

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)
Metodiki tövsiyə

Ticarətlə bağlı və ixtisaslaşmış
obyektlərin qiymətləndirilməsi üzrə
metodologiya

Sənəd AQP üzvü olan qiymətləndiricilər üçün nəzərdə tutulub və tövsiyə xarakteri daşıyır. O, dəyəri fiziki xüsusiyyətləri ilə deyil, ticarət potensialı ilə müəyyən edilən obyektlərin qiymətləndirilməsi qaydasını, mənfəət metodunun tətbiqini və bunun üçün tələb olunan giriş məlumatlarının siyahısını müəyyən edir.

1. Ümumi müddəalar

1.1. Metodologiya ticarətlə bağlı və ixtisaslaşmış obyektlərin bazar dəyərinin, bazar icarə haqqının və digər dəyər bazalarının müəyyən edilməsinə şamil edilir.

1.2. Metodologiya aşağıdakı sənədlərlə birlikdə tətbiq olunur: Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 104, IVS 105, IVS 106, IVS 200, IVS 300 və IVS 400 standartları, IFRS 13, IFRS 16, IAS 16 və IAS 40, RICS-in ticarətlə bağlı obyektlər üzrə peşəkar standartı, Palatanın daşınmaz əmlak, maşın və avadanlıq, müəssisələr, diskont dərəcəsi, ən səmərəli istifadə, girov, maliyyə hesabatlılığı, bazar icarə haqqı və bazar təhlili metodologiyaları.

1.3. Metodologiya biznesin özünün qiymətləndirilməsini əvəz etmir. Müəssisənin kapitalının və ya iştirak payının qiymətləndirilməsi Palatanın müəssisələr üzrə metodologiyası ilə aparılır.

1.4. Metodologiyada istifadə olunan anlayışlar:

1.4.1. ticarətlə bağlı obyekt: dəyəri onun ərazisində aparılan ticarət fəaliyyətinin nəticəsi ilə müəyyən edilən, bazarda fəaliyyətdə olan vahid kimi alınıb satılan obyekt,

1.4.2. tam fəaliyyətdə olan vahid: torpaq, tikili, avadanlıq, mebel və inventar, ötürülə bilən icazələr və ticarət potensialı daxil olmaqla, işə salınmağa hazır vəziyyətdə olan kompleks,

1.4.3. ağlabatan səmərəli operator: obyekti bazarın tipik səviyyəsində idarə edən fərz olunan operator, faktiki operatorun nəticəsi ilə eyniləşdirilmir,

1.4.4. davamlı dövriyyə: ağlabatan səmərəli operatorun uzunmüddətli perspektivdə əldə edə biləcəyi illik dövriyyə,

1.4.5. davamlı əməliyyat mənfəəti: həmin dövriyyədən normallaşdırılmış xərclər çıxıldıqdan sonra qalan, amortizasiya, faiz və icarə haqqı çıxılmamış mənfəət,

1.4.6. operator payı: davamlı əməliyyat mənfəətinin operatorun kapitalına, riskinə və sahibkarlıq fəaliyyətinə düşən hissəsi,

1.4.7. avadanlıq, mebel və inventar: obyektin fəaliyyəti üçün zəruri olan, tikili ilə birlikdə istifadə edilən daşınar əmlak,

1.4.8. ötürülən qudvil: obyektə birlikdə yeni operatora keçən qeyri-maddi üstünlük, şəxsi qudvil isə operatorun özü ilə gedir.

2. Tətbiq dairəsi

2.1. Obyekt aşağıdakı üç əlamətin hamısına cavab verdikdə ticarətlə bağlı sayılır: dəyəri ticarət potensialından asılıdır, bazarda fəaliyyətdə olan vahid kimi alınıb satılır, fiziki göstəriciləri (sahə, tikinti keyfiyyəti) tək başına dəyəri izah etmir.

2.2. Tipik obyektlər və onların dəyər daşıyıcıları:

Obyekt	Dəyərin əsas daşıyıcısı	Vahid göstərici
Yanacaq doldurma məntəqəsi	Yanacaq dövriyyəsi və marja, market satışı, nəqliyyat axını	Bir kolonkaya və ya litr dövriyyəyə düşən dəyər
Mehmanxana	Otaq sayı, doluluq, orta gecəlik qiymət	Bir otağa düşən dəyər
Restoran və kafe	Yerlərin sayı, orta çek, dövriyyənin sürəti	Bir yerə düşən dəyər
Əyləncə obyektləri	Zal və yerlərin sayı, seans və tədbirlərin sayı	Bir yerə düşən dəyər
İdman və fitnes obyektləri	Abunəçilərin sayı və orta abunə haqqı	Bir abunəçiyə düşən dəyər
Xəstəxana və klinika	Çarpayı sayı, müraciətlərin sayı, xidmət tarifləri	Bir çarpayıya düşən dəyər
Yol kənarı xidmət kompleksləri	Nəqliyyat axını və xidmətlərin tərkibi	Bir xidmət nöqtəsinə düşən dəyər
Avtoyuma və servis	Xidmət postlarının sayı və gündəlik dövriyyə	Bir posta düşən dəyər
Şadlıq sarayı	Tutum, tədbirlərin sayı, mövsümlilik	Bir yerə düşən dəyər

2.3. Obyekt ticarətlə bağlı sayılmadıqda (məsələn, standart ofis və ya anbar) bu Metodologiya tətbiq edilmir, belə obyektlər daşınmaz əmlak metodologiyası üzrə qiymətləndirilir.

3. Tam fəaliyyətdə olan vahid ehtimalı

3.1. Ticarətlə bağlı obyekt tam fəaliyyətdə olan vahid ehtimalı ilə qiymətləndirilir: obyekt işlək vəziyyətdədir, avadanlıq və inventarla təchiz edilmişdir, zəruri icazələr mövcuddur və ticarət tarixçəsi vardır.

3.2. Ehtimalın əhatəsi hesabatın birinci səhifəsində göstərilir:

Daxildir	Daxil deyil
Torpaq sahəsi və ya ona dair hüquq	Əmtəə ehtiyatı və yanacaq qalığı
Tikililər, qurğular və abadlıq	Debitor və kreditor borcları
Avadanlıq, mebel və inventar	Pul vəsaitləri və bank hesabları
Ötürülə bilən icazə və lisenziyalar	Ötürülə bilməyən icazə və lisenziyalar
Ötürülən qudvil və ticarət potensialı	Şəxsi qudvil
Kommunal qoşulmalar və şəbəkələr	Operatorun brendi və idarəetmə müqaviləsi, ayrıca razılaşdırılmadıqda

3.3. Ehtimal obyektin faktiki vəziyyətinə uyğun olmadıqda (obyekt bağlıdır, lisenziyası yoxdur, avadanlığı sökülüb) tam fəaliyyətdə olan vahid ehtimalı xüsusi ehtimal kimi qəbul edilir və onunla yanaşı ehtimalız nəticə də verilir.

3.4. Girov və icra məqsədlərində iki nəticə məcburidir: tam fəaliyyətdə olan vahid kimi dəyər və fəaliyyət dayandırıldıqda boş obyektin dəyəri. İkinci nəticə ticarət potensialını əhatə etmir və adətən əhəmiyyətli dərəcədə aşağı olur.

4. Nə ölçülür: üç fərqli obyekt

4.1. Sifarişin məzmunundan asılı olaraq üç fərqli obyekt ölçülə bilər. Onların qarışdırılması ən çox rast gəlinən səhvdir:

Sifariş	Nə ölçülür	Hansı sənəd
Obyekt fəaliyyətdə olan vahid kimi satılır	Tam fəaliyyətdə olan vahidin bazar dəyəri	Bu Metodologiya
Müəssisənin kapitalı və ya iştirak payı satılır	Biznesin dəyəri, xalis borc və qeyri-əməliyyat aktivləri nəzərə alınmaqla	Müəssisələr metodologiyası
Obyekt boş halda və ya alternativ istifadə üçün qiymətləndirilir	Daşınmaz əmlakın dəyəri, ticarət potensialı olmadan	Daşınmaz əmlak metodologiyası
Obyekt icarəyə verilir	Bazar icarə haqqı	Bazar icarə haqqı metodologiyası, bu Metodologiya ilə birlikdə
Uçot məqsədi üçün ölçmə aparılır	Uçot vahidinə uyğun komponentlər	Maliyyə hesabatlılığı metodologiyası

4.2. Tam fəaliyyətdə olan vahidin dəyəri ilə biznesin dəyəri cəmlənmir və bir-birini əvəz etmir. Tam fəaliyyətdə olan vahid əmlak kompleksidir, biznes isə həmin kompleksdən istifadə edən hüquq subyektidir.

5. Mənfəət metodunun tətbiqi

5.1. Mənfəət metodu səkkiz addımdan ibarətdir:

Addım	Məzmun	Nəticə
1	Ticarət məlumatının toplanması və yoxlanılması	Son üç ilin dövryyəsi, xərcləri və natural göstəriciləri
2	Dövryyənin normallaşdırılması	Davamlı dövryyə
3	Xərclərin normallaşdırılması	Davamlı əməliyyat xərcləri
4	Davamlı əməliyyat mənfəətinin hesablanması	Amortizasiya, faiz və icarə çıxılmamış mənfəət
5	Operator payının ayrılması	Əmlaka düşən mənfəət
6	Kapitalaşdırma və ya diskontlaşdırma	Tam fəaliyyətdə olan vahidin dəyəri

7	Komponentlərə bölgü	Torpaq, tikili, avadanlıq və inventar, ötürülən qudvil
8	Krossyoxlama	Vahid göstəricilər və bazar əməliyyatları ilə müqayisə

5.2. Addım 1. Ticarət məlumatı azı son üç il üzrə, mövsümlilik nəzərə alınmaqla aylıq kəsində toplanır. Məlumat maliyyə hesabatları, vergi bəyannamələri, kassa və satış sistemi hesabatları ilə tutuşdurulur. Uyğunsuzluq aşkar edildikdə səbəb aydınlaşdırılır və hesabatda göstərilir.

5.3. Addım 2. Dövriyyə əqlabatan səmərəli operatorun əldə edə biləcəyi səviyyəyə gətirilir. Aşağıdakı hallar düzəliş tələb edir: obyektin yenidən açılması və dövriyyənin formalaşmamış olması, müvəqqəti bağlanma və təmir dövrü, birdəfəlik hadisələr, faktiki operatorun qeyri-tipik marketing və ya qiymət siyasəti, tutumdan tam istifadə edilməməsi. Düzəlişlərin hər biri ayrıca sətirdə göstərilir.

5.4. Faktiki operatorun nəticəsinin zəif və ya güclü olması bazar dəyərini dəyişmir. Güclü nəticənin şəxsi bacarıqdan irəli gələn hissəsi şəxsi qudvildir və dəyərə daxil edilmir, zəif nəticə isə obyektin potensialını azaltmır.

5.5. Addım 3. Xərclərin normallaşdırılmasında aşağıdakı qaydalar tətbiq edilir:

Xərc maddəsi	Rejim
İcarə haqqı	Çıxılmır: obyekt mülkiyyətçi kimi qiymətləndirilir
Amortizasiya	Çıxılmır: kapital xərcidir
Faiz və maliyyə xərcləri	Çıxılmır: maliyyələşmə strukturundan asılıdır
Sahibkarın şəxsi xərcləri	Çıxılmır
Əmək haqqı	Bazar səviyyəsinə gətirilir, o cümlədən sahibkarın özünün əməyi
İdarəetmə haqqı	Bazar səviyyəsində daxil edilir
Avadanlıq və inventarın əvəzetmə ehtiyatı	Daxil edilir: illik ehtiyat kimi
Cari təmir və saxlama	Bazar səviyyəsində daxil edilir
Sığorta və əmlak vergisi	Daxil edilir
Kommunal xərclər	Faktiki istifadə əsasında daxil edilir

5.6. Addım 4. Davamlı əməliyyat mənfəəti davamlı dövriyyədən normallaşdırılmış xərclərin çıxılması ilə alınır. Nəticə dövriyyəyə nisbətə faizlə də göstərilir, bu göstərici seqment üzrə bazar diapazonu ilə tutuşdurulur.

5.7. Addım 5. Operator payı davamlı əməliyyat mənfəətindən ayrılır. Pay operatorun işlədiyi kapitala (dövriyyə vəsaiti, avadanlığın bir hissəsi), sahibkarlıq riskinə və idarəetmə əməyinə düşən hissəni əhatə edir. Ayırma üç üsuldən biri ilə aparılır: dövriyyəyə nisbətə faiz, mənfəətə nisbətə faiz, operatorun kapitalına tələb olunan gəlirlilik. Seçilmiş üsul və onun əsası hesabatda göstərilir.

5.8. Operator payı ayrıldıqdan sonra qalan hissə əmlaka düşən mənfəətdir. Bu, obyektin ödəyə biləcəyi icarə haqqının yuxarı həddi kimi də qiymətləndirilir (bazar icarə haqqı metodologiyasının 7-ci hissəsi).

5.9. Addım 6. Əmlaka düşən mənfəət kapitallaşdırılır. Sabit fəaliyyət şəraitində birbaşa kapitallaşdırma, dövriyyənin formalaşma mərhələsində və ya əhəmiyyətli dəyişiklik gözlənildikdə diskontlaşdırılmış pul axını tətbiq edilir. Dərəcə Palatanın diskont dərəcəsi metodologiyasına uyğun qurulur.

5.10. Ticarətlə bağlı obyektlərdə dərəcə standart kommersiya obyektlərindən yüksək olur. Əlavə risk komponentləri: operatorndan asılılıq, tənzimləmə və lisenziya riski, mövsümlilik, texnoloji və struktur dəyişikliklər, ekoloji öhdəliklər.

6. Giriş məlumatlarının tələb edilməsi

6.1. Mənfəət metodunun tətbiqi üçün zəruri giriş məlumatlarının siyahısı obyekt növləri üzrə bu Metodologiyanın A nömrəli əlavəsində verilir. Siyahı işin əhatə dairəsi razılaşdırılarkən sifarişçiyə təqdim edilir.

6.2. Bütün obyekt növləri üçün minimum tələb olunan məlumat: son üç ilin dövriyyəsi və əməliyyat xərcləri aylıq kəsində, natural göstəricilər, işçilərin sayı və əmək haqqı fondu, icazə və lisenziyaların siyahısı, avadanlıq və inventarın siyahısı, icarə və ya kommunal müqavilələri, planlaşdırılan investisiyalar.

6.3. Məlumat tam təqdim edilmədikdə qiymətləndirici üç variantdan birini seçir və hesabatda əsaslandırır:

Variant	Şərt	Nəticənin statusu
Bazar göstəriciləri ilə normallaşdırma	Natural göstəricilər mövcuddur, maliyyə məlumatı yoxdur	Bazar dəyəri, ehtimallar açıqlanır
Xüsusi ehtimal ilə hesablama	Məlumatın əhəmiyyətli hissəsi yoxdur	Xüsusi ehtimal ilə nəticə, ehtimalız nəticə də verilir
Metoddan imtina	Nə maliyyə, nə natural göstəricilər mövcuddur	Metod tətbiq edilmir, səbəb və nəticəyə təsiri açıqlanır

6.4. Məlumatın olmaması yalnız məhdudiyyət kimi qeyd edilib nəzərə alınmadan nəticə verilməsi yolverilməzdir. Belə halda alternativ yanaşmanın nəticəsi əsas götürülür və onun məhdudiyyəti göstərilir.

7. Avadanlıq, inventar və əmtəə ehtiyatı

7.1. Avadanlıq, mebel və inventar tam fəaliyyətdə olan vahidin dəyərinin içindədir və ona ayrıca əlavə edilmir. Onların dəyərinin ikinci dəfə cəmlənməsi ən çox rast gəlinən ikiqat hesablama halıdır.

7.2. Uçot, girov və sığorta məqsədləri üçün komponentlərə bölgü tələb olunduqda avadanlıq və inventarın qalıq dəyəri Palatanın məşin və avadanlıq metodologiyasına uyğun müstəqil hesablanır və ümumi dəyərdən ayrılır, qalan hissə torpaq, tikili və ötürülən qudvil arasında bölüşdürülür.

7.3. Əmtəə ehtiyatı, yanacaq qalığı və istehlak materialları dəyərə daxil edilmir, onlar əməliyyat zamanı ayrıca hesablaşma predmetidir.

7.4. Lizingdə və ya icarədə olan avadanlıq obyektin mülkiyyətində sayılmır. Hər tapşırıqda avadanlığın mülkiyyət statusu yoxlanılır və hesabatda göstərilir.

7.5. Avadanlığın əvəzetmə ehtiyatı xərclərin tərkibinə daxil edilir. Ehtiyat dövrüyyəyə nisbətə faizlə və ya avadanlığın dəyərinin qalıq istismar müddətinə bölünməsi ilə hesablanır, seçilmiş üsul göstərilir.

8. Qudvilin ayrılması

8.1. Ticarətlə bağlı obyektin dəyərində qudvilin iki növü ola bilər: ötürülən qudvil obyektə birlikdə yeni operatora keçir (yerləşmə, müştəri axını, ad, formalaşmış iş qaydaları), şəxsi qudvil operatorun özü ilə gedir (şəxsi əlaqələr, xüsusi bacarıq, ailə biznesinin nüfuzu).

8.2. Tam fəaliyyətdə olan vahidin dəyərində yalnız ötürülən qudvil daxildir. Şəxsi qudvilin dəyərə daxil edilməsi nəticəni şişirdir və alıcı üçün əldə edilə bilməyən faydanı əks etdirir.

8.3. Ayırma üsulu: faktiki nəticə ilə əqlabətən səmərəli operatorun nəticəsi arasındakı fərq təhlil edilir. Fərq obyektin özündən deyil, operatorndan irəli gəlsə, həmin hissə şəxsi qudvil kimi nəticədən kənarlaşdırılır.

8.4. Girov məqsədində şəxsi qudvil nəzərə alınmır və bu, hesabatda açıq göstərilir. Kreditor üçün əhəmiyyətli olan, operator dəyişdikdə saxlanılan dəyərdir.

8.5. Uçot məqsədlərində qudvilin tanınması və ölçülməsi uçot standartları ilə tənzimlənir, qiymətləndirici komponentlərə bölgünü təqdim edir, tanınma barədə qərar uçot subyektinindir.

9. Krossyoxlama

9.1. Mənfəət metodunun nəticəsi mütləq krossyoxlanır. Yoxlama üsulları:

Üsul	Məzmun	Şərh
Vahid göstərici	Bir otağa, yerə, kolonkaya, çarpayıya düşən dəyər	Seqment üzrə bazar diapazonu ilə müqayisə
Dövriyyə multiplikatoru	Dəyərin illik dövriyyəyə nisbəti	Seqment üzrə tipik nisbətlə müqayisə
Mənfəət multiplikatoru	Dəyərin davamlı əməliyyat mənfəətinə nisbəti	Kapitallaşdırma dərəcəsinin tərs kəmiyyəti ilə uzlaşır
Xərc yavaşması	Torpaq üstəgəl tikili və avadanlığın qalıq dəyəri	Aşağı hədd göstəricisi, ticarət potensialını əhatə etmir
Bazar əməliyyatları	Eyni tipli obyektlərin satış və icarə məlumatları	Mövcud olduqda ən güclü sübut

9.2. Xərc yavaşması ilə alınan göstərici mənfəət metodunun nəticəsindən yüksək olduqda bu, obyektin ticarət potensialının zəif olduğunu və ya artıq tutumun mövcudluğunu göstərir. Belə halda ən səmərəli istifadə təhlili yenidən aparılır.

9.3. Krossyoxlamanın nəticəsi ilə əsas metodun nəticəsi arasındakı fərq 20 faizi keçdikdə səbəb araşdırılır və hesabatda izah edilir.

10. Obyekt növləri üzrə xüsusiyyətlər

10.1. Yanacaqqoldurma məntəqələri. Dəyərin əsas daşıyıcısı litr dövriyyəsi və bir litrə düşən marjadır, market, kafe və avtoyuma gəlirləri ayrıca təhlil edilir. Nəzərə alınan xüsusi amillər: nəqliyyat axını və yolun kateqoriyası, kolonka və tapança sayı ilə tutumun uyğunluğu, yeraltı çənlərin vəziyyəti və ekoloji öhdəliklər, elektrik nəqliyyatın yayılmasının uzunmüddətli təsiri və şarj infrastrukturunun mövcudluğu, tənzimlənən qiymət rejiminin marjaya təsiri.

10.2. Mehmanxanalar. Əsas göstəricilər: otaq sayı, doluluq, orta gecəlik qiymət və onların hasili olan bir otağa düşən gəlir. Yeməxana və tədbir gəlirləri ayrıca modelləşdirilir. Brend və idarəetmə müqaviləsinin şərtləri dəyərə təsir edir: müqavilə ötürülərsə, onun şərtləri nəzərə alınır, ötürülmərsə, brendsiz fəaliyyət ehtimalı qəbul edilir. Avadanlıq və inventarın əvəzetmə ehtiyatı ayrıca sətirdə göstərilir.

10.3. Restoran və kafelər. Göstəricilər: yerlərin sayı, orta çek, gündəlik dövriyyə sürəti, mövsümlilik. Mətbəx avadanlığının vəziyyəti və ventilyasiya sistemi kritik amillərdir. İcarədə fəaliyyət göstərən obyektlərdə icarə haqqının dövriyyəyə nisbəti bazar diapazonu ilə tutuşdurulur.

10.4. Əyləncə və idman obyektləri. Abunə modeli ilə işləyən obyektlərdə abunəçilərin sayı, orta abunə haqqı və axıcılıq göstəriciləri təhlil edilir. Mövsümlilik və tədbir təqvimini nəzərə alınır. Avadanlığın texnoloji köhnəlməsi sürətlidir və əvəzetmə ehtiyatı yüksək götürülür.

10.5. Xəstəxana və klinikalar. Fəaliyyət lisenziyadan asılıdır, lisenziyanın ötürülməsi şərtləri yoxlanılır. Tibbi avadanlıq dəyərin əhəmiyyətli hissəsini təşkil edir və ayrıca qiymətləndirilir. Tarif tənzimlənməsi və sığorta ödənişləri gəlir modelinin əsas parametrləridir.

10.6. Yol kənarı xidmət kompleksləri. Nəqliyyat axınının intensivliyi və strukturu əsas amildir, yol layihələrinin dəyişməsi riski ayrıca qiymətləndirilir və dərəcədə və ya proqnozda əks etdirilir.

11. Bazar icarə haqqı ilə əlaqə

11.1. Mənfəət metodu ticarətlə bağlı obyektin ödəyə biləcəyi icarə haqqının müəyyən edilməsində əsas üsuldur: əmlaka düşən mənfəət icarə haqqının yuxarı həddini göstərir.

11.2. İcarə haqqının səviyyəsi icarə şərtləri paketindən asılıdır, şərtlər bazar icarə haqqı metodologiyasının 4-cü hissəsinə uyğun müəyyən edilir və hesabatda göstərilir.

11.3. Dövriyyədən faizlə müəyyən edilən icarə haqqında minimum zamanətli məbləğ və faiz dərəcəsi birlikdə qiymətləndirilir, yalnız faiz dərəcəsinin göstərilməsi natamam nəticədir.

11.4. Ticarət məlumatı olmadıqda icarə haqqı investisiya metodu ilə hesablanır və bu, yuxarı hədd deyil, göstərici kimi qəbul edilir.

12. Girov, icra və uçot məqsədləri

12.1. Girov məqsədində üç əlavə sual cavablandırılır: obyektin likvidliyi, ekspozisiya və realizə müddəti, təminat kimi yararlılığı. Şəxsi qudvil nəzərə alınmır, iki nəticə verilir (fəaliyyətdə olan vahid və boş obyekt).

12.2. İcra və məhkəmə məqsədlərində obyektin fəaliyyətinin davam edib-etmədiyi yoxlanılır, fəaliyyət dayandırılıbsa, ticarət potensialına əsaslanan nəticə verilə bilməz və bu, açıq göstərilir.

12.3. Uçot məqsədlərində komponentlərə bölgü uçot vahidinə uyğun aparılır. Ticarətlə bağlı obyektlərdə ölçmə adətən ədalətli dəyər iyerarxiyasının üçüncü səviyyəsinə aid edilir, əsas müşahidə olunmayan girişlər (davamlı dövriyyə, mənfəət marjası, kapitallaşdırma dərəcəsi, operator payı) diapazonla açıqlanır.

12.4. Sığorta məqsədində ticarət potensialı deyil, əvəzetmə dəyəri ölçülür, bu, fərqli tapşırıqdır və ayrıca razılaşdırılır.

13. Ekoloji və tənzimləmə amilləri

13.1. Ticarətlə bağlı obyektlərdə ekoloji və tənzimləmə amilləri dəyərə birbaşa təsir edir. Onlar Palatanın ekoloji, sosial və idarəetmə amilləri üzrə şablonundakı dörd ötürücü kanaldan biri ilə nəticəyə daxil edilir: gəlir və xərclər, dərəcə, faydalı müddət, yaxud nəticədən çıxılan ayrıca məbləğ.

13.2. Yanacaq doldurma məntəqələrində yeraltı çənlərin hermetikliyi, torpağın və qrunut sularının çirklənməsi riski ayrıca yoxlanılır. Çirklənmənin aradan qaldırılması xərci məlum olduqda o, risk kimi deyil, xərc kimi nəticədən çıxılır.

13.3. Lisenziya və icazələrin müddəti, ötürülmə şərtləri və yenilənmə ehtimalı qiymətləndirilir. Lisenziyanın ötürülməməsi tam fəaliyyətdə olan vahid ehtimalını pozur.

13.4. Tənzimlənən qiymət və tarif rejimi mövcud olduqda gəlir modeli həmin rejimə uyğun qurulur, qiymətləndirici tarifi təsdiq etmir və dəyişəcəyini fərz etmir, əksi əsaslandırılmadıqda.

14. Məcburi açıqlamalar

- 14.1. ölçülən obyektin növü: tam fəaliyyətdə olan vahid, biznes və ya daşınmaz əmlak,
- 14.2. tam fəaliyyətdə olan vahid ehtimalının əhatəsi: nə daxildir, nə daxil deyil,
- 14.3. ticarət məlumatının mənbəyi, dövrü və yoxlanılma üsulu,
- 14.4. dövriyyənin normallaşdırılması üzrə bütün düzəlişlər ayrıca satirlərlə,
- 14.5. xərclərin normallaşdırılması üzrə düzəlişlər və əvəzetmə ehtiyatının hesablanması,
- 14.6. davamlı dövriyyə, davamlı əməliyyat mənfəəti və onun dövriyyəyə nisbəti,
- 14.7. operator payının ayrılma üsulu və səviyyəsi,
- 14.8. kapitallaşdırma dərəcəsi və ya diskont dərəcəsi, onun komponentləri və mənbəyi,
- 14.9. şəxsi və ötürülən qudvilin ayrılması,
- 14.10. avadanlıq və inventarın dəyərin içində olması və bölgü tələb olunduqda ayrılma qaydası,
- 14.11. əmtə ehtiyatının və dövriyyə vəsaitinin nəticəyə daxil edilməməsi,
- 14.12. lisenziya və icazələrin statusu və ötürülmə şərtləri,
- 14.13. krossyoxlamanın üsulu və nəticəsi,
- 14.14. girov və icra məqsədlərində ikinci nəticə (boş obyekt),
- 14.15. ekoloji və tənzimləmə amillərinin hansı kanalla nəzərə alınması,
- 14.16. məlumatın çatışmazlığı və onun nəticəyə təsiri,
- 14.17. nəticə aralığı və həssaslıq təhlilinin nəticələri,
- 14.18. uçot məqsədində girişlərin iyerarxiya səviyyəsi və diapazonları.

15. Tipik səhvlər

15.1. ticarətlə bağlı obyektin adi kommersiya obyektini kimi yalnız sahə göstəricisi ilə qiymətləndirilməsi,

- 15.2. tam fəaliyyətdə olan vahid ehtimalının əhatəsinin göstərilməməsi,
- 15.3. faktiki operatorun nəticəsinin normallaşdırılmadan istifadəsi,
- 15.4. şəxsi qudvilin dəyərə daxil edilməsi,
- 15.5. icarə haqqının və ya amortizasiyanın xərclərdən çıxılması,
- 15.6. sahibkarın öz əməyinin əmək haqqı kimi nəzərə alınmaması,

- 15.7. avadanlığın əvəzetmə ehtiyatının unudulması,
- 15.8. operator payının ayrılmaması və bütün mənfəətin əmlaka aid edilməsi,
- 15.9. avadanlıq və inventarın dəyərinin nəticəyə ikinci dəfə əlavə edilməsi,
- 15.10. əmtəə ehtiyatının və pul vəsaitlərinin dəyərə daxil edilməsi,
- 15.11. biznesin dəyəri ilə əmlak kompleksinin dəyərinin cəmlənməsi,
- 15.12. lisenziyanın ötürülməsi məsələsinin yoxlanılmaması,
- 15.13. tənzimlənən tarifi qiymətləndirici tərəfindən dəyişdirilməsi,
- 15.14. mövsümiyyənin nəzərə alınmaması və bir ayın nəticəsinin illikləşdirilməsi,
- 15.15. yeni açılmış obyektin formalaşmamış dövryyəsinin davamlı dövryyə kimi qəbulu,
- 15.16. kapitallaşdırma dərəcəsinin adi kommersiya obyektləri səviyyəsində götürülməsi,
- 15.17. krossyoxlamanın aparılmaması,
- 15.18. xərc yanaşmasının nəticəsinin ticarət potensialını əhatə etdiyinə fərz edilməsi,
- 15.19. girov məqsədində ikinci nəticənin verilməməsi,
- 15.20. fəaliyyəti dayandırılmış obyektə ticarət potensialına əsaslanan nəticənin verilməsi,
- 15.21. ekoloji öhdəliyin həm dərəcədə, həm də ayrıca məbləğ kimi iki dəfə nəzərə alınması,
- 15.22. məlumatın olmaması halında metodun tətbiq edilmədiyinin göstərilməməsi,
- 15.23. nəticənin yalnız nöqtə ilə verilməsi və həssaslıq təhlilinin aparılmaması,
- 15.24. uçot məqsədində müşahidə olunmayan girişlərin diapazonsuz göstərilməsi,
- 15.25. vahid göstəricinin obyektin tutumuna uyğun olmayan bazadan hesablanması.

16. Palataya tövsiyələr

16.1. Ticarətlə bağlı obyektlər üzrə dövrü buraxılış hazırlanmalıdır: seqmentlər üzrə tipik mənfəət marjaları, operator payının diapazonları, vahid göstəricilər və dövryyə multiplikatorları. Bu göstəricilər olmadan 5-ci və 9-cu hissələr qiymətləndiricinin mülahizəsinə qalır.

16.2. Yanacaq doldurma məntəqəsi üzrə nümunəvi hesabat hazırlanmalıdır: mənfəət metodu, komponentlərə bölgü və krossyoxlama rəqəmlərlə göstərilməlidir.

16.3. Sifarişçilər üçün giriş məlumatlarının siyahısı (A nömrəli əlavə) ayrıca vərəq kimi dərc edilməlidir, bu, işin əhatə dairəsi razılaşdırılarkən vaxt itkisini azaldır.

17. Yekun müddəalar

17.1. Metodologiya azı 3 ildə bir dəfə yenidən nəzərdən keçirilir.

17.2. Metodologiya Qanuna, qiymətləndirmə standartlarına və Ümumi yığıncağın təsdiq etdiyi sənədlərə zidd olduqda həmin aktların müddəaları tətbiq edilir.

Ticarətlə bağlı və ixtisaslaşmış obyektlərin
qiymətləndirilməsi üzrə Metodologiyaya
A nömrəli əlavə

Giriş məlumatlarının siyahısı

Bütün obyekt növləri üçün ümumi məlumat

Nö	Məlumat	Dövr
1	Dövriyyə, gəlir növləri üzrə bölgü ilə	Son 3 il, aylıq
2	Əməliyyat xərcləri, maddələr üzrə	Son 3 il, aylıq
3	İşçilərin sayı, vəzifələr və əmək haqqı fondu	Cari
4	Avadanlıq və inventarın siyahısı, mülkiyyət statusu ilə	Cari
5	İcazə və lisenziyalar, müddət və ötürülmə şərtləri	Cari
6	İcarə, kommunal və xidmət müqavilələri	Cari
7	Planlaşdırılan investisiyalar və təmir işləri	Növbəti 3 il
8	Obyektin iş rejimi və mövsümlilik qrafiki	Cari

Obyekt növü üzrə əlavə məlumat

Obyekt	Tələb olunan natural göstəricilər
Yanacaqdoldurma məntəqəsi	Yanacaq növləri üzrə litr dövriyyəsi, bir litrə düşən marja, market, kafe və avtoyuma dövriyyəsi, kolonka və tapança sayı, iş rejimi, yol üzərində sutkalıq nəqliyyat axını, çənlərin həcmi və son texniki yoxlamanın nəticəsi, elektrik şarj qurğularının sayı və istifadə göstəriciləri
Mehmanxana	Otaq sayı və tipləri, doluluq, orta gecəlik qiymət, bir otağa düşən gəlir, yeməxana və tədbir gəlirləri, brend və idarəetmə müqaviləsinin şərtləri, avadanlıq və inventarın son yenilənmə tarixi
Restoran və kafe	Yerlərin sayı, orta çek, gündəlik dövriyyə sürəti, menyu strukturu və məhsul maya dəyəri, mətbəx avadanlığının siyahısı, ventilyasiya və kanalizasiya həlli
Əyləncə obyektı	Zal və yerlərin sayı, seans və tədbirlərin sayı, orta bilet qiyməti, avadanlığın texnoloji vəziyyəti
İdman və fitnes obyektı	Abunəçilərin sayı, orta abunə haqqı, axıcılıq, zal və hovuzun sahəsi, avadanlığın siyahısı və yaşı
Xəstəxana və klinika	Çarpayı sayı, ambulator müraciətlərin sayı, xidmət tarifləri, sığorta müqavilələri, tibbi avadanlığın siyahısı və yaşı, lisenziyanın şərtləri
Yol kənarı kompleks	Nəqliyyat axını, xidmətlərin tərkibi, dayanacaq tutumu, yol layihələri barədə məlumat

Ticarətlə bağlı və ixtisaslaşmış obyektlərin
qiymətləndirilməsi üzrə Metodologiyaya
B nömrəli əlavə

Normallaşdırma cədvəli

Göstərici	Faktiki, il 1	Faktiki, il 2	Faktiki, il 3	Düzəlişlər	Davamlı göstərici
Dövriyyə, əsas fəaliyyət					
Dövriyyə, əlavə fəaliyyət					
Cəmi dövriyyə					
Məhsulun maya dəyəri					
Əmək haqqı və sosial ayırmalar					
Kommunal xərclər					
Cari təmir və saxlama					
İdarəetmə haqqı					
Sığorta və əmlak vergisi					
Avadanlığın əvəzetmə ehtiyatı					
Digər əməliyyat xərcləri					
Cəmi xərclər					
Davamlı əməliyyat mənfəəti					
Mənfəətin dövriyyəyə nisbəti					

Qeyd: icarə haqqı, amortizasiya, faiz və sahibkarın şəxsi xərcləri xərclərə daxil edilmir (Metodologiyanın 5.5-ci bəndi).

Ticarətlə bağlı və ixtisaslaşmış obyektlərin
qiymətləndirilməsi üzrə Metodologiyaya
C nömrəli əlavə

Komponentlərə bölgü və krossyoxlama

Göstərici	Məbləğ, AZN	Qeyd
Davamlı əməliyyat mənfəəti		
Operator payı		Üsul və səviyyə göstərilir
Əmlaka düşən mənfəət		
Kapitalaşdırma dərəcəsi		Komponentləri göstərilir
Tam fəaliyyətdə olan vahidin dəyəri		
Avadanlıq və inventarın qalıq dəyəri		Ayrıca hesablanır
Torpaq və tikilinin dəyəri		
Ötürülən qudvil		Qalıq kimi
Krossyoxlama: vahid göstərici		Bir yerə, otağa, kolonkaya
Krossyoxlama: dövriyyə multiplikatoru		
Krossyoxlama: xərc yanaşması		Aşağı hədd
Boş obyektin dəyəri		Girov və icra üçün

Ticarətlə bağlı və ixtisaslaşmış obyektlərin
qiymətləndirilməsi üzrə Metodologiyaya
D nömrəli əlavə

Yoxlama siyahısı

Nö	Yoxlama	Bəli	Xeyr	Qeyd
1	Obyektin ticarətlə bağlı olması yoxlanılıb			
2	Ölçülən obyektin növü müəyyən edilib			
3	Tam fəaliyyətdə olan vahid ehtimalının əhatəsi göstərilib			
4	Giriş məlumatlarının siyahısı sifarişçiyə təqdim edilib			
5	Ticarət məlumatı üç il üzrə toplanıb			
6	Məlumat maliyyə hesabatları ilə tutuşdurulub			
7	Mövsümlilik nəzərə alınıb			
8	Dövriyyə normallaşdırılıb və düzəlişlər sadalanıb			
9	Faktiki operatorun təsiri ayrılıb			
10	Xərclər normallaşdırılıb			
11	İcarə, amortizasiya və faiz xərclərə daxil edilməyib			
12	Sahibkarın əməyi bazar səviyyəsində nəzərə alınıb			
13	Avadanlığın əvəzetmə ehtiyatı hesablanıb			
14	Davamlı əməliyyat mənfəəti və marja hesablanıb			
15	Marja seqment diapazonu ilə tutuşdurulub			
16	Operator payı ayrılıb və üsul göstərilib			
17	Kapitalaşdırma dərəcəsi komponentlərlə qurulub			
18	Ticarət obyektinə xas risklər dərəcədə əks olunub			
19	Avadanlıq və inventar ikinci dəfə əlavə edilməyib			
20	Əmtəə ehtiyatı və dövriyyə vəsaiti xaric edilib			
21	Şəxsi və ötürülən qudvil ayrılıb			
22	Lisenziaların ötürülmə şərtləri yoxlanılıb			
23	Komponentlərə bölgü aparılıb			
24	Krossyoxlama ən azı iki üsulla aparılıb			
25	Fərq 20 faizi keçdikdə izah verilib			
26	Girov və icra üçün ikinci nəticə verilib			
27	Ekoloji və tənzimləmə amilləri bir kanalla nəzərə alınıb			

28	Həssaslıq təhlili aparılıb			
29	Nəticə aralığı göstərilib			
30	Məlumat çatışmazlığı və onun təsiri açıqlanıb			