

Daşınmaz, daşınar, müəssisə, qeyri–maddi aktivlər və sair mülki-hüquqi obyektlərinin qiymətləndirilməsi metodologiyası və qiymətləndirmə hesabatına tələblər

1.Tətbiq sahəsi.

Beynəlxalq və Milli qiymətləndirmə standartlarında qiymətləndirmə hesabatına olan tələblər daşınmaz, daşınar, müəssisə, qeyri–maddi aktivlər və sair mülki-hüquqi obyektlərinin qiymətləndirilməsində tətbiq edilir.

2.Ümumi müddəalar.

Bu sənəd “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun, milli və eynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının, Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının normativ sənədlərin tələbləri və qiymətləndirmə fəaliyyətinin praktikasının öyrənilməsi əsasında hazırlanmışdır.

3. Obyektin qiymətləndirilməsi üzrə sifarişi yerinə yetirən zaman qiymətləndiricinin hesabatına olan tələblər.

3.1. Obyektin qiymətləndirilməsi sifarişini yerinə yetirərkən qiymətləndiricinin hesabatına qoyulan tələblərin əsas müddəaları qiymətləndirmə obyektinin qiymətləndirilməsi üzrə hesabatın tərkibinə olan ümumi tələblərdə əks olunub.

3.2. Obyektin qiymətləndirilməsi hesabatı aşağıdakı məcburi müddəaları özündə əks etdirməlidir (sifarişin yerinə yetirilməsi müqaviləsində hesabatla dair əlavə tələblər müəyyən edilə bilər);

3.2.1. **Titul vərəqəsi:** Qiymətləndirmə hesabatının sıra nömrəsi, obyektin ünvanı və adı, icraçı və sifarişçinin adları.

3.2.2.**Müşaiətedici (qoşma) məktub.** Bu məktubun tərkibinə mülkiyyətdə (sahiblikdə) olan obyektin qiymətləndirmənin aparılması üçün əsas, işin qısa annotasiyası, hesabatın tərtib olunma tarixi, qiymətləndirmənin aparıldığı müddət və qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin müəyyən edildiyi tarix, qiymətləndirmə obyektinin (obyektlərinin) adı, yerləşdiyi ünvan (yer), qiymətləndiricinin soyadı, adı, atasının adı, fəaliyyət ünvanı və VÖEN-i, qiymətləndirici təşkilatın adı, hüquqi ünvanı, bank rekvizitləri və VÖEN-i, qiymətləndiricinin ixtisas şəhadətnaməsinin verilmə tarixi və nömrəsi, qiymətləndirmə aparılarkən istifadə olunan məlumatların, o cümlədən qiymətləndirmə obyektinin kəmiyyət və keyfiyyət göstəricilərini müəyyən edən sənədlərin siyahısı və onların əldəolunma mənbələri, dövlət reyestrlərində qeydiyyatı barədə məlumat, sifarişçi və qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin yekun məbləği. Qiymətləndirmənin nəticələri haqqında hesabat qiymətləndirici tərəfindən imzalanır, müqavilə qiymətləndirici təşkilatla bağlandığı halda, həmçinin həmin təşkilatın möhürü ilə təsdiq edilir.

3.2.3. **Obyektin hüquqi təsviri.** Qiymətləndirilən obyektə və ya onun bir hissəsinə mənsub olma, mülkiyyət (sahiblik) hüququnun tərkibi, yüklüllük, məhdudiyyətlər göstərilir.

3.2.4.**Qiymətləndirməni aparmaq üçün əsas məlumatların tərkibi.** Qiymətləndirilən obyekt üzrə əsas başlanğıc məlumatlar verilir;

- hüquqi ünvan;
- obyektlərin tipi, onun cari istifadəsi;
- istehsal və istismar ili;
- ilkin və qalıq dəyəri;
- qiymətləndirilən əmlaka hüquq;
- qiymətləndirmə tapşırığı;
- qiymətləndirmənin məqsədi;
- dəyərin növü və valyuta;
- qiymətləndirmə fəaliyyətinin subyektlərinə tətbiqi vacib olan qiymətləndirmə standartlarının adları;
- qiymətləndirmə işini apararkən qəbul edilmiş fərziyyə və məhdudiyyətlərin təsviri;
- qiymətləndiricinin deklarasiyası;
- təsviri (foto və ya videomateriallar).

Hesabatın bu bölməsinin nəticələrinə olan tələblər:

- Obyektin qiymətləndirilməsi üçün başlıca məlumatların bu bölmənin yekununda tam və ikimənəli olmayan ifadəsini vermək.
- Mülkiyyətdə (sahiblikdə) olan obyektin qiymətləndirilməsi zamanı əgər, bazar dəyəri deyil, digər dəyər növü müəyyən edilirsə, onda hesabatda qiymətləndirilən obyektin qiymətləndirilməsi üçün müəyyən edilən meyarlar göstərilməli və qiymətləndirilən obyektin bazar dəyərinin hesablanması imkanından imtinanın səbəbləri əks olunmalıdır.

3.2.5. Obyektin yerləşdiyi rayonun xüsusiyyətləri.

Obyektin dövr etdiyi bazarın vəziyyəti, əhalinin iqtisadi fəallığından asılı olaraq tələb və təklifin səviyyəsindəki dəyişikliklər, gəlir, məşğulluq səviyyəsinin ətraflı xarakteristikası verilməklə regionun sosial-iqtisadi vəziyyətinin qısaca iqtisadi təhlili aparılır.

Qiymətləndirilən obyektin yerləşməsinə tipik alıcı və satıcı (mülkiyyətçi-istifadəçi, investor və b.) xülasəsi ilə, həmin tip əmlakların açıq satışda hesablanmış ekspozisiya vaxtı, ekoloji vəziyyət nəzərə alınmaqla obyektin mümkün istifadə üsulları verilir.

Hesabatın bu bölməsinin nəticəsinə tələblər;

- Qiymətləndiricinin hesabatında göstərilən məlumatların alındığı mənbələr göstərilməlidir.
- Bu bölmədə regionda qiymət dinamikası, işgüzar fəallığın xarakteri, qiymətləndirilən obyektin likvidlik səviyyəsi, müxtəlif növ obyektlərin müqayisəli gəlirliyi aydınlaşdırılmalıdır.

3.2.6. Obyektə bağlı məlumatlar.

Aktivin texniki spesifikasiyası, ilkin və texniki xidmət nəzərə alınmaqla qalan faydalı və ya səmərəli istismar müddətli, texniki xidmət haqqında məlumatlar daxil olmaqla *aktivin vəziyyəti*, funksional, fiziki və texnoloji köhnəlmə, *aktiv* cari yerində qiymətləndirilmədikdə onun istismardan çıxarılması və kənarlaşdırılması ilə bağlı xərclər, həmçinin, *aktivlərin* cari yeri, məsələn, istismara verilməsi və optimal vəziyyətə gətirmək üçün yenidən istismara verilməsi ilə bağlı xərclər, *aktivlərin* optimal vəziyyətə gətirilməsi üçün yenidən istismara verilməsi, icarə *məqsədi* ilə bağlı istifadə olunan maşın və avadanlıq üzrə, icarə müddətinin uzadılması imkanları və icarə müddətinin başa çatması ilə bağlı digər imkanlar, tamamlayıcı *aktivlə* bağlı baş vermə ehtimalı olan zərər, məsələn, qurğunun istismar müddətinin yerləşdiyi tikili üzrə icarə müddətinə uyğun olaraq *qısaldılması*, əlavə avadanlıq, daşınma, quraşdırma, istismardan kənarlaşdırma və s. ilə bağlı əlavə xərclər, tikinti zamanı zavod daxilində *istifadə oluna* bilən qurğu və avadanlıq ilə bağlı faktiki xərclər mövcud olmadıqda qiymətləndirici Layihələndirmə, Təchizat və Tikintiyə dair Müqaviləyə *istinad edə bilər*.

3.2.7. Obyektin təsviri.

Mühitə bağlı məlumatlar: xammalın mənbəyi və məhsul üçün bazar ilə bağlı məkan. Xammal materialların məhdud və ya tələbin müvəqqəti olduğu məkanın əlverişliliyi, həmçinin, məhdud müddətə malik ola bilər, istifadəni məhdudlaşdıran və ya əlavə əməliyyat və ya istismardan kənarlaşdırma xərcləri tətbiq edən mühitə bağlı qanunların və ya digər qanunvericiliyin təsiri, müəyyən qurğu və avadanlıqlarda istifadədən kənarda qaldığı və ya müvafiq qaydada istifadə edilmədiyi təqdirdə kəskin mənfi təsiri ola bilən radioaktiv maddələr.

İqtisadi məlumatlar: gəlirlər və ya potensial gəlirlər ilə əməliyyat xərclərinin müqayisəsinə əsaslanmaqla aktivin faktiki və ya potensial gəlirliliyi, makro və mikro iqtisadi amillər ilə bağlı obyektin istehsal etdiyi məhsula olan tələbə təsir edə bilər, aktivin cari istifadəsi ilə müqayisədə daha faydalı (yəni, məsələn, ən yaxşı və ən səmərəli istifadə) istifadəyə verilməsi ilə bağlı imkan

Aktivlər daimi olaraq torpağa birləşdirilə bilər: bu zaman o, aktivin və ya onu əhatə edən struktur və ya tikilinin əsaslı olaraq sökülməsi halları istisna olmaqla kənarlaşdırıla bilməz. Ayrıca bir qurğu integrasiya olunmuş istehsal sahəsinin bir hissəsi ola bilər, bu halda həmin qurğu digər aktivlərdən asılı olacaq. Müəyyən bir aktiv qiymətləndirilən obyektin bir komponenti kimi təsnif olunmaq üçün nəzərə alın bilər (məsələn, isitmə, havalandırma və kondisioner sistemi).

Qiymətləndirilən obyektlər müxtəlif vəziyyətdə qiymətləndirilə bilər: istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar və sair aktivlər mövcud olduğu yerdə bütövlükdə və əməliyyat fəaliyyətinin bir hissəsi kimi qiymətləndirilməsi, istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq aktivlərinin yerləşdikləri ərazidə bütönlükdə, lakin hələ sənaye istismarına başlanılmadan qiymətləndirilməsi, istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq aktivlərinin yerləşdikləri ərazidə bütövlükdə, lakin müəssisənin

fəaliyyəti başa çatmadan öncə qiymətləndirilməsi, istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq aktivlərinin yerləşdikləri ərazidə bütövlükdə, lakin məcburi satış zamanı qiymətləndirilməsi, istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq aktivlərinin onların cari yerlərindən kənarlaşdırılmaları üçün ayrı-ayrı elementlər kimi qiymətləndirilməsi.

Hesabatın bölmələrinin nəticələrinə olan tələblər:

- Qiymətləndirici tərəfindən qiymətləndirmə obyektinin miqdarı və keyfiyyət xüsusiyyətlərini müəyyənləşdirmək üçün istifadə edilən sənədlərin siyahısı göstərməlidir, sənədlərin doğruluğu lazımi qaydada təsdiq edilməlidir.
- Bu bölmələr qiymətləndirilən obyekt istifadə üsulunu, analoq obyektlərin seçilməsi, onların dəyərində düzəlişlərin aparılması, icarə haqqı və xərclərin miqdarını və dinamikasını müəyyənləşdirməli, kapitallaşdırmanın istiqamətlərinin (bibəşə kapitallaşdırma, pul axınlarının diskontlaşdırılması və s.) təyin edilməsi üçün qiymətləndirilən obyekt haqqında dolğun informasiya verməlidir.

3.2.8. Qiymətləndirmə obyektinin daha yaxşı və daha səmərəli istifadəsinin təhlili.

Bölmə bu prinsiplərin aşağıdakı istiqamətlərdə tətbiqi nəticələrinin əsaslandırılmalarını özündə əks etdirir;

- qanunun icazə verdiyi istifadə
- fiziki cəhətdən mümkün
- maliyyə cəhətdə həyata keçirilə bilən
- daha böyük rentabelli istifadə

Bu cür nəticələr sifarişçinin rəyinə uyğun olaraq arzuolunan və ya həm tikintisi olmayan ayrıca torpaq sahəsi, həm də üzərində tikinti olan torpaq sahəsi üçün obyektin mümkün istifadə istiqamətləri üzrə ifadə edilməlidir. Təhlil, hər bir istifadə üsulunun müqayisəli iqtisadi səmərəliliyi hesablanmış nəticələri əhatə etməlidir.

Hesabatın bu bölməsinin nəticələrinə olan tələb qiymətləndirilən əmlakın mümkün istifadə üsullarının əsaslandırılmış siyahısı və həmçinin də onların uyğun müqayisəli səmərəliliyinin hesablamaları verilir.

Qeyri-maddi aktivlərin ən yaxşı və effektiv istifadəsinin qiymətləndirilməsi, müəssisələrin və təşkilatların uzunmüddətli inkişafını təmin etmək üçün mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Qeyri-maddi aktivlər, əsasən fiziki formaya malik olmayan, amma təşkilatın qiymətini artıran resurslardır. Bu aktivlərə brend dəyəri, intellektual mülkiyyət (patentlər, müəllif hüquqları, ticarət nişanları), müştəri münasibətləri, texnoloji biliklər və insan resursları daxil ola bilər.

Qeyri-maddi aktivlərin ən yaxşı və effektiv istifadəsinin qiymətləndirilməsi üçün bir neçə əsas yanaşma mövcuddur:

- Qeyri-maddi aktivlərin dəyərinin təhlili: Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi üçün müxtəlif metodlar mövcuddur. Bunlara gəlir yanaşması, bazar yanaşması və xərclər yanaşması daxildir. Gəlir yanaşması qeyri-maddi aktivlərdən gələn gəlir axınını təhlil edir, bazar yanaşması həmin aktivlərin bazardakı qiymətini müqayisə edir, xərclər yanaşması isə həmin aktivlərin yaradılması üçün çəkilən xərcləri nəzərə alır.
- Müştəri münasibətləri və brend dəyəri: Müştəri münasibətləri və brend dəyəri kimi qeyri-maddi aktivlərin effektiv istifadəsini qiymətləndirmək, onların müştəri loyallığını artırmağa, bazar payını böyütməyə və uzunmüddətli gəlir axını yaratmağa necə təsir etdiyini anlamağı tələb edir. Bu, əsasən müştəri məmnuniyyəti anketləri, bazar tədqiqatları və satış artım göstəriciləri ilə qiymətləndirilə bilər.
- İnnovasiya və texnologiya idarəçiliyi: Qeyri-maddi aktivlərdən biri olan texnoloji biliklər və yeniliklər, təşkilatın rəqabət üstünlüyü qazanmasında və məhsul inkişafında vacib rol oynayır. Bu aktivlərin effektiv istifadəsi, tədqiqat və inkişaf (R&D) fəaliyyətlərinin izlənməsi və texnoloji yeniliklərin tətbiqi ilə ölçülə bilər.
- İnsan resursları və liderlik: İnsan resursları, qeyri-maddi aktivlərdən biri olaraq, təşkilatın intellektual kapitalını təşkil edir. Bu kapitalın effektiv istifadəsi, işçi bacarıqlarının inkişaf

etdirilməsi, təlim və inkişaf proqramları və liderlik keyfiyyətlərinin qiymətləndirilməsi ilə ölçülə bilər.

- İnkişaf və adaptasiya qabiliyyəti: Təşkilatın qeyri-maddi aktivlərdən necə faydalandığını qiymətləndirmək üçün onun bazar dəyişikliklərinə və texnoloji yeniliklərə nə qədər tez adaptasiya olduğunu izləmək vacibdir. Bu, təşkilatın rəqabətə davamlılığını və inkişaf potensialını göstərir.

3.2.9. Qiymətləndirmə yanaşmalarının seçimi.

Hesabatda obyektin qiymətləndirilməsinin hər bir yanaşmasının qısa mahiyyəti verilməlidir: məsrəf, satışların müqayisəli təhlili (bazar yanaşması) və gəlir. Qiymətləndirici qiymətləndirmə standartlarına uyğun olaraq obyektin qiymətləndirilməsi üçün sərbəstcəsinə yanaşma və metodları tətbiq etmək hüququna malikdir.

Qiymətləndirmənin məqsədindən və konkret obyektinin dəyərin növündən asılı olaraq sadalanan yanaşmalardan hər birinin tətbiqinin vacibliyi əsaslandırılır.

3.2.10. Məsrəf yanaşması. Bu bölmədə yanaşmanın aşağıdakı mərhələlərinin reallaşma nəticələrini əks etdirən materiallar olmalıdır:

- Qiymətləndirilən obyektin aşınmasını və köhnəlməsini nəzərə almaq şərtiylə, onun təkrar istehsal və ya əvəzetmə məsrəflərinin hesablanması üzərində qurulmuş metodların toplusudur. Xərc yanaşması həm kütləvi, həm də ixtisaslaşmış obyektlərin qiymətləndirilməsi üçün tətbiq edilir.
- Xərc yanaşması, ümumilikdə, qeyri-maddi aktivlər, daşınmaz və daşınar obyektlər, o cümlədən, istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üzrə, xüsusilə də, ixtisaslaşdırılmış *aktivlər* və ya xüsusi məqsədli vasitələr ilə bağlı tətbiq olunur. Birinci addım bazar *iştirakçısı* üçün təkrar istehsal və ya əvəzetmə xərci arasında daha kiçiyinə istinad etməklə müvafiq *aktivin* əvəzlənməsi ilə bağlı xərci hesablamaqdan ibarətdir. Əvəzetmə xərci eyni funksiyaya malik alternativ *aktivin* əldə olunması zamanı yaranan xərcdir. Bu alternativ həm eyni funksiyaya malik müasir aktiv, həm də müvafiq *aktivin* modelinin tam şəkildə yenidən istehsal edilmiş forması ola bilər. Əvəzetmə xərci tətbiq olunduqdan sonra fiziki, funksional, texnoloji və iqtisadi köhnəlmənin həcmi aktivin dəyərinə təsirini əks etdirmək üçün *uyğunlaşdırılmalıdır*;

Aktivin əldə olunması və konstruksiyası zamanı müəssisənin yaranan faktiki xərcləri müəyyən vəziyyətlərdə *aktiv* üzrə əvəzetmə xərci kimi aşağıdakılar nəzərə alınmaqla istifadə etməyə *uyğun ola bilər*.

- Əvvəlki xərclər üzrə vaxt bölgüsü (Müəssisənin faktiki xərcləri bazar dəyərinəki dəyişikliklər, inflyasiya və s.),
- Dəyər bazası: Xüsusi bazar *iştirakçılarının* xərclərinin smetası standart bazar *iştirakçılarının* ödədiyi məbləğdən *fərqli ola bildiyinə görə* bu cür xərcləri hesablayarkən *xüsusilə diqqətli olmaq tələb olunur*.
- Xüsusi xərclərə aşağıdakılar daxildir: *Qiymətləndirici* daxil edilmiş bütün *mühüm* xərcləri, həmin xərclərin *aktivin* dəyərinə daxil olub olmadığını və bəzi dəyər bazaları ilə bağlı olaraq yaranmış xərclər üzrə mənfəət marjasının müəyyən məbləğinin uyğun gəlib gəlmədiyini *nəzərə almalıdır*.
- Qeyri-bazar komponentləri: Standart bazar *iştirakçıları* tərəfindən yaranmayan xərclər, diskontlar və ya güzəştlər *daxil edilməməlidir*.

Xərc və güc (məhsuldarlıq) nisbəti metodu iki şəkildə istifadə olunur:

- Fərqli gücə malik *aktivin* və ya *aktivlərin* əvəzetmə xərcləri məlum olduqda bir gücə (məhsuldarlığa) malik *aktiv* və ya *aktivlər* üzrə əvəzetmə xərcini qiymətləndirmək üçün (məsələn, mövcud dəyərlə iki *aktivin* bir *aktivlə* əvəzlənə bilməsi) və
- Aktiv artıq gücə malik olduqda proqnozlaşdırıla bilən tələbə uyğun olan gücə malik müasir ekvivalent *aktiv* üzrə əvəzetmə xərcini hesablamaq üçün (iqtisadi köhnəlmənin

tənzimlənməsinin bir hissəsi kimi tətbiq olunan faydalılığın çatışmazlığı üzrə cəriməni müəyyən etmək üçün bir vasitə kimi);

- Texniki vəziyyət haqqında rəy və toplanmış köhnəlmənin hesablanması (fiziki, funksional; kənarlaşdırılmış, kənarlaşdırıla bilməyən, ümumi);
- Məsrəf yanaşmasının reallaşdırılması ilə qiymətləndirilən obyektin dəyərinin qiymətləndirilməsinin nəticələrini əsaslandırmaqlı.

Qeyri-maddi aktivlərin xərc yanaşması ilə qiymətləndirilməsi, bu aktivlərin alınması və istifadəsi ilə bağlı çəkilən xərclərin qiymətləndirilməsini nəzərdə tutur. Xərc yanaşması, qeyri-maddi aktivlərin qiymətinin müəyyən edilməsi üçün istifadə olunan metodlardan biridir və əsasən aşağıdakı aspektləri əhatə edir:

- ✓ Alınma xərcləri: Qeyri-maddi aktivin əldə edilməsi üçün çəkilən birbaşa və dolaylı xərclər nəzərə alınır. Bu xərclər, məsələn, araşdırma və inkişaf (AR-GE) fəaliyyətləri, hüquqi və lisenziya xərcləri, müqavilə xərcləri və digər əlaqəli xərcləri əhatə edə bilər.
- ✓ İstifadə xərcləri: Aktivin istifadə edilməsi zamanı yaranan xərclər də qiymətləndirməyə daxil edilir. Məsələn, qeyri-maddi aktivin saxlanması və idarə edilməsi ilə bağlı əməliyyat xərcləri.
- ✓ Amortizasiya: Qeyri-maddi aktivlər, əsasən, amortizasiya edərək, zamanla dəyər itirirlər. Xərc yanaşması ilə qiymətləndirmə zamanı bu amortizasiya prosesi də nəzərə alınır. Lakin, qeyri-maddi aktivlərin əksəriyyəti uzun müddətli istifadə ilə dəyər itirə bilər.
- ✓ İnvestisiya xərcləri: Əgər qeyri-maddi aktivin inkişaf etdirilməsi və ya yaradılması məqsədilə ilkin sərmayə qoyulubsa, bu sərmayələr də aktivin qiymətinə daxil edilir.

Hesabatın bu bölməsinin nəticələrinə olan tələblər;

- qiymətləndirilən obyektin ilkin dəyərinin kəmiyyəti haqqında sənədin təsdiqləmə tarixi əmlakın tikintisinin başlanması tarixindən əvvəl gəlməməlidir.
- qiymətləndirilən obyektin texniki vəziyyəti haqqında peşəkarlar tərəfindən hazırlanmış məlumatların əks olunduğu aktların və ya digər sənədlərin mövcudluğu.
- əvəzetmə dəyəri hesablandığı zaman anoloq-obyektin dəyərinin təhsis edilmə normativinin kəmiyyəti mütləq olmalıdır və o əsaslandırılmalıdır.

3.2.11. Satışların müqayisəli təhlili yanaşması

Bu bölmədə olmalıdır:

- Bazar situasiyanın təhlinin nəticələri;
- Analoq obyektin seçimi;
- Müqayisə vahidinin müəyyən edilməsi;

Analoq-obyektin müqayisə elementlərinin məcburi siyahısı;

- Ötürülən hüquqların tərkibi;
- Maliyyə hesablamalarının xarakteri;
- Satış şərti;
- Satış tarixi;
- Yerləşdiyi yer;
- Fiziki xüsusiyyətləri;
- İqtisadi xarakteristikası;
- İstifadə xarakteri və b.

Satışların müqayisəli təhlili yanaşması ilə qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi, qeyri-maddi aktivlərin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi və qiymətləndirilməsi prosesini daha təsirli və dəqiq şəkildə aparmaq üçün istifadə edilən metodlardan biridir. Bu yanaşma əsasən bazar şəraitini və müxtəlif müqayisəli göstəriciləri nəzərə alaraq qiymət təyin etməyə çalışır.

Satışların müqayisəli təhlili yanaşması (Market Approach): Bu yanaşma, qeyri-maddi aktivin dəyərinin bazarda analoji və ya oxşar aktivlərin satışı əsasında qiymətləndirilməsini nəzərdə tutur.

Belə yanaşma, konkret bir qeyri-maddi aktivin bazar şəraitində necə qiymətləndirildiyini başa düşmək və digər oxşar aktivlərlə müqayisə etmək məqsədi daşıyır.

Satışların müqayisəli təhlili yanaşmasında əsas prinsiplər:

- Müqayisəli mülkiyyətlərin tapılması: Bu mərhələdə qeyri-maddi aktivin satışları üçün uyğun olan oxşar aktivlərin tapılması və bu aktivlər barədə bazar məlumatlarının toplanması lazımdır.
- Satış məlumatlarının toplanması: Müqayisəli aktivlərin son satış qiymətləri və digər bağlı məlumatlar toplanmalıdır.
- Təhlil və uyğunlaşma: Yekun qiymət analizi zamanı tapılan müqayisəli məlumatlar təhlil edilməli və qiymətlərin uyğunlaşdırılması aparılmalıdır.

Satışların müqayisəli təhlili yanaşması ilə qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi: Bu metodun tətbiqi zamanı bir neçə əsas addım izlənilir:

- ✓ Oxşar müqayisə edilə bilən qeyri-maddi aktivlərin müəyyən edilməsi: Məsələn, patentlər, brendlər, lisenziyalar və ya digər qeyri-maddi aktivlər üzrə satış məlumatları toplanmalıdır.
- ✓ Bazar məlumatlarının əldə edilməsi: Bu addımda, müqayisəli aktivlərin bazar qiymətləri və satış məlumatları təhlil edilir.
- ✓ Qiymət uyğunlaşdırılması: Müxtəlif bazar şəraiti, şəxsiyyət və ya hüquqi fərqliliklər nəzərə alınaraq qiymət uyğunlaşdırması aparılır.
- ✓ Qiymətləndirmə nəticəsinin çıxarılması: Yekunda, qiymətləndirilən qeyri-maddi aktivin dəyəri təyin olunur.

Bu yanaşma, xüsusilə bazar məlumatlarının mövcud olduğu və bazar qiymətlərinin nisbətən şəffaf olduğu hallarda daha effektiv işləyir.

Hesabatın bu bölməsinin nəticələrinə olan tələblər;

- Seçilmiş anoloq obyekt haqqında sənədləşdirilmiş informasiya təqdim etmək;
- Qiymətləndirilən obyektin daha yaxşı və daha səmərli istifadəsinin təhlilinin nəticələrinə əsasən müqayisə obyektinin seçildiyini təsdiqləmək;
- Qiymətləndirilən əmlakla müqayisədə anoloq-obyektin dəyərinin təshihətmə kəmiyyətini böyük məlumatlar massivi əsasında hesablanmış göstəricilərin köməyi ilə əsaslandırmaq;

3.2.12. Gəlir yanaşması. Bu bölmədə aşağıdakılar olmalıdır:

- Aktiv və ya tamamlayıcı *aktivlər* qrupu ilə bağlı xüsusi maliyyə aktivlərinin müəyyən edilə bildiyi, məsələn, istehsalat müəssisəsi formalaşdıran *aktivlər* qrupunun əmtəəlik məhsullar istehsal etmək üçün fəaliyyət göstərdiyi hallarda istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi zamanı gəlir yanaşması tətbiq oluna bilər. Lakin bəzi maliyyə axınları qeyri-maddi *aktivlərə* xas olduğu halda onları istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üzrə pul axınından fərqləndirmək *çətin ola bilər*. Gəlir yanaşmasının tətbiqi istehsalat vasitələri, maşın və ya avadanlıqların ayrı-ayrı hissələri üzrə praktik olmasa da, bu yanaşmadan müəyyən bir *aktiv* və ya *aktivlər* qrupu üzrə iqtisadi köhnəlmənin mövcud olub olmamasını və həcmi qiymətləndirərkən istifadə oluna bilər.
- Aktivin istifadəsindən keçmiş və gələcək gəlir və xərclərin həcmi və dinamikasının təhlili;
- Dəyərin qiymətləndirilməsinin seçilmiş metodunun istifadəsi mümkünlüyü və ya zəruriliyini əsaslandırmaq (birbaşa kapitallaşdırma, pul axınlarının diskontlaşdırılması);
- Kapitallaşdırma, diskontlaşdırma əmsalı kəmiyyətinin müxtəlif üsullarla hesablanması nəticələri;
- Postproqnoz müddətdə obyektin dəyərinin və onun kəmiyyətinin dəyişməsinin müəyyənəşdirilməsi;

Hesabatın bu bölməsinin nəticələrinə olan tələblər;

- Anoloji gəlirli obyektin icarə haqqısının kəmiyyəti haqqında sənədləşdirilmiş informasiya təqdim etmək;
- Bütün xərc növlərinin kəmiyyəti haqqında sənədləşdirilmiş informasiya təqdim etmək;

- Kapitallaşdırma, diskontlaşdırma əmsalı kəmiyyətinin hesablanmasında istifadə edilmiş və ya nəticələri təsdiq edən məlumatlar.

Qeyri-maddi aktivlərin gəlir yanaşması ilə qiymətləndirilməsi metodologiyası, qeyri-maddi aktivlərin (məsələn, brend adı, patentlər, lisenziyalar və sair) dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün istifadə edilən əsas metodlardan biridir. Bu yanaşma, həmin aktivlərin gələcəkdə yaradacağı potensial gəlirləri nəzərə alaraq onların dəyərini müəyyən etməyə yönəlir.

Gəlir yanaşmasının əsas prinsipi, qeyri-maddi aktivlərin gələcəkdə gətirəcəyi gəlirlərin indiki dəyərinin qiymətləndirilməsidir. Bu yanaşma adətən iki əsas komponentdən ibarətdir:

1. Gəlirlərin proqnozu:

- Qeyri-maddi aktivin gələcəkdə əldə edəcəyi gəlirlər müəyyən edilir. Məsələn, bir brend adı ilə bağlı gələcəkdə satışların artacağı gözlənilirsə, bu gəlirlər qiymətləndirilir.
- Gəlirlərin proqnozu, müxtəlif metodlarla aparılır: bazar tədqiqatları, müvafiq sənayenin təhlili, müştəri bazasının genişlənməsi və ya məhsulun həyat dövrü təhlili.

2. Diskontlama (gəlirlərin indiki dəyəri):

- Gələcəkdəki gəlirlər, indiki vaxtda onların dəyərini əks etdirən diskont faizi ilə endirilir. Diskont faizi, adətən risk, kapital dəyəri və müvafiq sənayenin xüsusiyyətlərinə əsaslanır.
- Endirilmiş gəlirlər qeyri-maddi aktivin indiki dəyərini müəyyən edir.

Gəlir yanaşmasının tətbiqi mərhələləri:

- ✓ Gəlirlərin müəyyənləşdirilməsi: Aktiv tərəfindən yaradılacaq gəlirlərin mənbələri müəyyən edilir.
- ✓ Gəlirlər üzrə proqnozların qurulması: Əldə ediləcək gəlirlərin proqnozu (satış artımı, lisenziyaların gəlirləri və s.) hazırlanır.
- ✓ Diskontlama dərəcəsinin seçilməsi: Bu, riskləri və müvafiq sənayenin xüsusiyyətlərini əks etdirən faiz dərəcəsidir.
- ✓ Gəlirlərin diskontlanması: Gələcək gəlirlər diskontlanır və indiki dəyər hesablanır.
- ✓ Aktivin dəyərinin hesablanması: Diskontlanmış gəlirlərin cəmi qeyri-maddi aktivin indiki dəyərini təşkil edir.

Bu metodologiya, qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsində çox istifadə olunan, lakin düzgün və etibarlı məlumatlara əsaslanmalıdır. Aktivin gələcək gəlirləri ilə bağlı təxminlər nə qədər doğru olsa, qiymətləndirmə də bir o qədər dəqiq olacaqdır.

3.2.13. Hesablamaların nəticələrinin uyğunlaşdırılması.

Bu bölmə obyektin qiymətləndirilməsinin istifadə edilmiş müxtəlif yanaşmalarının alınmış nəticələrinin uyğunluğunu təsdiqləmək üçün əsaslandırmaçı özündə əks etdirməlidir;

- Qiymətləndirilmələrin qarşısına qoyulmuş məqsədlər;
- Qiymətləndirilən obyektin istifadəsinin xarakteri;
- Başlıca informasiyaların dolğunluğu və həqiqiliyi dərəcəsi;
- Hər bir hesablama metodunun nəticələrinin xəta miqdarı;
- Obyektin dəyəri qiymətinin yuxarı və aşağı qiymət sərhədi;

Hesabatın bu bölməsinin nəticəsinə olan tələb:

Qiymətləndirilən obyektin dəyərinin yekun kəmiyyətinə məhdudlaşmanın xarakteristikası və alınmış nəticənin istifadə sərhədləri əlavə edilir.

4. Əlavə

4.1. Bu bölmədə olmalıdır.

- Qiymətləndirilən obyektlərinin hüquq müəyyənləşdirici sənədləri və plan, onların texniki pasportu;
- Obyektin yerləşdiyi rayonun xəritəsi;
- Obyektin fotosurəti;
- Mühafizə statusu haqqında arayış;

- İstifadə edilmiş məlumatlar və onların alındığı mənbələrin siyahısı;

Aşağıdakı sənədlərin surəti:

- Qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirmək hüququnu verən sənəd;
- Təhsil sənədləri;
- Qiymətləndiricinin peşə məsuliyyətinin sığortalanması haqqında sığorta polisi;
- Palataya üzvlüyü haqqında şəhadətnamə sənədi.

4.2. Hesabatda qiymətləndiricinin fikircə konkret obyektin dəyərinin hesablanması üçün onun tərəfindən tətbiq edilmiş metodların dolğun əks olunması üçün digər məlumatlarda verilə bilər.

4.3. Hesabat qiymətləndiricinin şəxsi əl yazması ilə imzalanır və onun və ya təşkilatın möhürü ilə təsdiqlənir.

4.4. Obyektin qiymətləndirilməsi haqqında tərtib olunmuş hesabatın surəti 5 il ərzində saxlanılır.

Qiymətləndirilmə standartlarının tərkibinə aşağıdakı bölmələr daxildir:

Ümumi standartlar

1. Qiymətləndirmə hesabatının strukturu;
2. Qiymətləndirmə hesabatının əhatə dairəsi;
3. Qiymətləndirmə bazası;
4. Qiymətləndirməyə yanaşmalar;
5. Ətraf mühit, sosial və idarəetmə (ESG) mülahizələri;
6. Qiymətləndirmə metodları;
7. Sənədləşdirmə və hesabat.

Aktivlərin qiymətləndirilməsi standartları

1. Biznes və biznesdə paylar;
2. Qeyri-maddi aktivlər;
3. Qeyri-maliyyə öhdəlikləri;
4. Ehtiyatlar;
5. Maşın, mexanizm və avadanlıqlar;
6. Kommersiya təyinatlı natamam tikililər;
7. Maliyyə alətləri.