

## Daşınar əmlakın (maşın, mexanizm və avadanlıqlar) qiymətləndirilməsi metodologiyası

Bu metodologiya Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzv qiymətləndiriciləri üçün daşınar əmlak obyektlərinin qiymətləndirilmə prinsiplərini müəyyən edir. Metodologiya Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına (IVS 2025), Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartlarına (IFRS) və Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyinə uyğundur. Qiymətləndirmənin məqsədi maliyyə hesabatları, kredit təminatı, əmlakın satış qiyməti, sığorta ödəniləsi və s. ola bilər. Hər bir məqsəd üzrə tətbiq olunan dəyər növü (bazası) fərqlidir və müvafiq yanaşma və metodlarla müəyyən edilir (məsələn, bazar dəyəri, likvid dəyəri, əvəzçilik/sığorta dəyəri və s.).

Müasir iqtisadi münasibətlər sistemində daşınar əmlak – xüsusilə maşın, mexanizm və avadanlıqlar – müəssisələrin istehsal gücünü, texnoloji səviyyəsini və maliyyə dayanıqlığını müəyyən edən əsas aktivlərdən biridir. Bu aktivlərin dəyəri yalnız texniki göstəricilərlə deyil, həm də bazar şərtləri, maliyyə hesabatı tələbləri, risklər və iqtisadi gözləntilərlə formalaşır.

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası bu metodologiyayı hazırlayarkən əsas məqsəd kimi üzv peşəkar qiymətləndiricilər üçün vahid, şəffaf və beynəlxalq standartlara uyğun metodoloji baza yaratmağı qarşıya qoymuşdur. Metodologiya Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının (IVSC 2025), Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartlarının (xüsusilə IFRS 13, IAS 16, IAS 36 və IAS 2) tələblərinə, eləcə də Azərbaycan Respublikasının “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanununa uyğun hazırlanmışdır.

Bu sənəd yalnız normativ çərçivə deyil, eyni zamanda tətbiqi bələdçi funksiyasını daşıyır və qiymətləndiricinin peşəkar mühakiməsini düzgün istiqamətləndirməyi hədəfləyir.

## Hüquqi və normativ çərçivə

Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanuna əsasən, Qiymətləndiricilər Palatası qiymətləndirmə üzrə yanaşma və metodların təsdiqi, habelə qiymətləndirmə hesabatlarının forma və tərkib standartlarını müəyyən etmək səlahiyyətinə malikdir. Ölkədə beynəlxalq maliyyə hesabatı standartları tətbiq olunduğundan, xüsusilə IFRS 13 “Ədalətli dəyərin qiymətləndirilməsi” standartı ədalətli dəyər çərçivəsində qiymətləndirməni tənzimləyir. IFRS 13-ə görə ədalətli dəyər – bazar iştirakçıları arasında bazar şəraitində aparılan əməliyyatda aktivin satılması zamanı alınacaq qiymət (çıxış dəyəridir). Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası IVSC-nin üzvüdür və 2025-ci ildən qüvvədə olan IVS versiyasının tələblərini rəhbər tutur. Yenilənmiş IVS-lər çərçivəsində məlumatların keyfiyyəti və sənədləşmə tələbləri gücləndirilmiş, qiymətləndirmə prosesinin hər mərhələsində icraçı, ekspert və istifadəçilər arasındakı əməkdaşlıq nəzərə alınmışdır. Bu normativ baza onkşurda hər bir qiymətləndirmə işinin Peşəkar standartlara və qanunvericiliyə uyğun aparılmasını tələb edir.

## Metodologiyanın əhatə dairəsi

Bu metodologiya bütün növ maşınlarla, mexanizmlərə və avadanlıqlara şamil edilir. Buraya sənaye və istehsal avadanlıqları, texnoloji xətlər, enerji və mühəndis qurğuları, eləcə də xüsusi təyinatlı texniki vasitələr daxildir.

Metodologiya maliyyə hesabatı, kredit təminatı, satış, sığorta və digər iqtisadi məqsədlərlə aparılan qiymətləndirmələr üçün nəzərdə tutulmuşdur.

Normativ və metodoloji əsaslar

Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi aşağıdakı normativ çərçivəyə əsaslanır:

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları qiymətləndirmə prosesinin ümumi prinsiplərini, dəyər bazalarının seçilməsini və hesabat tələblərini müəyyən edir. Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartları isə qiymətləndirmə nəticələrinin maliyyə uçuğu və açıqlama baxımından necə istifadə olunacağını tənzimləyir.

Xüsusilə IFRS 13 ədalətli dəyəri bazar iştirakçıları arasında ölçmə tarixində baş verən nizamlı əməliyyatda aktivin satılacağı çıxış qiyməti kimi müəyyən edir. Bu yanaşma qiymətləndiricini aktiv sahibinin subyektiv mövqeyindən deyil, bazar iştirakçısının rəşional davranışından çıxış etməyə məcbur edir.

IAS 16 əsas vəsaitlərin tanınması, amortizasiyası və yenidənqiymətləndirilməsi, IAS 36 isə dəyərsizləşmə risklərinin müəyyən edilməsi üçün əsas normativ çərçivəni formalaşdırır. IAS 2 isə daşınar əmlakın ehtiyat kimi uçuğa alındığı hallarda tətbiq olunur.

Terminlər lüğəti

Ədalətli dəyər – ölçmə tarixində bazar iştirakçıları arasında nizamlı əməliyyatda aktivin satılacağı qiymət.

Dəyər bazası – qiymətləndirmənin hansı iqtisadi məntiqə əsaslandığını göstərən anlayış.

Əvəzetmə dəyəri – eyni faydalılığa malik yeni aktivin əldə edilməsi üçün tələb olunan xərc.

Fiziki aşınma – aktivin faktiki istifadə nəticəsində dəyər itirməsi.

Funksional köhnəlmə – texnologiyanın və ya məhsuldarlığın bazar tələblərinə cavab verməməsi nəticəsində yaranan dəyər itkisi.

İqtisadi köhnəlmə – xarici bazar və iqtisadi amillərlə bağlı dəyər azalması.

Bərpa olunan məbləğ – IAS 36 üzrə aktivin dəyərsizləşmə testində istifadə olunan ölçü.

Qiymətləndirmənin məqsədi və dəyər bazası

Qiymətləndirmənin məqsədi metodoloji seçimlərin əsasını təşkil edir. Maliyyə hesabatları üçün aparılan qiymətləndirmələrdə əsas dəyər bazası ədalətli dəyərdir. Kredit təminatı məqsədilə aparılan qiymətləndirmələrdə bazar dəyəri əsas götürülür və zəruri hallarda məcburi satış ssenarisini ayrıca təhlil olunur. Sığorta məqsədilə qiymətləndirmələrdə isə əvəzetmə dəyəri əsas ölçü kimi qəbul edilir.

Qiymətləndirmə tapşırığının məqsədi müəyyən edildikdə, ona uyğun dəyər bazası seçilməlidir. Məsələn:

- Maliyyə hesabatları (IFRS) üçün: ədalətli dəyər əsas götürülür. IFRS 13 təyin etdiyinə görə, bu, aktivin normal bazar şəraitində satılacağı qiymətdir.
- Kredit təminatı (girov) üçün: adətən aktivin ən sərt realizasiya ssenarisi – likvidasiya (təcili satış) dəyəri götürülə bilər. Bu dəyər aktivin bazar şəraitindən kənarda, məcburi satışla satılması zamanı əldə olunan məbləğdir və normal bazar dəyərindən aşağı ola bilər.
- Satış qiyməti üçün: obyektin açıq bazarda satılması məqsədilə formalaşan normal bazar dəyəri hesablanır. Bu, real bazar müqavilələrində formalaşmış qiymət əsasında müəyyən edilir. (Bazar dəyəri IFRS-də də ədalətli dəyər anlayışına uyğunlaşır.)
- Sığorta dəyəri üçün: obyektin tamamilə bərpa edilməsi üçün tələb olunan əvəzçilik xərci, yəni sığorta dəyəri əsas götürülür. Sığorta dəyəri İVS 104 tərəfindən müəyyən edilən yeni baza kateqoriyasına daxildir.
- Qiymətləndirmənin digər növləri (məsələn, məhkəmə üçün qiymət) məqsədindən asılı olaraq müvafiq baza ilə aparılır. Hər halda, qiymətləndirmə hesabatında istifadə olunan baza (bazar, likvid, sığorta və s.) açıq göstərməli və onun seçiminin əsaslandırması verilməlidir.

#### Aktivin vəziyyətinin qiymətə təsiri

Yeni alınmış, lakin istismar olunmamış və anbarda saxlanılan avadanlıqların dəyəri, adətən, bazar və ya əvəzetmə dəyərinə yaxın olur. Lakin belə aktivlərin texnoloji cəhətdən köhnəlməsi ehtimalı nəzərə alınmalıdır.

İstismar olunmuş, lakin hazırda anbarda saxlanılan aktivlər IAS 36 baxımından potensial dəyərsizləşmə göstəricisi hesab olunur. Aktiv istismarda olduqda isə onun faydalı xidmət müddəti, texniki vəziyyəti və bazar uyğunluğu qiymətləndirmənin əsas amillərinə çevrilir.

Daşınar əmlakın vəziyyəti IFRS baxımından qiymətləndirmənin nəticəsinə ciddi təsir göstərir. Yeni alınmış, lakin faktiki olaraq istismar olunmamış və anbarda saxlanılan aktivlər, adətən IAS 16 çərçivəsində əsas vəsait kimi tanınır. Lakin əgər bu aktivlər satış məqsədilə alınmışdırsa, IAS 2-nin tələblərinə uyğun olaraq ehtiyat kimi qiymətləndirilə bilər. Bu halda qiymətləndirmədə xalis reallaşdırıla bilən dəyər anlayışı ön plana çıxır.

İstismar olunmuş, lakin hazırda anbarda saxlanılan aktivlər potensial dəyərsizləşmə göstəricisi daşıyır. Belə hallarda IAS 36-nın tələblərinə uyğun olaraq dəyərsizləşmə testi aparılmalı və aktivin bərpa olunan məbləği müəyyən edilməlidir. Aktiv istismarda olduqda isə onun faydalı xidmət müddəti, amortizasiya siyasəti və texniki vəziyyəti qiymətləndirmənin əsas elementlərinə çevrilir.

#### Qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları

Maşın, mexanizm və avadanlıqların qiymətləndirilməsində yanaşma və metodların seçilməsi və tətbiqi Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası tərəfindən qəbul edilmiş İVS (İVS 2025) çərçivəsinə, habelə Beynəlxalq Maliyyə Hesabatları Standartları Şurası tərəfindən

müəyyən edilmiş İFRS tələblərinə uyğun aparılmalıdır. Qiymətləndirmə prosesi aktivin fiziki mahiyyəti, istismar xüsusiyyətləri, iqtisadi fayzdarlıq müddəti, bazar dövriyyəsi, texnoloji səviyyəsi və maliyyə hesabatlarında tanınma məqsədi nəzərə alınmaqla qurulur. Yanaşmaların tətbiqi ardıcılığı və çəkisi qiymətləndirmə məqsədi, məlumatların mövcudluğu və etibarlılığı, eləcə də aktiv üzrə bazar iştirakçılarının davranış modeli ilə əsaslandırılmalıdır.

Bazar yanaşması maşın, mexanizm və avadanlıqlar üzrə aktiv və şəffaf ikinci əl bazarlarının mövcud olduğu hallarda üstünlük təşkil edir və İVS-in “bazar iştirakçısı” anlayışına uyğun olaraq, müqayisəli satış məlumatlarına əsaslanır. Bu yanaşmada oxşar texniki-parametrlər, istehsalçı, model, buraxılış ili, məhsuldarlıq və istismar vəziyyəti baxımından müqayisə edilə bilən avadanlıqlar üzrə faktiki əməliyyat qiymətləri təhlil edilir. Müqayisə zamanı qiymətlərə texnoloji köhnəlmə, fiziki aşınma, komplektasiya fərqləri, quraşdırma xərcləri, logistika və bazar likvidliyi üzrə düzəlişlər edilir. İFRS 13-ün ədalətli dəyər konsepsiyasına uyğun olaraq, bazar yanaşması yalnız müşahidə edilə bilən giriş parametrlərinə əsaslandığında birinci və ya ikinci səviyyəli (Səviyyə 1–2) giriş məlumatları kimi qəbul edilə bilər və bu hal maliyyə hesabatlarında açıqlanmalıdır.

Gəlir yanaşması maşın və avadanlığın müstəqil şəkildə gəlir yaradan və ya istehsal prosesində ölçülə bilən iqtisadi fayda təmin edən aktiv olduğu hallarda tətbiq edilir. Bu yanaşma çərçivəsində avadanlığın istifadəsi nəticəsində əldə edilən əlavə gəlir, xərclərə qənaət və ya istehsal gücünün artımı monetar ifadədə qiymətləndirilir və aktivin qalan faydalı istismar müddəti üzrə diskontlaşdırılır. Diskont dərəcəsinin müəyyən edilməsində İFRS-in riskə uyğun diskontlama tələbləri, o cümlədən texnoloji risk, istismar intensivliyi, texniki nasazlıq ehtimalı və bazar dəyişkənliyi nəzərə alınır. Gəlir yanaşması xüsusilə unikal və ya ixtisaslaşmış avadanlıqlar üçün tətbiq olunur və bu halda istifadə edilən proqnozların əsaslandırılması və həssaslıq təhlili aparılması zəruri hesab edilir.

Xərc yanaşması maşın, mexanizm və avadanlıqların qiymətləndirilməsində ən geniş tətbiq olunan yanaşmalardan biridir və xüsusilə bazar əməliyyatlarının məhdud olduğu və ya aktivin ixtisaslaşmış xarakter daşdığı hallarda əsaslandırılmış nəticə verir. Bu yanaşma çərçivəsində aktivin cari tarixdə yenidən əldə edilməsi və ya bərpası üçün tələb olunan xərclər müəyyən edilir və sonradan fiziki aşınma, funksional köhnəlmə və iqtisadi köhnəlmə üzrə düzəlişlər aparılır. İVS-ə uyğun olaraq burada “əvəzətmə dəyəri” və ya “bərpə dəyəri” anlayışları istifadə olunur və İFRS baxımından bu yanaşma əsas vəsaitlərin ilkin tanınması, yenidən qiymətləndirmə modeli və ya ədalətli dəyər ölçümü zamanı tətbiq oluna bilər. Xərc yanaşmasının tətbiqi zamanı izafi çəkilmiş xərclərin dəyərə daxil edilməməsi və yalnız bazar iştirakçısının rəşional davranışına uyğun xərclərin nəzərə alınması vacibdir.

Yanaşmaların seçimi və yekun dəyərin müəyyən edilməsi zamanı İVS-in peşəkar mühakimə prinsipi əsas götürülür. Qiymətləndirici hər bir yanaşmanın nəticəsini ayrı-ayrılıqda təhlil edir, onların etibarlılıq dərəcəsini və bazar reallığına uyğunluğunu qiymətləndirir və yekun nəticəni əsaslandırılmış şəkildə formalaşdırır. İFRS tələblərinə uyğun olaraq, tətbiq edilən yanaşmalar, əsas fərziyyələr, istifadə edilən məlumat mənbələri və qeyri-müəyyənliklər maliyyə hesabatlarında açıqlanmalı, xüsusilə ədalətli dəyərin ölçülməsi zamanı istifadə edilən giriş parametrlərinin səviyyəsi və həssaslığı göstərməlidir. Bu yanaşma maşın, mexanizm və avadanlıqların qiymətləndirilməsində şəffaflıq, müqayisəlilik və beynəlxalq standartlara uyğunluğun təmin olunmasına xidmət edir.

Maşın, mexanizm və avadanlıqların qiymətləndirilməsində aşınma, köhnəlmə və dəyərsizləşmə

Fiziki aşınma: Avadanlığın normal istismarı zamanı yarana biləcək mexaniki xəsarət və kiçilmələrdir. Bu, materialların sürtünmə, korroziya, stres və digər fiziki amillərin təsiri nəticəsində baş verir. Beynəlxalq maliyyə hesabatı standartına (IAS 16) görə, amortizasiya – aktivin məbləğinin faydalı ömrü ərzində sistemli şəkildə bölgüsüdür. İki əsas hesablanma metodu var:

– Yaş–ömür metodu:

Hər il eyni məbləğdə amortizasiya götürülür. Hesablamada (Əsli dəyər – Qalıq dəyər) / İstismar müddəti (il) düsturundan istifadə olunur. Məsələn, alındığı zaman dəyəri 100,000 AZN, qalıq dəyəri 10,000 AZN olan bir maşın üçün 10 illik faydalı ömür götürülərsə, hər il  $(100,000 - 10,000) / 10 = 9,000$  AZN amortizasiya hesablanacaq. Bu metod aktivin faydalı ömrü boyu sabit azalmanı göstərir (əgər qalıq dəyər dəyişmirsə, “sabit xətt” amortizasiyası əldə edilir).

– İstismar vahidləri metodu:

Amortizasiya aktivin faktiki istifadəsinə görə müəyyənləşdirilir. Düstur (Əsli dəyər – Qalıq dəyər)  $\times$  (İstifadə olunan vahidlərin sayı / Gözlənilən ümumi vahidlər) şəklindədir. Məsələn, bir sənaye generatorunun ömrü boyunca 1,000,000 saat işləyəcəyi proqnozlaşdırılırsa və bu il 100,000 saat istifadə edilibsə, amortizasiya  $(100,000 - 10,000) \times (100,000 / 1,000,000) = 9,000$  AZN olacaq. Bu üsul aktivin istifadə səviyyəsinə uyğun amortizasiyanı təmin edir – istehsal və ya işləmə artdıqca amortizasiya da artır. Qeyd: IFRS 16 da birbaşa yaşıllıq və ya istifadə vahidləri metodları daxil olmaqla bir sıra amortizasiya metodlarının qəbul olunduğunu bildirir.

Fəaliyyətdə olan ağır avadanlıq nümunəsi (məs., əkinçilik texnikası). Fiziki aşınma bu cür maşınların istismarı zamanı baş verən mexaniki zədələnmələri əhatə edir.

Funksional köhnəlmə: Avadanlıq yeniləri ilə müqayisədə daxili cəhətdən daha az effektiv və ya işlək olduğu zaman yaranır. Belə avadanlıq texnoloji cəhətdən geridə qalır və ya enerji səmərəsizliyi səbəbindən daha yüksək xərclərlə işləyir. Məsələn, yeni nəsil CNC maşınları daha yüksək sürətdə işləyir, az enerji sərf edir və daha uzun fasilə vaxta malikdir – köhnə modellər isə daha çox elektrik istifadə edir və daha tez-tez təmir tələb edir. Enerji səmərəsizliyi: Köhnə mühərriklər, nəzarət sistemləri və kompressorlar müasir ekvivalentlərə nisbətən 30–50% daha çox enerji sərf edə bilər (yəni, illik enerji xərcləri dəfələrlə çoxala bilər). Yeni texnologiyalı avadanlıqla müqayisədə köhnə cihazın işə gedən və nasazlıq xərcləri də yüksəkdir. Texnoloji geri qalma: Məsələn, bir poliqraf avadanlığı köhnə tərtibatlara malikdirsə, yeni dizaynlar daha incə, qənaətcıl və avtomatlaşdırılmış proseslər təklif edir. Yeni modelə keçməmək funksional köhnəlməyə səbəb olur və nəticədə avadanlığın dəyəri düşür.

İqtisadi köhnəlmə: Avadanlıqdan kənar xarici səbəblərdən yaranan dəyər itkisidir. Belə amillərə bazar tələbinin azalması, hökumət qaydalarının dəyişməsi və ya sahədə global tendensiyalardakı dəyişikliklər daxildir. Məsələn, əgər bir malın istehsalına olan tələbat azalırsa (məs., artıq rəqəmsal texnologiyalar film fotoskopyasını əvəz etdikdə köhnə fotoqrafiya aparatlarının istehsalı dayanır), həmin texnologiya üzrə avadanlığın dəyəri kəskin azalar. Yaxud Çevriliş (CARB) kimi katalitik standartlar səbəbindən köhnə dizel mühərrikli

texnika istifadədən çıxarıla bilər. Bazar tələbinin azalması: Konkret bir sənaye üçün alıcıların üstünlüyü dəyişdikdə (məs., köhnəlmiş istehsal proseslərinə keçdikdə), bu sahədə istifadə olunan maşınların bazar dəyəri düşür. İstehsalın dayandırılması: Əgər zavod bağlanırsa və ya istehsal proqramı dəyişirsə, artıq istifadə edilməyən avadanlıq dəyərsizləşir. Məsələn, elektronika komponentləri istehsalı dayanan fabrikdəki montaj xətləri “əldə qalan kağız” sayılır.

İAS 36 üzrə dəyərsizləşmə: Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartları (IAS 36) aktivin daşınan (büdcədəki) dəyərinin onun bərpa olunan dəyərindən artıq olduğu hallarda dəyərsizləşmə itirimi tələb edir. Bərpa olunan məbləğ – aktivin satış xərcləri çıxılmış ədalətli dəyəri ilə istifadə dəyəri arasından böyük olanıdır. Yəni, fərz edək ki, bir avadanlığın daşıyıcı dəyəri 100,000 AZN-dir, onun satış xərcləri çıxıldıqdan sonra qiyməti 80,000 AZN, gələcək istifadədən əldə edəcəyi nağd pul axınlarının indiki dəyəri isə 90,000 AZN təşkil edir. Belə halda bərpa olunan məbləğ 90,000 AZN (daha böyük olduğu üçün) hesablanır. Daşıyıcı dəyər (100,000 AZN) bu məbləğdən (90,000 AZN) çox olduğundan 10,000 AZN dəyərində dəyərsizləşmə itirimi tanınmalıdır.

Böyük sənaye avadanlığı nümunəsi. Həm bu cür avadanlığın amortizasiyası, həm də onun IAS 36 üzrə bərpa olunan dəyərinin hesablanması mühüm rol oynayır.

Satış xərcləri çıxılmış ədalətli dəyər: Bu, aktivin bazar şəraitində sağlam satışdan sonra əldə olunacaq məbləğidir. Burada satışla bağlı hüquqi xidmətlər, gömrük rüsumları, söküntü xərcləri kimi birbaşa xərclər çıxılır. İstifadə dəyəri: Aktivin gələcəkdə gətirəcəyi nağd pul axınlarının bu günkü dəyərinə uyğundur. Burada nağd gəlir-gətirisi, əməliyyat xərcləri, diskont dərəcəsi, risk faizi və digər iqtisadi faktorlar nəzərə alınır. IAS 36-a görə bütün bu məqamlar qiymətləndiricilərin yoxlamalı olduğu vacib göstəricilərdir.

Sənaye avadanlığı (məsələn, kompressor, CNC dəzgahı, istehsal xətti, turbin və s.) üzərindən, real qiymətləndirmə hesabatında istifadə edilə bilən texniki-praktik nümunə: Tutaq ki, bir vintli kompressor aqreqatı 2025-ci ildə 150,000 AZN-ə alınıb və 15 illik ömürə malikdir. Fərz edək ki, qalıq dəyəri 15,000 AZN götürülür. Yaş-ömür metoduna görə illik amortizasiya  $(150,000 - 15,000) / 15 = 9,000$  AZN olacaq. İstismar vahidləri metoduna misal – kompressoru ömrü boyu 1,000,000 saat işləmək üçün dizayn edilənlər və indiyədək 200,000 saat işləyib. Belə halda cari ilin amortizasiyası  $(150,000 - 15,000) \times (200,000 / 1,000,000) = 27,000$  AZN səviyyəsində olacaq.

Fərz edək ki, indiyədək həm bu kompressor, həm də bütün ona aid xammal qabiliyyəti satılır. Onun cari daşıyıcı dəyəri 100,000 AZN, ədalətli bazar dəyəri (satış xərcləri çıxıldıqdan sonra) 70,000 AZN, gələcəkdə istifadə dəyəri (indiki nağd axınlar) isə 85,000 AZN-dir. Bərpa olunan məbləğ 85,000 AZN (çünki ədalətli satış qiymətindən yüksəkdir) olur və daşıyıcı dəyərdən 15,000 AZN böyükdür. Nəticədə 15,000 AZN dəyərində dəyərsizləşmə itkisi tanınmalıdır. Bu cür hesablama IAS 36 normalarına tam uyğundur.

Xülasə: Avadanlıq qiymətləndirilməsində fiziki aşınma istismara görə, funksional köhnəlmə texniki yeniliklərə görə, iqtisadi köhnəlmə isə bazar-ixrac şərtlərinə görə dəyər itkisi yaradır. Hesablama zamanı müvafiq metodlardan (yaş-ömür, istismar vahidləri) istifadə olunmalı, həmçinin IAS 36-nın tələblərinə görə aktivlərin bərpa olunan dəyəri müəyyənləşdirilməlidir. Bu cür yanaşma peşəkar qiymətləndiricilər və maliyyə hesabatı üçün uyğundur, çünki həm

amortizasiya, həm də potensial dəyərsizləşmə itkiləri obyektiv şəkildə əks etdirilir (fərqli mənbələrə əsasən).

#### Qiymətləndirmə prosesinin mərhələləri

Qiymətləndirmə işinin əsas mərhələləri aşağıdakı kimidir:

1. Tapşırığın dəqiqləşdirilməsi: Qiymətləndirmənin məqsədi, tarixi, baza növü, hesabatın istifadəçisi və hesabat müddəti müqavilə şərtlərində konkretləşdirilir. Qiymətləndirmə şərtləri və məhdudiyyətləri (məs., əldə olunan məlumatın məhdudluğu) aydın təsbit edilməlidir.
2. Obyektin identifikasiyası və analizi: Müşahidə olunan obyektin modeli, istehsalçısı, texniki göstəriciləri, istehsal tarixi və s. öyrənilir. Texniki pasport, istehsalçı kataloqu və istismar sənədləri incəlenir. Obyektin növü (məs., mexaniki maşın, elektrik generasiya qurğusu və s.) təsbit edilir.
3. Ölçmə və yoxlama: Qiymətləndirici obyektə baxış keçirir, onun fiziki vəziyyəti, istismar həqiqəti, istismar müddəti, texniki vəziyyətinə qiymət verir. Hər hansı defekt, əşyadakı korroziya və ya başqa amortizasiya əlamətləri müəyyən edilir. Bu mərhələdə obyektin müvafiq iş şəraiti və təhlükəsizlik tələblərinə uyğunluğu da yoxlanılır.
4. Bazar və mühitin təhlili: Ətrafdakı bazar şəraiti araşdırılır. Oxşar daşınar əmlakların son satış qiymətləri, bazar təklifləri və tendensiyalar təhlil edilir. İqtisadi mühit (inflasiya, faiz dərəcələri və s.), sövdələşmə qanunvericiliyi və texniki innovasiyalar qiymətə təsir edən amillər kimi nəzərə alınır. Eyni zamanda bazar məlumatlarının mənbələri (satış təklifləri, hərrac nəticələri, idxal-xaric statistikasını və s.) qeyd edilir. (Qeyd: yenilənmiş IVS-lərdə məlumatların mənbələrinin keyfiyyəti və seçilməsi xüsusi önəm daşıyır.)
5. Hesablamaların aparılması: Seçilmiş yanaşmaya əsasən konkret üsul və alqoritmlər tətbiq olunur. Bazar yanaşmasında analoji müqayisə nəticələri; gəlir yanaşmasında pul axını modelləri (diskontlaşdırılmış nağd gəlirlər); xərc yanaşmasında əvəzçilik xərcləri və amortizasiya formulları ilə hesabat aparılır. Hər bir yanaşmanın nəticəsi ayrıca hesablanır.
6. Dəyərin müəyyən edilməsi: Əldə olunan fərqli yanaşma üzrə qiymət göstəriciləri müqayisə edilərək məntiqli həll aparılır. Əgər bir neçə yanaşma tətbiq olunubsa, uyğun çəkilər və ekspertiza nəticəsində yekun ədalətli dəyər (və ya qiymət diapazonu) müəyyən edilir. Qiymətləndirmə nəticəsi hesabatın tarixi vəziyyətə əsaslanır.
7. Hesabatın hazırlanması: Yekun nəticə, tətbiq olunan metodların əsaslandırılması və bütün zəruri məlumatlar qiymətləndirmə hesabatında sənədləşdirilir. Hesabat strukturlaşdırılmış şəkildə təşkil olunur və hesabatçının professional məsuliyyəti çərçivəsində tərtib edilir.

## Hesabatın tərkibi və tələbləri

Qiymətləndirmə hesabatı aşağıdakı əsas bölmələri əhatə etməlidir:

- Qiymətləndirmənin məqsədi və giriş: Tapşırığın məqsədi, bazası (ədalətli dəyər, likvidasiya dəyəri, əvəzçilik dəyəri və s.) və hesabatın kim üçün hazırlandığı göstərilir. Həmçinin qiymətləndirmə tarixi və ədalətli dəyərin qüvvədə olduğu müddət qeyd olunmalıdır.
- Obyektin təsviri: Qiymətləndirilən daşınar əmlakın tam təsviri verilir (kateqoriya, model, texniki göstəricilər, istehsalçının adı, istehsal ili, texniki pasport məlumatları, cari vəziyyət və s.). Lazım olduqda obyektin fotosəkilləri və digər vizual materiallar əlavə olunur.
- Qiymət bazası və yanaşma/metodlar: Təyin edilmiş baza (məs., ədalətli dəyər, səhm bazarı dəyəri, likvidasiya dəyəri və s.) açıq şəkildə göstərilir. İstifadə olunan qiymətləndirmə yanaşmaları və üsullar (məs., müqayisəli bazar analizi, gəlir axını metodu, xərc metodu) detallı şəkildə izah edilir. Hər bir metodun seçilmə əsaslandırması verilir və metodların tətbiqi zamanı istifadə olunan fərziyyələr açıqlanır.
- Məlumatların mənbələri: Qiymətləndirmə zamanı istifadə olunan bazar məlumatları, müqavilələr, texniki spesifikasiyalar, istehsal və bazar statistikasının mənbələri göstərilir. Məsələn, satış müqavilələri, elanı, istehsalçı kataloqu, keçmiş ekspert hesabatları, indekslər və s. Bütün məlumatlar etibarlı mənbələrdən götürülməlidir.
- Hesablamaların və nəticələrin təqdimatı: Hər bir yanaşma üzrə aparılmış hesablamalar (məsələn, analoji müqayisə, endirilmiş nağd axın, əvəzçilik xərcləri) cədvəllər və ya formul şəklində göstərilir. Nəticə olaraq əldə edilmiş qiymət aralığı və ya konkret məbləğ təqdim edilir. Qiymət diapazonu olduqda, ən uyğun qiymət bu diapazona əsaslanaraq seçilir. Qiymətləndirmə nəticəsi məntiqi hesablanmış ədalətli dəyər kimi yekunlaşdırılır.
- Risklər və şərtlər: Qiymətləndirmə zamanı məhdudiyyətlər və qeyri-müəyyənliklər (məlumat çatışmazlığı, bazar qeyri-sabitliyi, qeyri-maddi amillər) nəzərə alınır və qeyd edilir. Hər hansı məhdud şərtlə (məsələn, texniki yoxlamanın tam aparılmaması) qiymətləndirmə aparılıbsa, bu risklər hesabatda əks olunmalıdır.
- Peşəkar məlumatlar: Hesabat qiymətləndirici və ya qiymətləndirmə şirkəti tərəfindən rəsmi imzalanmalı, qiymətləndiricinin adı, lisenziya/sertifikat nömrəsi və əlaqə məlumatları daxil edilməlidir. Eyni zamanda hesabatın qanuni qüvvəsi, standartlara və qanunvericiliyə uyğun hazırlandığı qeyd olunmalıdır. Xüsusilə, IFRS 13 tələbinə uyğun olaraq ədalətli dəyər ölçümlərinə dair müvafiq açıqlama və əsaslandırma verilməlidir.

Bütün bu tələblər “Qiymətləndirmə Fəaliyyəti haqqında” qanunvericiliyin və beynəlxalq standartların öhdəliklərini yerinə yetirməli, qiymətləndirici peşəkar etik prinsiplərinə (müstəqillik, obyektivlik, məxfilik) uyğun olmalıdır. Nəticədə, bu metodologiya palata üzvlərinə daşınar əmlakın qiymətləndirilməsini vahid prinsiplər əsasında, həm beynəlxalq, həm də yerli tələblərə cavab verən şəkildə aparmaq imkanı verir.

Mənbələr: Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (IVS 2025), IFRS 13 və əlaqəli IFRS sənədləri, Azərbaycan Respublikasının “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanunu