miqyasın və işi üslubunun planlaşdırılan dəyişiklikləri haqda mühasiblərlə lazımi məsləhətlər şəraitində). Bu konsepsiya biznesin dəyərinə tətbiq edilən, fəaliyyətdə olan müəssisənin Dəyəri konsepsiyasından tamamilə fərqlənir və bütün aktivləri və öhdəlikləri özündə

birləşdirir. Dəyərin bu növü ayrı-ayrı aktivlərin qiymətləndirilməsi bazası kimi uyğun gəlmir. Əksinə, bazar dəyəri və müəyyən şəraitlərdə Aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətməyə Məsrəflər, maliyyə hesabatları üçün, müəssisənin ayrı-ayrı aktivlərinin mümkün qiymətləndirmə bazası hesab edilir.

4 STANDARTLARIN TƏLƏBLƏRİ

4.1 Əgər təfsilatlar və açıqlanan informasiya əhatəsi təminatlı kəmiyyətlər vermirsə maliyyə hesabatı üçün aktivlərin qiymətləndirilməsi aşağıdakı üsulla aparılmalıdır:

4.1.1 Müəssisənin tələbatları ilə müqayisədə artıq olan bütün investisiya əmlakı və aktivlər, bazar dəyəri əsasında, onlardan daha səmərəli istifadə edilməklə qiymətləndirilməlidir;

4.1.2 Mülkiyyətçinin sərəncamında olan bütün qeyri ixtisaslaşmış əmlak obyektləri və artıq olmayan və ya investisiyon olmayan obyektlər mövcud istifadə üçün bazar dəyəri əsasında qiymətləndirilməlidir;

4.1.3 Mülkiyyətçinin sərəncamında olan bütün ixtisaslaşmış əmlak obyektləri, Aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətmədə Məsrəflər əsasında qiymətləndirilməlidir. Qiymətləndirmənin bu metodunda bazar dəyəri metodları tətbiq etmək mümkün olan hallarda istifadə edilmir;

4.1.4 Adətən ticarət və ya istehsal potensialı əsasında qiymətləndirilən aktivlər mülkiyyətçinin sərəncamında olan başqa əmlak obyektlərindən ayrılmalıdır;

4.1.5 Torpaq sahəsi və tikililərdən fərqlənən əmlak qiymətləndirilməyə daxil olarkən, bu növ əmlakın bazar dəyəri, torpaq sahələrinin və tikililərin qiymətləndirilməsindən ayrılıqda göstərilməlidir. Əgər bu növ əmlak, adətən torpaq sahələri və tikililər ilə birlikdə satılırsa, onun bazar dəyəri, torpaq sahəsinin, tikilinin və başqa əmlakların birlikdə bazar dəyərinin tərkib hissəsi kimi aydın şəkildə müəyyən edilməlidir.

4.2 Qiymətləndiricilər müəssisənin rəhbərlərindən - mülkiyyətçilərdən, qiymətləndiriləcək aktivlərin aşağıdakı kateqoriyalardan birinə aidiyyətini göstərərək, istifadə edilən aktivlər və ya investisiya aktivləri - 5.1. bütün bəndlərinə uyğun olaraq qiymətləndirmənin lazımı bazasının seçimi üçün onların siyahısını almalıdır

4.3 İstisna şəkildə, əgər Qiymətləndirici aktivlərin təsnifatı üzrə konkret

göstərişlər olmayan tapşırıq alırsa, o, onların faktiki istifadəsinə əsaslanaraq, aktivləri qiymətləndirməlidir; yəni onların istifadə edilən, artıq və ya investisiya aktivlər olub-olmadığını müəyyən etməli və hesabatda müvafiq məlumatları verməlidir. Bu cür vəziyyət, kompaniyalar qovuşarkən və ya bir kompaniya digərini «düşməncəsinə» udarkən, eləcə də qiymətləndiricinin müvafiq məlumata malik olmadığı və ya məlumat etibarsız olduğu hallarda təzahür edə bilər. Qiymətləndiricinin müvafiq fəaliyyəti qiymətləndirmə haqda hesabatda aydın təsfi edilə bilər.

4.4 Maliyyə hesabatı üçün aparılmış qiymətləndirmənin nəticələrini şərh edərkən, qiymətləndirici aydın və birmənalı şəkildə aşağıdakı məlumatları açıqlamalıdır:

4.4.1 Alınmış göstəricilərin xüsusiyyəti və qiymətləndirmənin məqsədləri;

4.4.2 Dəyərin növü və tərifi daxil olmaqla qiymətləndirmə bazası;

4.4.3 Aktivlərə sahiblik müddəti və qiymətləndirilən hüquqların təsnifatı;

4.4.4 Qiymətləndirmə tarixi;

4.4.5 Aktivlərin adlandırılması və onların yerləşmə məkanı, eləcə də onların tədqiqatının tarixi və dərəcəsi;

4.4.6 Normativ aktların müəyyən etdiyi hədlər;

4.4.7 Bütün xüsusi ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər;

4.4.8 Qurğular və maşınlar;

4.4.9 Qiymətləndirmənin aparılmasına aidiyyəti olan bütün başqa şəraitlər.

4.5 İxtisaslaşmış əmlak obyektlərinin (məsələn, mehmanxanalar, benzindoldurma məntəqələri, restoranlar və s.) qiymətləndirilməsi bazar dəyəri üzrə aparıla bilər; lakin bu zaman ona, yalnız torpaq sahələrinin, tikililərin deyil, eyni zamanda başqa aktivlərin də daxil olduğunu nəzərə almaq lazımdır. Bəzi ölkələrdə «ticarət potensialı əmlak» adlandırılan əmlak obyektləri, adətən vahid fəaliyyət göstərən kompleks kimi satılır. Bu kompleks üçün torpağın, tikililərin və başqa obyektlərin dəyərinin ayrılıqda müəyyən edilməsi çox çətin və ya qeyri mümkün olur. Bazar dəyərinin qiymətləndirilməsini apararaq, Qiymətləndirici torpaq sahəsinin, tikilinin və ya onun tərkib hissələrinin dəyərini ayırmalı və yaxud alternativ vəziyyətlərdə, qiymətləndirmənin bütövlükdə bütün kompleks üçün aparıldığını aydın şəkildə göstərməlidir.

4.6 Qiymətləndiricinin digər vəzifələri:

4.6.1 Qiymətləndiricilər iş prosesində, aktivlərin yerləşdiyi məkanda aktivlərin qiymətləndirilməsi üçün zəruri təcrübəyə və müvafiq ixtisasa malik olan etibarlı əməkdaşlardan istifadə etməlidir. Peşəkar qiymətləndiricilər təcrübələri üçün yeni olan yerlərdə aktivləri lazımı səviyyədə qiymətləndirmək məqsədi ilə müvafiq addımları ata bilərlər.

4.6.2 Bəzi vəziyyətlərdə kənardan peşəkar yardım tələb edilə bilər. Bu cür hallarda qiymətləndirmə haqda hesabatda və ya qiymətləndirmə sertifikatında dəvət edilmiş mütəxəssislərin soyadları, onların ixtisasları və yerinə yetirdikləri işlər göstərilməlidir.

4.6.3 Qiymətləndirici yalnız qiymətləndirmə ilə bağlı olaraq, maraqların münaqişəsi baş verməyən halda, öz işini normal şəraitdə icra edə bilər. Bütün mümkün aşkar və ya gizli münaqişələrin, müəssisə rəhbərləri ilə müzakirə edilməsi tövsiyə edilir. Gizli münaqişələr faktiki material açıqlanarkən dəf edilə bilərlər. Əgər müstəqil Qiymətləndirici nüfuzdan düşsə, kontraktın imtina etmək məcburiyyəti qarşısında qala bilər.

5 QEYDLƏR

5.1 Ümumi məsələlər

5.1.1 Bazar dəyərinin tərifinin ifadə edilməsində fikir ayrılıqları olsa da, müxtəlif ölkələrin Qiymətləndiriciləri arasında bazar dəyərinin konsepsiyası və məfhumlarına münasibətdə ümumi razılıq mövcuddur. Bu səciyyəvi cəhətlər Qiymətləndiriciyə, spesifik şəraitlərdə və ya qısamüddətli amillərin təsiri altında bazar deformasiyaya uğrayarkən, qiyməti dəyərdən fərqləndirməyə, bazarın məhdudluğu və ya tam yoxluğu şəraitində, eləcə də digər nadir vəziyyətlərdə bazar dəyərinin tərifinin və konsepsiyasının ixtisaslaşmış əmlak obyektlərinə tətbiq etməyə imkan yaradır.

5.1.2 Mübadilə dəyəri-mülkiyyət hüququnun həmin aktivə mübadiləsinə mücərrəd şəkildə nəzərdə tutan bazar baxımından, aktivin dəyərini ifadə edir. Mübadilə dəyəri konsepsiyası bazar dəyərinin hesablaması əsasında yaranır. Mübadilə dəyəri xalis bazar konsepsiyasıdır və onun əhəmiyyəti bazar məlumatlarına əsaslanmış obyektiv metod və proseduraların vasitəsi ilə müəyyənləşdirilə bilər.

5.1.3 «Daha çox ehtimal olunan istifadə» termini «daha səmərəli istifadə» ifadəsi haqqında təsəvvür yaradır. Əgər sonuncu ifadəni, fəaliyyət göstərən müəssisənin istifadə edilən aktivlərinin qiymətləndirilməsi ilə bağlı olaraq

nəzərdə keçirsək, onda aktivlərin daha çox ehtimallı istifadəsi və daha səmərəli istifadəsi bir-birindən fərqlənə bilər. Digər tərəfdən, biznesin tələbatı ilə müqayisədə artıq olan və satış üçün açıq bazara çıxartmaq mümkün olan aktivlər üçün, bu iki ifadənin mahiyyəti adətən uyğunluğa çox yaxındır.

5.1.4 Daha səmərəli istifadə, adətən fiziki cəhətdən mümkün, etibarlı, maliyyə cəhətdən həyata keçirilə bilər və bu zaman qiymətləndirilən aktivin bazar dəyəri maksimum olan, istifadənin hüquqi cəhətdən mümkün alternativ variantlarından ən realı kimi müəyyən edilir. Mövcud istifadə, aktivin müəssisənin dəyərinə öz əmanətini qoymağı davam etdirmək qabiliyyətini nəzərə almaqla, onu satarkən, alternativ və yaxud ən çox ehtimallı istifadə variantlarını nəzərə almadan, qiymətləndirmə tarixinə uyğun aktivin istifadəsini nəzərdə tutur.

5.1.5 Mövcud istifadə üçün bazar dəyəri və ya mövcud istifadə dəyərinin tərfi, maliyyə hesabatı üçün aktivləri qiymətləndirərkən tətbiq edilir. Lakin bu tərif artıq əmlakın, investisiya əmlakının və ya daha geniş mənada, maliyyə hesabatının tələbləri çərçivəsindən kənara çıxan qiymətləndirməyə tətbiq edilmir.

5.1.6 Artıq aktivlərin bazar dəyəri, müəssisənin artıq həmin aktivlərə ehtiyacı olmadığı, lakin, onlardan alternativ istifadənin bəzi formalarının - yeni funksional istifadədən, qırıntı kimi utilləşdirilməsinə qədər-mümkün olması şərtinə əsaslanmışdır.

5.1.7 İnvestisiya əmlakının bazar dəyəri, aktivin satışı üzrə sövdələşmənin, Standartların mətnində verilmiş Bazar dəyərinin tərifində göstərilən şərtlərə və tələblərə müvafiq olaraq baş verdiyi fərziyyəsinə istinad edərək, aktivin açıq bazardakı dəyərinə əsaslanmışdır.

5.2 İnvestisiya əmlakı

5.2.1 İnvestisiya, təqaüd fondlarının, trust şirkətlərinin və ya əmlak hüquqlarının analoji formalarına malik olan şirkətlərin uzunmüddətli investisiyalarına aid olaraq, gəlir gətirən əmlak, adətən müəyyən edilmiş ləğv etmə planına müvafiq olaraq ayrı-ayrı aktivlərin ləğv edilməsi əsasında qiymətləndirilir. İnvestisiyalar portfeli və ya əmlak obyektləri qrupu kimi baxılan bu cür aktivlərin bazar dəyəri, ayrılıqda götürülmüş aktivlərin bazar dəyərlərinin cəmindən çox və ya az ola bilər. Əgər belə bir vəziyyət baş verərsə, bu haqda ayrılıqda rəhbərlərə və ya himayədarlara məlumat vermək lazımdır.

5.2.2 İnstitusional investisiyalara münasibətdə xüsusi tələblər, müxtəlif kateqoriyalı aktivlərə, məsələn, inkişaf mərhələsində əmlak obyektləri kimi aktivlərə qarşı xüsusi yanaşmaların yaranması zərurətinə səbəb ola bilər. Analoji olaraq ümumi qəbul edilmiş mühasibat razılaşmaları çərçivəsində təqdim edilən məlumatların açıqlanmasına münasibətdə, adi tələblərdən başqa digər əlavə tələblər də meydana çıxı bilər.

5.3 Məcmu faydalılıqla müqayisədə fərdi faydalılıq.

5.3.1 Aktivin qiymətləndirmə bazası, onun hansı şəkildə istifadə edilməsindən və bazarda satılmasından asılıdır. Bəzi aktivlər fərdi qaydada istifadə edilərkən optimal faydalılığa malik olur. Digərləri aktivlər qrupunun tərkib hissəsi kimi istifadə edilərkən isə yüksək faydalılığa malik olur.

5.3.2 Normal şəraitlərdə ayrılıqda yerləşən, müstəqil fəaliyyət göstərən daşınmaz əmlak obyektləri, bir qayda olaraq, fərdi qaydada satılır və məhz bu nöqteyi-nəzərdən qiymətləndirilir. Əgər bu cür obyektlərin dəyəri başqa daşınmaz əmlak obyektləri ilə funksional və ya iqtisadi əlaqə sayəsində artırsa (və ya azalırsa), onda belə əlavə və ya xüsusi dəyər, qiymətləndirmə prosesində müəyyən edilə bilər və Qiymətləndiricinin şəxsi müşahidələri əsasında, ya da müştərinin göstərişlərinə müvafiq olaraq hesabatda təsbit edilə bilər. Lakin bu üsulla hesablanmış dəyər lazımi əsaslandırma olmadan bazar dəyəri hesab etmək olmaz.

5.3.3 Ayrılıqda əmlak obyektinə ona yaxın olan başqa əmlak obyektinə fiziki və ya funksional əlaqə və ya da xüsusi maraqları olan alıcı üçün kəsb etdiyi cəlbediciliyi sayəsində, obyektin malik olduğu dəyərindən çox olan əlavə və ya xüsusi dəyərə malik ola bilər. Hesabatda mövcud Standartların verdiyi tərifə müvafiq olaraq müəyyən edilmiş bazar dəyərindən əlavə xüsusi dəyərin hədlərini və ya kəmiyyətini göstərmək lazımdır.

5.3.4 Aktiv bir və ya müxtəlif yerlərdə küllü miqdarda aktivlərə malik olan müəssisənin və ya sənaye müəssisəsinin bir hissəsini təşkil etdikdə onun faydalılığının müəyyən edilməsinə xüsusi diqqətlə yanaşmaq lazımdır. Bu cür vəziyyətlərdə aktivlərin məcmu faydalılığı haqda danışmaq daha məqsədəuyğundur, çünki bu faydalılıq sayəsində müəssisə fəaliyyətində olan müəssisə hesab edilir.

5.3.5 Əgər qiymətləndirmənin məqsədi fəaliyyət göstərən iqtisadi vahid kimi, müəssisənin maliyyə hesabatları ilə bağlıdırsa və hesabatda tələb olunan

dəyər fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəridirsə, onda aktivlərin faydalılığı fəaliyyətdə olan biznesin hissəsi kimi məcnu şəkildə öyrənilir (mülkiyyətçilər tərəfindən artıq aktivlərə aid edilən aktivlər istisna olmaqla). Fəaliyyətdə olan müəssisə konsepsiyasına müvafiq olaraq aktivləri qiymətləndirərkən, onların dəyəri istifadədə ümumi dəyəri əks etdirir. Başqa sözlə, onların alternativ istifadə zamanı fərdi faydalılığından fərqli olaraq, əmtəə və xidmətlərin istehsalında onların yekun əhəmiyyətini əks etdirir.

5.4 Hazırkı və gələcək faydalılıq.

5.4.1 Faydalılıq uzunmüddətli perspektivdə - bir qayda olaraq, aktivin bütün normativ xidmət müddətində ölçülür. Lakin bəzi aktivlər müəssisə üçün müvəqqəti olaraq artıq olur; onlar «konservləşdirilir» və başqa üsullarla istehsal prosesindən kənar edilir, alternativ istifadə üçün dəyişdirilir və ya sadəcə olaraq, əvvəlcədən müəyyən edilmiş müddət ərzində boş dayanır. Başqa hallarda, bazara münasibətdə xarici şəraitlər (iqtisadi və ya siyasi) qeyri müəyyən müddətə istehsalı ixtisar etməyə məcbur edir.

5.4.2 Aktivlər uzaq ərazilərdə, qeyri - bazar tipli iqtisadiyyata malik olan dövlətlərdə, ya da iqtisadiyyatı böyük dəyişikliklərə məruz qalan ölkələrdə yerləşirsə oxşar vəziyyət yaranır. Onların qiymətləndirmə tarixinə faydalılıq dərəcəsini aydın şəkildə müəyyənləşdirmək çox çətinidir. Bu cür şəraitlərdə Qiymətləndirici, mülkiyyətçi və ya müəssisənin rəhbərləri ilə məsləhətləşərək aktivlərin gələcək istifadəsinin daha çox ehtimal edilən variantını və aktivlərin aid olduğu kateqoriyanı müəyyən etməlidir.

5.4.3 Aktivlər gələcəkdə istifadə edilmək üçün «konservləşdirilərkən», onların qiymətləndirilməsi üçün, adekvat potensial mənfəətliliyi nəzərə almaqla, Aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətməyə məsrəflərdən metodu tətbiq edilə bilər. İstənilən halda qiymətləndirici, bazar dəyərinin qəti müəyyənləşdirilməsi mümkün olana qədər vaxtı, riski, saxlanma xərclərini (onlar varsa) və digər amilləri nəzərə almaqla, analoji aktivlərin Bazar dəyəri ilə müqayisə etmək yolu ilə qiymətləndirmə apara bilər (birbaşa və ya interpolyasiya yolu ilə).

5.4.4 Siyasi və iqtisadi vəziyyətin qeyri-müəyyənliyinin geniş yayılmış nəticələri, məhsuldarlıq və ya səmərəlilik göstəriciləri ilə ifadə olunmuş faydalılığın dəyişməsidir. Bu cür vəziyyətlərdə Qiymətləndirici, müəssisə rəhbərləri və digər səlahiyyətli şəxslərlə məsləhətləşərək, uzunmüddətli təzahürlərə münasibətdə bazar gözləmələrinə aid olan faktları təqdim etməlidir. Müəssisələrin müvəqqəti bağlanması aktivlərin dəyərinə cüzi (və ya "sıfır") təsir

göstərdiyi halda, fəaliyyətin uzunmüddətli dayanması dəyərin daim azalmasına səbəb ola bilər. Qiymətləndirilən aktivlərə onların fəaliyyətinin nəticələrinə təsir göstərən bütün daxili və xarici amilləri nəzərə alaraq baxmaq lazımdır.

5.5 İxtisaslaşmış aktivlər və məhdud reallaşdırma imkanları olan aktivlər.

5.5.1 İxtisaslaşmış aktivlər və məhdud realizasiya imkanları olan aktivlər, olduğu biznesin tərkib hissəsi kimi, açıq bazarda nadir hallarda satılır (əgər ümumiyyətlə satılırsa). Bu biznesi bəzən sahiblikdə olan biznes adlandırılır.

Əgər bu cür aktivlərin daha böyük ehtimallı istifadəsi sahiblikdə olan biznes ilə möhkəm bağlıdırsa, onda onların dəyərinin qiymətləndirilməsi bazar prosesi hesab edilir və bütün müəssisənin dəyərinin, tərkib hissələrinə bölündükdən sonra paylaşdırılmasını tələb edə bilər. Bəzi aktivlər yalnız fəaliyyətdə olan müəssisənin hissəsi kimi xüsusi dəyərə malik ola bilər. Bu növ qiymətləndirmə apararkən qiymətləndirmə sertifikatında və ya qiymətləndirmə haqda hesabatda ayrılıqda dəyərin bu növünü və onun bazar dəyərindən fərqini qeyd etmək lazımdır.

5.5.2 Məhdud imkanlarla reallaşdırılan aktivlər üçün çox zaman adekvat potensial mənfəətliliyi və ya funksional potensialı nəzərə almaqla, aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətməyə məsrəflər metodu qiymətləndirmənin ən münasib prosedurası hesab edilir. Bu metodun tətbiqi, Qiymətləndiricidən qiymətləndirmə sertifikatında və ya qiymətləndirmə haqda hesabatda müvafiq izahatın verilməsini, xüsusilə onun bazar məlumatlarına və yaxud başqa göstəricilərə əsaslandığını dəqiqləşdirilməsini tələb edir.

5.5.3 Yerli və ya mərkəzi dövlət orqanlarının aktivi, onların gizli azad pul axınlarına malik olub - olmamasından asılı olaraq yuxarıda təsvir edilmiş kateqoriyaya aid edilə bilər. Aktivlər bu şəkildə perspektivləri və onlardan istifadəni davam etdirmək imkanlarını nəzərə almaqla aşınma nəzərə alınmaqla əvəzətmədə məsrəflər bazasında qiymətləndirilir.

5.6 Firmalararası icarə.

5.6.1 İcarə haqda firmalararası razılaşma üzrə şirkətin formal və ya qeyr-formal olaraq sərəncamında olan əmlak obyektləri, bəzi firmalar qrupunun daxilində, mülkiyyətinin sərəncamında olan əmlak kimi qiymətləndirilir.

5.7 Mülkiyyətinin sərəncamında olan daşınmaz əmlak obyekti.

5.7.1 Əgər Qiymətləndiricidən hüquqi və ya başqa əsaslandırılmış səbəblərə görə mülkiyyətçi tərəfindən həmin əmlak obyektinin tərk edilməsi

haqda ehtimalın qəbul edilməsi tələb olunursa, onda qiymətləndirmə hesabətı və sertifikatı müqayisə obyektlərinin satışı haqda bazar göstəriciləri əsasında müəyyən edilmiş dəyəri əks etdirməlidir. Başqa hallarda, mülkiyyətçinin sərəncamında olan əmlak obyektləri, onların mövcud istifadəsinə istinad edərək qiymətləndirilir.

6 MƏLUMATIN AÇIQLANMASINA QARŞI İRƏLİ SÜRÜLƏN TƏLƏBLƏR

6.1 Qiymətləndirmə haqda hesabat çəşqınlığa səbəb olmamalıdır. Adətən, bu Standarta müvafiq olaraq tərtib edilmiş qiymətləndirmə haqda hesabatlar, digər Standartlardakı şərh edilmiş hesabatlara aid olan tələbləri qane etməlidir. Xüsusilə, qiymətləndirmə sertifikatına və ya qiymətləndirmə haqda hesabatı qiymətləndirmənin məqsədləri, tətbiq sahələri və qiymətləndirmə tarixi, eləcə də Qiymətləndiricinin aldığı təlimatlar və onun sərəncamında olan məlumat daxil edilməlidir. Bu təlimatlarla hazırkı Standart arasında ziddiyyət olduğu, Qiymətləndirici hesabatdan istifadə edən diqqətini mövcud fərqlərə yönəltməli və Standartlardan kənara çıxma hallarını qeyd etməlidir. Analoji olaraq, qiymətləndirmə haqda hesabatda və ya qiymətləndirmə sertifikatında informasiyanın tam yoxluğu və ya qiymətləndirmənin aparılması ilə əlaqədar olan xüsusi şəraitlərlə şərtlənmiş xüsusi ehtimalların olduğu göstəriləməlidir.

6.2 Qiymətləndirmə sertifikatına və ya qiymətləndirmə haqda hesabatı hesabətı tam və ya onun hissələrini dərc etməyi, ona və ya onda olan göstəricilərə, Qiymətləndiricilərin adlarına və ya onların peşəkar mənsubiyyətinə istənilən istinadları qadağan edən bənd daxil edilməlidir. Əks təqdirdə nəşrin firma kontekstinə münasibətdə Qiymətləndiricidən yazılı surətdə icazə alınmalıdır.

6.3 Qiymətləndirmə sertifikatı və ya qiymətləndirmə haqda hesabatı, qiymətləndirmənin hazırkı və digər qəbul edilmiş Standartlara müvafiq olaraq, müştəriyə və digər maraqlı tərəflərə münasibətdə müstəqil və qərəzsiz aparılması haqda məlumat, eləcə də açıqlanmasını mövcud Standartın tələb etdiyi başqa informasiya daxil edilməlidir.

6.4 Qiymətləndirici özünün iş qəbul edilmə şərtləri kimi öz rəyinə istinad edərək, dərc edilən istənilən sənədə bütün xüsusi məhdudiyətlərin, ehtimalların və Standartdan kənaraçıxmaların daxil edilməsini tələb etməlidir.

AZS 395.8 -2009

6.5 Əgər qiymətləndirmə «daxili Qiymətləndirici», yəni ya qiymətləndirilən əmlakın sahibi olan müəssisədə, ya da müəssisənin maliyyə sənədlərinin və maliyyə hesabatının hazırlanması üçün məsuliyyət daşıyan mühasibat firmasında işləyən şəxs tərəfindən aparılırsa, qiymətləndirmə haqda hesabatda və ya sertifikatda bu növ qarşılıqlı münasibətlərin varlığı və xüsusiyyəti haqda xüsusi bənd olmalıdır.

7 KƏNARLAŞMA ŞƏRTLƏRİ

7.1 Bəzi ölkələrdə Qiymətləndiriciyə, qiymətləndirmənin aparıldığı çərçivədə qanunvericiliyin hüquqi və normativ meyarlarına riayət etmək məqsədilə Bazar dəyərinin tərifinə istinad etmək və ya ondan istifadə etmək tapşırıla bilər. Əgər qiymətləndirmə haqda hesabat bu yurisdiksiya fəaliyyəti göstərməyən, lakin, beynəlxalq standartlar tətbiq edilən yerdə təqdim edilsə və ya milli tərif yanlış şərh edilsə, qiymətləndirici, bu Standartda göstərilmiş tərifə istinad etməlidir.

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

MİLLİ QIYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTI

Ssuda təminatı, girov və borc
öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi

AZS 395.9 -2009
(AMQS 9)

Rəsmi nəşr

Azərbaycan Respublikası Standartlaşdırma,
Metrologiya və Patent üzrə
Dövlət Komitəsi

Bakı-2009

MÜQƏDDİMƏ

1. Azərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən İŞLƏNİB VƏ TƏQDİM EDİLİB
2. Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin 18.12.2009 il tarixli 156 sayılı ƏMRİ ilə TƏSTİQ EDİLİB və QÜVVƏYƏ MİNİB
3. İLK DƏFƏ
4. İlk yoxlama müddəti 2014-ci il, dövri yoxlama 5 ildir

Bu standart Standartlaşdırma, Metrologiya və Patent üzrə Dövlət Komitəsinin icazəsi olmadan tam və ya hissə-hissə yenidən çap oluna, çoxaldıla və yayıla bilməz.

MÜNDƏRİCAT

Giriş.....	1
1. Tətbiq sahəsi	2
2. Anlayışlar.....	2
3. Mühasibat uçotu standartları ilə qarşılıqlı əlaqə.....	4
4. Standartın xülasəsi	4
5. Qeydlər	6
6. Hesabata qarşı irəli sürülən tələbatlar.....	11
7. Standartdan kənarlaşma şərtləri.....	12

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ DÖVLƏT STANDARTI

Ssuda təminatı, girov və borc
öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi
Оценка ссудного обеспечения,
Залогов и долговых обязательств AZS 395.9 -2009
Valuation of the mortgages
and debentures

Tətbiq edilmə tarixi 10.01.2010

GİRİŞ

Bu standartın məqsədi ssuda təminatının, girovun və borc öhdəliklərinin təminatının qiymətləndirilməsinin və maliyyə hesabatı məqsədləri güdən qiymətləndirmədən fərqlərini müəyyən etməkdir. Müvafiq standart fiziki şəxslərin və müəssisələrin təminatı kreditləşməsindən fərqli olaraq, müəyyən əmlakın (əsas aktivlərin) təminatı əsasında maliyyələşdirmə ilə məşğul olan kredit müəssisələrinin və başqa təşkilatların tapşırıqları üzrə qiymətləndiricinin rəhbər tutduğu qiymətləndirmə prinsiplərini müəyyən edir. Qiymətləndiricinin təqdim etdiyi məsləhətlər bu çərçivədən kənara çıxa bilər. Lakin hazırkı standart, yalnız borc təminatı, ipoteka kreditləşdirilməsi və borc öhdəliklərinin təminatı məqsədləri ilə mülkiyyətin qiymətləndirilməsinə şamil edilir.

Əksər maliyyə sövdələşmələri bəzi aktivlərlə təmin edilir. Borc üzrə, girovla və ya digər borc öhdəliyi üzrə təqdim edilən təminat daha geniş mənada müəyyən edilə bilər. Bəzi hallarda, təminat kimi müəssisənin aktivlərinin xüsusiyyəti nəzərə alınmadan onun şəxsi kapitalı çıxış edə bilər. Bir qayda olaraq, maliyyələşdirmə təminatı kimi konkret əmlakı qiymətləndirərkən qiymətləndirici onun bazar dəyəri ilə əməliyyat aparır. Bəzən şəraitdən, hüquqi vəziyyətdən və sifarişçinin tələblərindən asılı olaraq qiymətləndirici fəaliyyətdə olan müəssisənin ləğvətmə dəyərini və dəyərinin digər növlərini əsas kimi götürə bilər. Lakin maliyyələşdirməni həyata keçirən təşkilatları, bir qayda olaraq, məhz təminatın bazar dəyəri maraqlandırır.

Mülkiyyət obyektlərinin yerləşmə məkanına, istifadə üsullarına, yaşına, müəyyən fəaliyyət üçün yararlılığına və digər parametrlərə görə çox böyük müxtəlifliyinə baxmayaraq, qiymətləndirmənin əsas prinsipləri dəyişməz qalır. Qiymətləndirici üçün qoyulmuş obyektiv qiymətləndirmə tapşırıqlarına müvafiq gələn və müştəri nöqtəyi-nəzərindən aydın olan hərəkətləri icra edərək, qiymətləndirmə prinsiplərini hazırkı standartlara uyğun olaraq ardıcıl tətbiq etmək çox vacibdir.

1 TƏTBİQ SAHƏSİ

1.1 Hazırkı Standart borc kapitalı təqdim edən kredit müəssisəsi və ya başqa təşkilat üçün qiymətləndiricidən məsləhət və ya müvafiq hesabat tələb olunan bütün vəziyyətlərdə tətbiq edilə bilər və qiymətləndirmənin məqsədləri borclarla, girovlarla və borc öhdəlikləri ilə əlaqədar olur.

2 ANLAYIŞLAR

2.1 Bazar dəyəri qiymətləndiricinin təməl daşı olaraq qalır. Bazar dəyəri adekvat marketinqdən sonra könüllü alıcı ilə könüllü satıcı arasında baş verən kommersiya sövdələşməsi nəticəsində, qiymətləndirmə tarixində əmlakın əldən-ələ keçməsinə nəzərdə tutan pul məbləğinə bərabər olan hesablaşma kəmiyyəti kimi müəyyən edilir.

2.2 Maliyyə hesabatı məqsədləri ilə əmlakın (aktivin) qiymətləndirilməsi ilə bağlı olmayan hallarda mülkiyyət qiymətləndirilərkən, yuxarıda göstərilmiş 3.1 bəndində bazar dəyəri tərifində “aktivlər” termini “mülkiyyət” termini ilə əvəz edilir. Bu əvəzləmə müəssisənin mühasibat sənədlərində əks olunmuş aktivlərlə əlaqəsi olan maliyyə hesabatları məqsədlərində aparılan qiymətləndirməni başqa qiymətləndirmə növlərindən fərqlənməyə kömək edir.

2.3 Əgər bütün metodlar, proseduralar və bazar dəyərinin ölçülmə texnikaları bazar göstəricilərinə əsaslanırsa və düzgün tətbiq edilsə, bazar dəyərinin ifadəsinə səbəb olur. Satışları müqayisə metodu və ya istənilən başqa müqayisəli bazar metodu bazar müşahidələrinə istinad edir. Tikinti məsrəfləri və aşınma dərəcəsi (qiymətdən düşmə) məsrəflərin və akkumulyativ aşınmanın bazar qiymətləndirilməsinin təhlilinə əsaslanaraq müəyyən edilməlidir. Gəlirin kapitalaşdırılması metodu və ya nağd pul axınlarının diskontlaşdırılması metodu bazar tərəfindən müəyyən edilmiş pul vəsaitləri və mənfəət norması axınlarının qiymətlərinə əsaslanmalıdır. Ona görə də konkret metodun seçimi əsasən mümkün informasiyanın xarakteri, bazarın xüsusiyyətləri və qiymətləndirilən obyektin xassələri ilə şərtlənsə də, xatırlanan bütün proseduraların nəticəsi eyni, yəni bazar dəyəri olmalıdır (əgər bütün metodlar bazar məlumatlarına əsaslanırsa).

2.4 Bu və ya digər mülkiyyətin, adətən açıq bazarda necə dövr etməsi müxtəlif metod və proseduraların tətbiqinin bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi üçün indikator rolunu oynayır. Bazar məlumatlarına əsaslanan istənilən metod öz mahiyyəti etibarilə müqayisəli metod hesab edilir. Qiymətləndirmənin hər bir problemi üçün, bir qayda olaraq açıq bazarda vəziyyəti başqa metodlardan daha yaxşı əks etdirən 1-2 metod tapılar. Qiymətləndirilən hər bir obyekt üçün qiymətləndirici bazar dəyərini müəyyən edərkən sərəncamında olan bütün metodları öyrənməli və onlardan ən münasibini seçməlidir.

2.5 Bəzən maliyyə təminatı olan və ya bu cür təminatın statusunu müəyyən etməyə çalışan sifarişçiyə qiymətləndirməni bazar dəyərindən fərqlənən bazada aparmaq lazım gəlir şəraitlərdə, Qiymətləndirici tələb olunan məhdudiyətlərlə birlikdə məsələnin qoyuluşunu nəzərdən keçirərək, bazar dəyərindən fərqlənən bazada

qiymətləndirməni o halda aparmalıdır ki, həmin qiymətləndirmə müvafiq qanun və normativ aktlara zidd olmasın və çətinlik yaratmasın. Bu şəraitlərdə qiymətləndirici üçün, bazar dəyərinin qiymətləndirilməsinin və ya qeyri-bazar qiymətləndirilməsinin bazar dəyərindən fərqlərin əks etdirən başqa əhəmiyyətli məlumatın hesabata daxil edilməsi adi təcrübə olmalıdır.

2.6 Qiymətləndirici, dəyərin qeyri-bazar qiymətləndirilməsini bazar dəyəri ilə səhv salmaq mümkün olan vəziyyətlərdən qaçmaq məqsədi ilə daha diqqətli olmalıdır. Müəyyən şəraitlərdə dəyərin qiymətləndirilməsinin qeyri-bazar metodlarının tətbiqi tamamilə düzgün olsa da, bu cür qiymətləndirilmənin nəticələrindən istifadə edənlərə dəyərin bazar göstəriciləri ilə uyğun gəlməsinin bir o qədər də vacib olmadığını mütləq izah etmək lazımdır.

3 MÜHASİBAT UÇOTU STANDARTLARI İLƏ QARŞILIQLI ƏLAQƏ

3.1 Borc təminatlı, ipoteka kreditləşdirilməsi və ya borc öhdəlikləri ilə əlaqədar olaraq aparılan qiymətləndirmə heç də həmişə maliyyə hesabatı məqsədlərində aparılan qiymətləndirmənin cavab verdiyi tələbləri qane etmir. Məsələn, mövcud istifadə zamanı bazar dəyəri məhfumu bir qayda olaraq, borc təminatı məqsədlərində qiymətləndirmədə tətbiq edilmir.

4 STANDARTIN XÜLASƏSİ

4.1 Borcların, ipoteka və digər kreditlərin alınması üçün nəticələrindən istifadə edilən qiymətləndirmədə qiymətləndirici əmlakın bazar dəyərini müəyyən edərkən,

standartlara istinad etməlidir.

4.2 Şəraitlər, təlimatlar və qanunvericilik bazar dəyərini qiymətləndirilmə bazası kimi istifadədən kənarçıxmaları nəzərdə tutarkən və ya tələb edərkən, qiymətləndirici vəziyyətə müvafiq qiymətləndirmə proseduralarını tətbiq edə bilər. Qiymətləndirmə haqda akt və ya hesabatda dəyərin istifadə edilən tərfi ilə birlikdə bu cür kənarçıxmaların aydın dəlili əsaslandırılması daxil edilməlidir. Qiymətləndirilən əmlakın bazar dəyərinin tərfi ilə dəyərin istifadə edilən alternativ variantı arasında əsaslı fərq olduqda, bu fakt aktı və ya hesabatda qeyd edilməli və müştəri ilə müzakirə edilməlidir.

4.3 Əmlakın qiymətləndirilməsini nizama salan qanunlara, məlumatlara və proseduralara uyğun olaraq, qiymətləndiricinin vəzifəsinə borc təminatı kimi əmlakın qiymətləndirilməsi prosesinin razılaşdırılması da daxil edilir. Qiymətləndirici bu cür razılaşmanı yalnız müstəsna hallarda təmin etməyə bilər (məsələn, qanunlar arasında ziddiyyət olduqda və ya mühasiblərin arasında fikir ayrılığı yarandıqda) Bu cür vəziyyətlərdə qiymətləndirici bütün tələblərin icrasını təmin etmək iqtidarında olmasa da, əgər tələb olunan qiymətləndirmənin müvafiq qanunlara, təlimatlara və proseduralara müvafiq gəlmədiyini fikirləşirsə və o, qiymətləndirmə nəticələrinin üçüncü tərəf üçün nəzərdə tutulmuş aktı və ya hesabatda aydın əks oluna bilməyəcəyini hesab edirsə tapşırığın icrasını davam etdirməməlidir. Hesabat sağlam düşüncə nöqtəyi-nəzərindən yanlış başa düşülməyən şəkildə təqdim edilməlidir

4.4 Bəzi dövrlərdə mülkiyyətin qiymətləndirilməsi üzrə peşəkar fəaliyyətin standartları, borc təminatı və ipoteka kreditləşdirilməsi ilə əlaqədar olan qiymətləndirməyə qarşı xüsusi tələblər irəli sürürlər. Ümumiyyətlə, bu tələblərin icrası, hazırkı standartla müştərək nəticələrə səbəb olsa da razılaşma haqda məsələ ayrılıqda öyrənilməlidir. Standartdan istənilən kənarçıxma əsaslandırılmalı və aydın ifadə

edilməlidir.

4.5 Şirkətlərə və xüsusi şəxslərə banklar və digər maliyyə təşkilatları tərəfindən təqdim edilən borcların böyük bir hissəsi müəyyən aktivlərdə iştirak payı ilə təmin edilir. Belə şəraitdə qiymətləndirmə aparmaq üçün qiymətləndirici həmin təşkilatların təqdim etdiyi tələbləri, eləcə də borc və onun şərtləri haqda sazişin strukturunu aydın dərk etməlidir.

4.6 Borc təminatı kimi əmlakın qiymətləndirilməsinin bütün vəziyyətlərində aydın şəkildə təqdim edilmiş obyektiv, adekvat hesabat böyük əhəmiyyətə malikdir. Girov dəyərinin müəyyən edilməsi məqsədlərində aparılan qiymətləndirilmədə alınmış nəticələr ictimaiyyətin istifadəsi üçün nəzərdə tutulan hallarda maliyyə hesabatına aid olan xüsusi qaydalar tətbiq edilə bilər.

4.7 Qiymətləndirici hesabatda qoyulmuş vəzifənin kontekstində bütün əhəmiyyətli məqamları açıqlamalıdır və aşağıda bölmə 7-də öyrənilən hesabatın tərtib edilmə standartlarına istinad etməlidir.

5 QEYDLƏR

5.1 Borc təminatı məqsədlərində əmlak qiymətləndirilməsi üçün MQS standartları, ümumiyyətlə, digər məqsədlər üçün aparılan bazar dəyərinin qiymətləndirmə standartlarına oxşardır. Hesabatda Standartdan istənilən kənarlaşmalar üçün əsaslandırılmalar mütləq müəyyən edilməli və əks olunmalıdır.

5.2 İnvestisiya mülkiyyəti.

5.2.1 Gəlir gətirən daşınmaz əmlak, adətən fərdi əsasla görə qiymətləndirilsə də, kredit müəssisələrinə daşınmaz əmlakın dəyərini aktivlər portfelinin bir hissəsi kimi qiymətləndirmək lazım gələ bilər. Bu cür vəziyyətlərdə, müxtəlif yanaşmalar arasında fərqlər aydın şəkildə əks etdirilməlidir.

5.2.2 İntestisiya mülkiyyəti qiymətləndirilən zaman qiymətləndiriciyə, borc kapitalı nəzərə almaqla daşınmaz əmlakın gətirdiyi ümumi gəliri və borc kapitalı nəzərə almadan ümumi gəliri fərqləndirmək tövsiyə edilir. Analoji üsulla mənfəətin daxili normasında borc kapitalının nəzərə alınmaması mütləq qeyd edilməlidir.

5.3 Sahibkar tərəfindən istifadə edilən daşınmaz əmlak.

5.3.1 Sahibkar tərəfindən istifadə edilən daşınmaz əmlakı vakant (boş) mülk bazasında və onun daha səmərəli istifadəsinə istinad edərək qiymətləndirmək lazımdır. Yəni, sahibkara bazar münasibətlərinin tam hüquqlu iştirakçısı kimi baxılmır, yalnız mülkiyyətin öz dəyərini, müəssisə qiymətləndirilərkən əks olunan, sahibkarın ondan

istifadəsinin hansısa xüsusi üstünlüklərindən ayırır. Maliyyə öhdəlikləri icra edilməyən hallarda təminat kimi çıxış edən mülkiyyət, yalnız onun istifadəsindən dəyişikliklər nəzərə alınmaqla nəzərdə tutula bilər. Əgər qiymətləndiricidən qiymətləndirmənin başqa bazasını tətbiq etmək tələb olunursa, qiymətləndirmə haqda akta və ya hesabatla, vakant mülkə analoq obyektlərin satışı üzrə bazar məlumatlarından alınmış dəyərə istinad edilən fikirlər daxil olmalıdır.

5.4. İxtisaslaşmış mülkiyyət

5.4.1 Tərifə əsasən məhdud bazara və biznesin tərkib hissəsi kimi dəyərə malik olan ixtisaslaşmış mülkiyyət ayrılıqda borc üçün təminata münasib olmaya bilər. Əgər mülkiyyət növü girov kimi çıxış edərsə (ayrılıqda və ya məcmu şəklində), istifadə edilməmiş mülk ehtimalına əsaslanaraq daha səmərəli istifadə bazasında qiymətləndirilməlidir. Bütün ehtimallar müfəssəl şəkildə şərh edilməlidir. İxtisaslaşmış mülkiyyətin qiymətləndirilməsi üçün bazar məlumatları olmadıqda adətən əvəzetmənin qalıq dəyəri metodu tətbiq edilir, lakin bu metodu borc təminatı məqsədlərində istifadə edilən qiymətləndirmənin bazar metodları ilə qarışdırmaq olmaz (bazar məlumatlarına əsaslanmış məsrəflər metodu da daxil olmaqla)

5.5 Adətən müstəqil iqtisadi vahid kimi qiymətləndirilən mülkiyyət

5.5.1 Mülkiyyətin bəzi növləri, mehmanxanalar, istirahət və tibb müəssisələri daxil olmaqla (lakin onlarla məhdudlaşmayaraq) orta səviyyədən yüksək menecment hesabına əldə edilmiş qudvil istisna olmaqla, adətən mühasibat sənədlərinin və ya perespektiv təhlilin məlumatlarından alınmış, real surətdə müdafiə etmək mümkün olan gəlirliliyin səviyyəsinin mükəmməl qiymətləndirilməsinə müvafiq olaraq qiymətləndirilir. Bu cür vəziyyətlərdə borcverənin diqqətini, fəaliyyət göstərən müəssisə ilə aşağıdakı fikirlərdən birinin ədalətli olduğu müəssisə arasında mövcud ola biləcək dəyərdə əhəmiyyətli fərqə yönəltmək lazımdır:

- a. Biznes bağlanmışdır;
- b. Avadanlıq daşınmışdır;
- c. Lisenziyalar, sertifikatlar, razılaşmalar öz qüvvəsini itirmişdir və ya etibarlı deyil;
- d. Mülkiyyətə zərər vurulmuşdur;
- e. Gələcək fəaliyyətin səmərəliliyinə neqativ təsir göstərə biləcək digər səbəblər mövcuddur.

5.5.2 Qiymətləndirici öz məsləhətlərində əlavə olaraq, mülkiyyət statusunun potensial dəyişikliklərini borc öhdəliyi kimi tədqiq edə bilər. Məsələn, əgər mülkiyyətin istifadəsindən nağd daxilolmalar spesifik sahəni təmsil edən konkret sahibkarlardır və eləcə də gələcəkdə qeyri-sabitliyə səbəb ola biləcək başqa şərtlərdən həddən çox asılıdırsa, qiymətləndirici bu şərtləri qiymətləndirmə haqda aktda və ya hesabatda qeyd etməlidir. Bəzi hallarda mülkiyyətin qiymətləndirilməsini alternativ istifadə bazasında aparmaq daha məqsədəuyğun hesab edilir.

5.6 Daşınmaz əmlak layihələşdirmə və inşaat mərhələsində

5.6.1 Yenidən inşa üçün nəzərdə tutulmuş və ya tikinti üçün sahə kimi qiymətli olan və gəlir gətirməyən daşınmaz əmlak ixtisaslaşmamış binalarla birlikdə, layihələşdirməyə və inşaatda mövcud olan potensial hüquqlara əsaslanaraq qiymətləndirilməlidir. Layihələşdirilməyə və digər maddi amillərə münasibətdə istənilən ehtimallar əsaslı olmalı və qiymətləndirmə haqda aktda və ya hesabatda göstərilməlidir.

5.6.2 Kreditin təqdim edilməsi haqda sazişin bir hissəsi olan mərhələ üzrə maliyyələşdirmə qrafiki borcverən ilə müzakirə edilməlidir və inşaat dövrü ərzində mütəmadi olaraq bazar qiymətləndirilməsi aparılmalıdır.

5.6.3 Layihələşdirmə mərhələsində mülkiyyətin qiymətləndirilməsi üçün münasib metodun seçimi, qiymətləndirmənin səmərəli tarixinə inşaatın vəziyyətindən, mülkiyyətin satılması və ya tikinti başa çatana qədər icarəyə verilə bilməsi ehtimalından asılıdır. Qiymətləndirmə metodu əvvəlcədən borcverən ilə razılaşdırılmalıdır.

Qiymətləndirici xüsusi diqqət ilə aşağıdakıları icra etməlidir:

- a. Qiymətləndirici tikintinin başa çatdırılması tarixi ilə səmərəli qiymətləndirmə tarixi arasında zaman fərqi nəzərə alınmalıdır. Təhlil zamanı zəruri hallarda diskontlaşdırılmış dəyər metodlarından istifadə etməklə, əlavə tikintinin effekti əks etdirilməlidir;
- b. Tikinti başa çatana qədər qalan müddət ərzində gözlənilən bazar dəyişikliklərini adekvat şəkildə göstərməli;
- c. Tikinti ilə bağlı olan riski lazımi dərəcədə ölçməli;
- d. Tikintidə məşğul olan tərəflərin istənilən məlum qarşılıqlı münasibətlərini nəzərdən keçirtməli və ifadə etməli.

5.7 Sərf edilən aktivlər.

5.7.1 Sərf edilən aktivlərlə əlaqədar olaraq xüsusi problemlər yaranır. Borcun qrafik və müddətinə, o cümlədən faizlərin və borcun əsas məbləğinin ödənilməsi tarixinə, onların sərf edilən aktivlərin həcminə, onların istifadə və ya tükənmə layihəsi ilə əlaqəsinə diqqət yetirmək çox vacibdir.

5.7.2 Ölçüsü, analoji mülkiyyətin icarəsinin bazar dəyərindən çox olan və bununla da icarəçiyə üstünlük yaradan icarə, icarənin bağlı olduğu daşınmaz əmlaka aid olan mülkiyyəti təmsil edə bilər. Bu cür vəziyyətlərdə, icarə tədiyyələri ödənildikcə və icarəyə bazar qiymətlərinin yüksəlməsi ilə icarəçinin üstünlüyü azaldıqca, icarəyə sərf edilən əmlak kimi baxmaq olar.

5.8 Qiymətləndirici

5.8.1 Tapşırıq xüsusiyyəti və tətbiq sahəsi həm Qiymətləndirici, həm də onun xidmətindən istifadə edənlər üçün böyük əhəmiyyət kəsb edir.

5.8.2 Qanunvericilikdə maliyyə fəaliyyəti sahəsində xidmətlər göstərən hüquqi şəxslərə aidiyyəti olan qətnamələr, təqdim edilən məsləhətlər yalnız mülkiyyətin dəyərinə aid olduqda deyil, həm də səhmdar kapitalın, iştirak payının, kollektiv investisiya sxemlərinin və sinxronlu ssudaların qiymətləndirilməsinə şamil edildikdə xüsusi lisenziyalaşdırma və ya qeydiyyat haqda sərəncam verir.

5.8.3 Borcların, ipoteka və digər kreditlərin təqdim edilməsi üzrə razılaşmaların əksəriyyəti xüsusi məxfi münasibətlərə əsaslandığına görə qiymətləndiricinin qarşılıqlı maliyyə münasibətlərinə girən və ya girməyi planlaşdıran tərəflərin heç biri ilə əlaqə yaratmadan müstəqil fəaliyyət göstərməsi çox vacib şərtidir. Həmçinin Qiymətləndirici bu növ mülkiyyət ilə müvafiq iş tərbiyəsinə malik olmalıdır və ya da bu təcrübənin toplamağa qadir olmalıdır.

6 HESABATA QARŞI İRƏLİ SÜRÜLƏN TƏLƏBATLAR

6.1 Qiymətləndirmə haqda hesabat birmənalı olmayan şərtlərə yol verməməli və çəşqinliyə səbəb olmamalıdır. Xüsusilə, o, hazırki standartlar mənasında bazar dəyəri tərəfinə və mülkiyyətin hansı üsulla onun faydalılıq və ya daha səmərəli istifadə terminlərində baxıldığına istinad etməlidir.

6.2 Qiymətləndiricinin nəticələrinin, mülahizələrinin və rəylərinin adekvat şəkildə aydın olması üçün, bu növ qiymətləndirmədə, qiymətləndirmə tarixinə (dəyərin hesablanmış qiyməti tətbiq edilən tarix), qiymətləndirmənin məqsədlərinə, onun nəticələrindən istifadə üsullarına və eləcə də başqa əhəmiyyətli meyarlara istinadlar göstərilməlidir.

6.3 Bəzi şəraitlərdə dəyərin alternativ təriflərinin tətbiqi mümkün olsa da, Qiymətləndirici onlardan istifadə edərkən, bu növ alternativ təriflərin bazar dəyərinin təqdim edilməsi kimi şərh edilməsinə yol verməməyə çalışmalıdır.

6.4 Borc təminatının, girovun və borc öhdəliklərinin təminatının bazar dəyərinin qiymətləndirilməsi haqda hesabat tərtib edilərkən, Qiymətləndirici:

6.4.1 Birmənalı olmayan şərtlərə yol verilməyən şəkildə ifadə edilmiş qiymətləndirmə haqda tam və aydın hesabat təqdim etməlidir;

6.4.2 Hesabatı oxuyan və onun nəticələrindən istifadə edənlərin, Qiymətləndiricinin nəticələri və rəyləri əsasında yaranan təhlil və dəlilləri, ilkin məlumatları tam anlamasına imkan verən məlumatların kifayət qədər həcmi təqdim etməlidir;

6.4.3 Qiymətləndirmənin əsaslandığı bütün ehtimalları və məhdudiyətləri ifadə etməlidir;

6.4.4 Qiymətləndirilən mülkiyyət aydın şəkildə eyniləşdirilməli təsbit etməlidir;

6.4.5 Qiymətləndirilən marağı və ya maraqları eyniləşdirməlidir;

6.4.6 Qiymətləndirilən mülkiyyətə tərif verməli, qiymətləndirmə məqsədlərini, qiymətləndirmənin səmərəli hesabat tarixini şərh etməlidir;

6.4.7 Dəyərin istifadə edilən qiymətləndirmə bazalarının müfəssəl izahatını verməlidir. Onların tətbiqinin dəlillərini göstərməli və müvafiq rəyləri verməlidir;

6.4.8 Hesabata qiymətləndirmənin obyektivliyini və qərəzsizliyini sübut edən və standartların tətbiq edilə bilməsini və eləcə də məsələyə aidiyyəti olan başqa amilləri əks etdirən, imza ilə təsdiq edilmiş akt daxil etməlidir;

7 STANDARTDAN KƏNARLAŞMA ŞƏRTLƏRİ

7.1 Bəzi dövlətlərdə Qiymətləndirici, qiymətləndirmənin aparıldığı çərçivədə qanunvericiliyin hüquqi və normativ tələblərinə riayət etmək məqsədilə, bazar dəyərinin bəzi spesifik tərəfinə istinad etmək və istifadə etmək məcburiyyəti qarşısında qala bilər. Əgər, qiymətləndirmənin nəticələri qanunvericiliyin sərhədlərindən beynəlxalq standartların təsir sahəsinə yayılsa və ya milli tərif yanlış şərhə səbəb olsa, Qiymətləndirici hazırki standartlarda göstərilmiş tərifdən istifadə etməli və alternativ tərifin seçiminin, qiymətləndirmənin nəticələrində dəyişikliyə səbəb olub olmadığını göstərməlidir.