AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

QİYMƏTLƏNDİRİCİNİN STOLÜSTÜ KİTABÇASI

AQP Qiymətləndirmə Standartları üzrə praktik bələdçi

AQP QS 1 – AQP QS 25

Bakı 2026

MÜNDƏRİCAT

MÜNDƏRİCAT 2
KİTABÇADAN NECƏ İSTİFADƏ ETMƏLİ 3
Bu kitabça nədir 3
Necə qurulub 3
İşarələr 3
Sistemin xəritəsi — bir səhifədə 3
HİSSƏ 1. İŞƏ BAŞLAMAZDAN ƏVVƏL 5
1.1. Addım 1 — Bu sifarişi qəbul etmək olarmı? 5
1.2. Addım 2 — Hansı standartlar tətbiq olunur? 5
1.3. Addım 3 — İşin əhatə dairəsini yazın 6
HİSSƏ 2. ÖLÇMƏ ÇƏRÇİVƏSİ 7
2.1. Hansı dəyər bazası? 7
2.2. Hansı dəyər fərziyyəsi? 7
2.3. Bunlar BAZAR DƏYƏRİ DEYİL 7
2.4. Üç “dəyər” — qarışdırmayın 8
2.5. “Bazar qiyməti” ilə “bazar dəyəri” eyni deyil 8
HİSSƏ 3. İŞ PROSESİNDƏ 9
3.1. Baxışda nə qeydə alınmalı 9
3.2. Minimum sənədlər 9
3.3. Hüquqi məsələlərdə nəticə VERMƏYİN 9
3.4. ƏN ÇOX RAST GƏLİNƏN 25 SƏHV 10
HİSSƏ 4. HESABAT 12
4.1. Hesabatın strukturu 12
4.2. Xülasə cədvəli — məqsədə görə 12
4.3. 12 məcburi açıqlama 13
4.4. Hesabatı verməzdən əvvəl — son yoxlama 13
HİSSƏ 5. ÇƏTİN HALLAR 15
5.1. Sifarişçi ilə bağlı hallar 15
5.2. İş prosesində yaranan hallar 15
5.3. Sizin hesabatınız ekspertizaya düşəndə 16
HİSSƏ 6. SORĞU MATERİALLARI 17
6.1. Qanunun əsas maddələri — cəld arayış 17
6.2. Ən çox istifadə olunan terminlər 17
6.3. Çoxmənalı anlayışlar — hansı mənada işlətdiyinizi yazın 18
6.4. AQP QS ↔ IVS — hansı standartda IVS-ə istinad var 19
6.5. Sənədlərin saxlanması 19
6.6. Kitabça ilə bağlı qeyd 19

KİTABÇADAN NECƏ İSTİFADƏ ETMƏLİ

Bu kitabça nədir

Bu, iş masasında istifadə üçün praktik bələdçidir. O, AQP Qiymətləndirmə Standartlarının tələblərini işin gedişi üzrə düzür: sifarişi qəbul etməkdən hesabatı verməyə qədər.

Kitabça standartları əvəz etmir. Hər bir qayda üçün mənbə standartın bəndi göstərilib — mübahisəli halda standartın mətninə müraciət edin. Kitabça ilə standart arasında fərq olarsa, standartın mətni əsasdır.

Necə qurulub

Hissə	Nə vaxt açırsınız	Nə tapırsınız
1. İşə başlamazdan əvvəl	Sifariş gələndə	Qəbul etmək olarmı, hansı standartlar, əhatə dairəsi forması
2. Ölçmə çərçivəsi	İşə başlayanda	Hansı dəyər bazası, hansı fərziyyə, nə bazar dəyəri DEYİL
3. İş prosesində	İş gedişində	Baxışda nə qeydə almalı, hansı sənədlər, ən çox rast gəlinən 25 səhv
4. Hesabat	Hesabatı yazanda	Struktur, xülasə cədvəlləri, 12 açıqlama, son yoxlama
5. Çətin hallar	Problem yaranarkən	“Sifarişçi belə deyir — nə etməli?”
6. Sorğu materialları	İstənilən vaxt	Terminlər, uyğunluq cədvəlləri, Qanunun əsas maddələri

İşarələr

İşarə	Mənası
AQP QS 13 (4.2)	Mənbə: həmin standartın həmin bəndi — dəqiqləşdirmək üçün ora baxın
Qanun, m. 16.1	“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun maddəsi
Diqqət	Ən çox səhv edilən yer
Qadağan	Heç bir halda edilməz

Sistemin xəritəsi — bir səhifədə

Bölmə	Standart	Nə vaxt lazımdır
I. Ümumi	AQP QS 1 — Əsaslar və IVS-ə istinad	Həmişə
	AQP QS 2 — İşin əhatə dairəsi və tapşırıq	Həmişə
	AQP QS 3 — Dəyər bazaları	Həmişə
	AQP QS 4 — Hesabat və sənədləşdirmə	Həmişə
II. Obyektə görə	AQP QS 10 — Daşınar əmlak	Maşın, avadanlıq, nəqliyyat, heyvan, bitki
	AQP QS 11 — Daşınmaz əmlak və torpaq	Torpaq, bina, qurğu, mənzil
	AQP QS 12 — Mədəni irs və abidələr	Abidə statuslu obyekt, antikvar, mədəni sərvət

Bölmə	Standart	Nə vaxt lazımdır
	AQP QS 13 — Müəssisələr	Biznes, əmlak kompleksi, bölmə
	AQP QS 14 — Qeyri-maddi əmlak nemətləri	Əqli mülkiyyət, paylar, qiymətli kağızlar, hüquqlar
	AQP QS 15 — Borclar, öhdəliklər, ehtiyatlar	Debitor/kreditor borc, öhdəlik, material ehtiyatı
	AQP QS 16 — Təbii sərvətlər	Yerin təki, meşə, su, istifadə hüquqları
	AQP QS 17 — Zərər, əldən çıxmış mənfəət	Zərərin ölçülməsi
	AQP QS 18 — Xidmətlər	Xidmətin dəyəri
	AQP QS 19 — Digər sahələr (qalıq)	Heç bir istiqamətə düşməyən obyekt
III. Məqsədə görə	AQP QS 20 — Girov	Kredit təminatı
	AQP QS 21 — Dövlət ehtiyacları üçün alınma	Alınma və kompensasiya
	AQP QS 22 — İcra sənədləri	İcra məmurunun sifarişi
	AQP QS 23 — Kütləvi qiymətləndirmə	Çoxsaylı obyekt, model əsaslı
	AQP QS 24 — Maliyyə hesabatlılığı	Uçot məqsədi
	AQP QS 25 — Hesabatın ekspertizası	Başqasının hesabatını yoxlayanda

Hər işdə: 4 ümumi standart + obyektə görə bir və ya bir neçə + məqsədə görə bir və ya bir neçə.

HİSSƏ 1. İŞƏ BAŞLAMAZDAN ƏVVƏL

1.1. Addım 1 — Bu sifarişi qəbul etmək olarmı?

Ardıcıl yoxlayın. Hər hansı sətirdə “Dayan” çıxarsa, irəli getməyin.

Yoxlayın	Nəticə	Mənbə
Obyekt Qanunun 3-cü maddəsi ilə tətbiq dairəsindən çıxarılıbmı? (sığorta sinifləri, dövlət əsas vəsaitlərinin silinməsi, qiymətli metal külçələri, inventarizasiya)	Bəli → dayan. Bu iş qiymətləndirmə fəaliyyəti deyil	Qanun, m. 3
Obyekt maddi və ya qeyri-maddi əmlakdırmı?	Xeyr → dayan. Qiymətləndirmə obyekti deyil	Qanun, m. 1.1.4
Siz və ya təşkilatınız sifarişçinin kreditoru/borclusudurmu? Obyektə mənafeyiniz varmı?	Bəli → dayan. Müqavilə bağlana bilməz	Qanun, m. 16.1
Sifarişçi bankdırsa — həmin bankdan krediti olan varmı (siz, işçilər, rəhbərlik)?	Bəli → dayan	AQP QS 20 (5.1.2)
Obyektin növü üzrə ixtisas şəhadətnaməniz varmı?	Xeyr → mütəxəssis cəlb edin və ya dayan	AQP QS 1 (8.3)
Sifarişçi hədəf rəqəm, minimum və ya maksimum həddi bildirirmi?	Bəli → dayaN	AQP QS 1 (8.2.4)
Haqq nəticədən asılıdırmı? (birbaşa və ya dolayısı ilə)	Bəli → dayan	Qanun, m. 17.1
Təklif olunan əhatə dairəsi məcburi tələbləri yerinə yetirməyə imkan verirmi?	Xeyr → dayan və ya əhatəni genişləndirin	AQP QS 2 (11.1)
Nəticənin qanunazidd məqsəd üçün istifadəsinə şübhə varmı?	Bəli → dayan	AQP QS 2 (11.1.1)

Diqqət. Bu yoxlamanın nəticəsini sənədləşdirin — hesabatda göstəriləcək.

1.2. Addım 2 — Hansı standartlar tətbiq olunur?

Obyektin adına yox, iqtisadi mahiyyətinə baxın.

Obyekt	Standart	Sərhəd — diqqət edin
Torpaq, bina, mənzil, qurğu	AQP QS 11	Binanın mühəndis sistemləri AQP QS 11-dədir, texnoloji avadanlıq AQP QS 10-da
Avadanlıq, texnika, nəqliyyat	AQP QS 10	Ayrılma binaya mütənasib zərər vurmursa — daşınar
Heyvan, çoxillik əkmə	AQP QS 10	Kökəldilən heyvan və yığılmış məhsul → AQP QS 15
Biznes, əmlak kompleksi	AQP QS 13	100% pay da mahiyyətcə müəssisədir, lakin AQP QS 14 üzrə rəsmiləşir
Nizamnamə kapitalında pay, səhm	AQP QS 14 (+ AQP QS 13 aralıq mərhələ)	Əvvəlcə müəssisənin dəyəri, sonra səviyyə düzəlişləri

Obyekt	Standart	Sərhəd — diqqət edin
Əmtəə nişanı, patent, nou-hau, proqram	AQP QS 14	Qudvil ayrıca ölçülmür
Debitor borc, pul tələbi	AQP QS 15	Predmeti pul məbləğidirsə AQP QS 15, digər faydadırsa AQP QS 14
Kreditor borc, öhdəlik	AQP QS 15	Ötürülmə / icra fərziyyəsi göstərilməlidir
Material ehtiyatı, mal	AQP QS 15	Kəmiyyəti sənədlə qəbul edin, saymayın
Abidə, antikvar, mədəni sərvət	AQP QS 12	Əvvəlcə dövriyyə rejimini yoxlayın
Yerin təki, meşə, su hüquqları	AQP QS 16	Ehtiyat məlumatı giriş məlumatıdır
Heç birinə düşmür	AQP QS 19	4 addımlı marşrutlaşdırma aparın

Sonra məqsədə görə əlavə edin: girov → AQP QS 20, alınma → AQP QS 21, icra → AQP QS 22, çoxsaylı obyekt → AQP QS 23, uçot → AQP QS 24.

1.3. Addım 3 — İşin əhatə dairəsini yazın

İşə başlamazdan ƏVVƏL. Sonradan yazmaq qadağandir — bu, əhatə dairəsinin nəticəyə uyğunlaşdırılması riskini yaradır (AQP QS 2, 3.3.2).

Diqqət. İcra məmuru, məhkəmə və ya Palata təyinatı ilə işləyirsinizsə, müqavilə olmaya bilər — lakin əhatə dairəsi hər halda yazılmalıdır (AQP QS 2, 6.2).

Blok	Elementlər
A. Tərəflər və istifadə	1. Qiymətləndirici, təşkilat, şəhadətnamə 2. Sifarişçi 3. Nəzərdə tutulan istifadəçilər 4. Nəzərdə tutulan istifadə 5. İstifadə və yayılma məhdudiyyətləri
B. Obyekt və ölçmə	6. Obyekt və tərkibi (nə daxildir, nə daxil deyil) 7. Ölçülən hüquq 8. Tətbiq olunan AQP QS və IVS standartları 9. Dəyər bazası 10. Dəyər fərziyyəsi 11. Qiymətləndirmə tarixi / hesabatın tarixi 12. Valyuta 13. Nəticənin forması (aralıq / tək məbləğ)
C. Tədqiqat və məlumat	14. Tədqiqatın həcmi 15. Baxış: qaydası və məhdudiyyətlər 16. Məlumat mənbələri 17. Sifarişçinin verəcəyi sənədlər və müddət 18. Hüquqi vəziyyət barədə mövqenin mənbəyi 19. Cəlb ediləcək mütəxəssislər 20. Süni intellekt və modellər 21. Xidmət təşkilatları
D. Şərtlər	22. Fərziyyələr 23. Xüsusi fərziyyələr və əsaslandırma 24. Məlum məhdudiyyətlər 25. Maraqlar münaqişəsi yoxlaması 26. Standartlara uyğunluq təsdiqi 27. Hesabatın forması və dili 28. İşin müddəti 29. Xidmət haqqı 30. Razılaşdırma: imza və tarix

Təyinat əsasında işdə əlavə 7 element: təyinatın hüquqi əsası, qiymətləndiricinin seçilmə qaydası, nəticənin prosessual istifadəsi, obyektə çıxışı kim təmin edir, sənədləri kim verir, mülkiyyətçinin mövqeyi necə qeydə alınır, haqqın həddi (AQP QS 2, 6.3).

HİSSƏ 2. ÖLÇMƏ ÇƏRÇİVƏSİ

2.1. Hansı dəyər bazası?

Ardıcıl gedin. Birinci “bəli” cavabı seçimi müəyyən edir.

Sual	Bəli olarsa
Bazanı qanunvericilik və ya tənzimləmə müəyyən edirmi?	Həmin baza tətbiq olunur. Seçim yoxdur
İş maliyyə hesabatlılığı üçündürmü?	Bazanı hesabatlılıq çərçivəsi müəyyən edir (AQP QS 24)
Nəticə konkret sahib və ya investor üçündürmü?	İnvestisiya dəyəri
Nəticə müəyyən iki tərəf arasında razılaşma üçündürmü?	Ekvitabl dəyər
Birləşmədən yaranan əlavə dəyər ölçülürmü?	Sinergetik dəyər
Fəaliyyət dayandırılır və aktivlər realizə edilirmi?	Likvidasiya dəyəri (müddət göstərilməklə)
İcarə münasibəti ölçülürmü?	Bazar icarə haqqı
Heç biri deyilsə	Bazar dəyəri — əsas bazadır

2.2. Hansı dəyər fərziyyəsi?

Baza ilə fərziyyə iki fərqli şeydir. Hər ikisini göstərin — yalnız baza kifayət deyil.

Obyekt / hal	Fərziyyə seçimi	Harada göstərilir
Daşınmaz əmlak	Ən səmərəli istifadə / cari istifadə	Fərq olduqda hər iki nəticə
Müəssisə	Fəaliyyətin davam etməsi / nizamlı ləğvetmə / məcburi ləğvetmə	İlk səhifədə
Avadanlıq	Quraşdırılmış vəziyyət / sökülmüş vəziyyət	İlk səhifədə
Öhdəlik	Ötürülmə / icra	Hesabatda açıq
Girov, icra	Məhdudiyyətsiz / məhdud ekspozisiya müddəti	Müddət konkret göstərilməklə
Yüklü obyekt	Yüklülüklər nəzərə alınmaqla / alınmadan	Hesabatda açıq
Tikintisi başa çatmamış	Tamamlanma / cari vəziyyət	Xüsusi fərziyyə + fərziyyəsiz nəticə
Rəsmiləşdirilməmiş tikili	Rəsmiləşdirmənin mümkünlüyü / cari hüquqi vəziyyət	Xüsusi fərziyyə + fərziyyəsiz nəticə
Baxış aparılmayıb	Obyektin işlək və bəyan edilmiş vəziyyətdə olması	Xüsusi fərziyyə

2.3. Bunlar BAZAR DƏYƏRİ DEYİL

Bu göstəricilər inzibati parametrlərdir. Onları bazar dəyəri kimi təqdim etmək və ya bazar dəyərini onların əsasında hesablamaq qadağandir (AQP QS 1, 9.6, AQP QS 3, 7.6).

Göstərici	Nə üçündür	Nə edin
Torpaqların normativ qiyməti	Haqların hesablanması	Yalnız məlumat üçün, mənbəyi və fərqi göstərməklə
Daşınmaz əmlakın kadastr qiyməti	Kadastr uçotu	Eyni qayda
Şərti bal, zona əmsalı	Vergitutma	Ölçmə göstəricisi kimi istifadə etməyin
Tənzimlənən qiymət və tarif	Qiymətlərin dövlət tənzimlənməsi	Giriş məlumatıdır, nəticə deyil
Gömrük dəyəri	Gömrük ödənişləri	Eyni qayda
Vergi amortizasiya normaları	Vergitutma	Köhnəlmə ölçüsü kimi istifadə etməyin
Uçotda qalıq (balans) dəyəri	Mühasibat uçotu	Nəticə kimi verməyin, fərqi izah edin
Sığorta məbləği	Sığorta müqaviləsi	Nəticə deyil

2.4. Üç “dəyər” — qarışdırmayın

Anlayış	Kimin mövqeyindən	Fərqləndirici cəhət	Harada
Bazar dəyəri	Fərz edilən alıcı və satıcı	Fərz edilən əməliyyat modeli	IVS, AQP QS 3
Ekvitabl dəyər	Müəyyən iki tərəf	Tərəflərə xas üstünlüklər nəzərə alına bilər	IVS, AQP QS 3
Ədalətli dəyər (uçot)	Bazar iştirakçısı	Çıxış qiyməti, giriş iyerarxiyası tələbi	IFRS 13, AQP QS 24

Diqqət. Azərbaycan dilində “ədalətli dəyər” həm uçot anlayışını, həm də ekvitabl dəyəri bildirə bilər. Hesabatda hansının nəzərdə tutulduğunu mütləq yazın (AQP QS 24, 3.3.3).

2.5. “Bazar qiyməti” ilə “bazar dəyəri” eyni deyil

	Bazar dəyəri	Bazar qiyməti
Mənbə	IVS, AQP QS 3	Qanunvericilik və prudensial aktlar
Konstruksiya	Fərz edilən əməliyyat: müstəqillik, kifayət marketinq, məcburiyyətin olmaması	Faktiki tələb-təklif münasibəti
Nə vaxt istifadə edilir	Ümumi hallar	Normativ akt məhz bunu tələb etdikdə

Qayda: normativ akt “bazar qiyməti” tələb edirsə, nəticəni bu adla verin və bazar dəyəri ilə fərqi izah edin. İki anlayışı bir-birinin əvəzinə işlətməyin (AQP QS 3, 7.2).

HİSSƏ 3. İŞ PROSESİNDƏ

3.1. Baxışda nə qeydə alınmalı

Obyekt	Qeydə alın
Daşınmaz əmlak	Faktiki vəziyyət və istifadə, konstruktiv elementlər, ölçülərin sənədlərə uyğunluğu (seçmə), kommunikasiyalar, yaxşılaşdırmalar, qonşuluq, faktiki məhdudiyyət əlamətləri (keçid, kommunikasiya xətti, üçüncü şəxslərin istifadəsi)
Avadanlıq və texnika	Mövcudluq və yerləşmə, identifikasiya nişanları və sənədlərə uyğunluğu, istehsalçı, model, buraxılış ili, texniki göstəricilər, komplektlik, istismar əlamətləri, sayğac göstəriciləri, quraşdırılma vəziyyəti
Nəqliyyat vasitəsi	Marka, model, buraxılış ili, VIN, kuza və mühərrik nömrələri, yürüş, texniki baxış, komplektlik, qəza əlamətləri
Heyvanlar	Növ, cins, yaş, məhsuldarlıq göstəriciləri, sağlamlıq və baytarlıq sənədləri, saxlanma şəraiti
Ehtiyatlar	Fiziki vəziyyət və saxlanma, yararlılıq müddəti, komplektlik, yavaş dövr edən hissə

Hər halda: foto-fiksasiya edin, tarixi qeyd edin, çıxış məhdudiyyətlərini yazın. Baxışın tarixi ilə qiymətləndirmə tarixi fərqlənirsə, bunu göstərin.

3.2. Minimum sənədlər

Obyekt	Tələb edin
Daşınmaz əmlak	Reyestrdən çıxarış, kadastr sənədləri, tikinti icazəsi və istismara qəbul sənədi, layihə sənədləri, yüklülüklər barədə məlumat, şəhərsalma məhdudiyyətləri
Daşınar əmlak	Mülkiyyəti təsdiq edən sənədlər, qeydiyyat sənədləri, texniki pasport, gömrük sənədləri, girov reyestri məlumatı, texniki xidmət tarixçəsi
Müəssisə	Son 3–5 il maliyyə hesabatları və audit rəyləri, idarəetmə uçotu, büdcə və proqnozlar, təsis sənədləri, iştirakçıların reyestri, əsas müqavilələr, kreditlərin şərtləri, aktivlərin siyahısı
Qeyri-maddi aktivlər	Qeydiyyat sənədləri və reyestr çıxarışı, hüquq sahibliyini təsdiq edən sənədlər, lisenziya müqavilələri, istifadə və gəlir statistikası, mübahisə sənədləri
Borclar və öhdəliklər	Tələbin/öhdəliyin əsası, üzləşmə aktları, ödəniş tarixçəsi, yaş üzrə bölgü, təminat sənədləri, məhkəmə və icra sənədləri
Ehtiyatlar	İnventarizasiya aktı, uçot registrləri, anbar sənədləri, yararlılıq və keyfiyyət sənədləri, dövriyyə göstəriciləri

Sənəd verilmirsə: yazılı tələb edin, müddət qoyun. Verilmədikdə işdən imtina edin (Qanun, m. 12.1.5).

3.3. Hüquqi məsələlərdə nəticə verməyin

Bu suallar hüquqi məsələlərdir. Mövqeyi sifarişçidən və ya onun hüquq məsləhətçisindən YAZILI alın, mənbəyi göstərin və fərziyyə kimi rəsmiləşdirin (AQP QS 1, 9.4).

Sual	Kim cavab verir
Mülkiyyət hüququ mövcuddurmu, etibarlıdırmı?	Sifarişçi / hüquq məsləhətçisi
Tikinti qanunidirmi, rəsmiləşdirilə bilərmi?	Sifarişçi / səlahiyyətli orqan
Torpağın təyinatı dəyişdirilə bilərmi?	Sənədli əsas olmalıdır
İddia müddəti keçibmi?	Hüquq məsləhətçisi
Öhdəlik icra oluna bilərmi?	Hüquq məsləhətçisi
Kreditorların növbəliliyi necədir?	Sifarişçi / icraat materialları
Obyekt mədəni sərvətdirmi, abidədirmi?	Səlahiyyətli orqan
Ehtiyatlar hansı kateqoriyaya aiddir?	Səlahiyyətli orqan / müstəqil ekspert

3.4. ƏN ÇOX RAST GƏLİNƏN 25 SƏHV

Hər biri layihə boyu standartlarda ayrıca qadağan edilib. Hesabatı verməzdən əvvəl bu siyahıdan keçin.

A. Ölçmə çərçivəsi

№	Səhv	Düzgün	Mənbə
1	Dəyər bazası göstərilmir	Bazanı yazın, bazasız rəqəm mənasızdır	AQP QS 3 (3.1.4)
2	Dəyər fərziyyəsi göstərilmir	Bazadan ayrıca göstərin	AQP QS 3 (9.1)
3	Nəticənin adı baza ilə uzlaşmır	Adı bazanın adı ilə eyni verin	AQP QS 3 (13.3)
4	“Məcburi satış dəyəri” adlı göstərici hesablanır	Bazar dəyəri + konkret müddətli ekspozisiya fərziyyəsi	AQP QS 3 (7.5.2)
5	İnzibati göstərici bazar dəyəri kimi verilir	Yalnız məlumat üçün, fərqi izah etməklə	AQP QS 1 (9.6)
6	Uçot qalıq dəyəri nəticə kimi verilir	Ölçmə aparın, fərqi izah edin	AQP QS 10 (7.6)
7	Sərbəst ad: “real dəyər”, “obyektiv dəyər”	Yalnız AQP QS 3-dəki adlar	AQP QS 3 (3.5.3)

B. Hesablama

№	Səhv	Düzgün	Mənbə
8	Müəssisə dəyəri kapital dəyəri kimi verilir	Keçid hesablamasını komponentlər üzrə göstərin	AQP QS 13 (4.2.2)
9	Çarpanın say və məxrəci fərqli səviyyəyə aiddir	Eyni səviyyəyə gətirin	AQP QS 13 (4.2.4)
10	Qeyri-əməliyyat aktivi həm axında, həm ayrıca	Biri seçin, yoxlamanı göstərin	AQP QS 13 (4.4.5)
11	Qeyri-maddi aktivlər ikiqat hesablanır	Hər aktivin hansı axına əsaslandığını izah edin	AQP QS 14 (3.4.3)
12	İştirak edən aktivlərin haqqı çıxılmır	Artıq mənfəət metodunda məcburidir	AQP QS 14 (10.3.2)

№	Səhv	Düzgün	Mənbə
13	Qudvil ayrıca ölçülür	Qudvil qalıq kəmiyyətdir	AQP QS 14 (3.3.2)
14	Dəyər səviyyəsi (nəzarət/likvidlik) göstərilmir	Səviyyəni və düzəlişləri ayrıca verin	AQP QS 14 (3.5.2)
15	Risk həm axında, həm dərəcədə nəzərə alınır	Birini seçin və göstərin	AQP QS 1 (9.5.3)
16	Model növü ilə diskont dərəcəsi uzlaşmır	Pul axını növünü dərəcə ilə uzlaşdırın	AQP QS 13 (9.1)
17	Amortizasiya köhnəlmə kimi istifadə olunur	Üç köhnəlməni ayrıca hesablayın	AQP QS 10 (7.5)
18	İqtisadi köhnəlmə ümumiyyətlə hesablanmır	Xarici amilləri təhlil edin	AQP QS 10 (7.4)
19	Yalnız təkliflərə əsaslanan nəticə	İşarələyin və düzəlişi əsaslandırın	AQP QS 11 (8.4)

C. Sənəd və hesabat

№	Səhv	Düzgün	Mənbə
20	Xüsusi fərziyyə var, fərziyyəsiz nəticə yox	Hər ikisini verin	AQP QS 1 (9.2.3)
21	Ekspozisiya “tez satış” kimi, müddətsiz	Konkret müddət yazın	AQP QS 3 (9.4.2)
22	Tikinti statusu göstərilmir	Beş kateqoriya üzrə təsnif edin	AQP QS 11 (6.1.2)
23	Torpaq üzərində hüquq göstərilmir	Tikili ilə uyğunluğunu yoxlayın və yazın	AQP QS 11 (3.2.2)
24	Əhatə dairəsi hesabatla birlikdə yazılır	İşdən ƏVVƏL yazın və razılaşdırın	AQP QS 2 (3.3.2)
25	Ekspertizada öz rəqəmini ilkin nəticənin əvəzinə qoymaq	Yalnız çatışmazlığı göstərin	AQP QS 25 (3.2.2)

HİSSƏ 4. HESABAT

4.1. Hesabatın strukturu

Bölmə	Nə yazılır
I. Xülasə	Xülasə cədvəli (4.2), əsas məhdudiyyətlər və xüsusi fərziyyələr
II. İdentifikasiya	Hesabatın nömrəsi və tarixi, qiymətləndirici və şəhadətnamə, sifarişçi və istifadəçilər, müqavilə/təyinat, sığorta
III. Tapşırığın parametrləri	Nəzərdə tutulan istifadə, obyekt və tərkibi, ölçülən hüquq, tətbiq olunan AQP QS və IVS, dəyər bazası, dəyər fərziyyəsi, tarixlər, valyuta, əhatə dairəsi
IV. Tədqiqat və məlumat	Tədqiqatın həcmi, baxış, məlumat mənbələri, sifarişçidən alınan proqnozlar, uyğunsuzluqlar, mütəxəssislər, süni intellekt və modellər
V. Təhlil və hesablama	Obyektin və bazarın təhlili, yanaşmalar və seçim əsası, hesablamalar, uzlaşdırma, fərziyyələr, ikiqat hesablama yoxlaması, həssaslıq
VI. Nəticə və açıqlamalar	Yekun nəticə, dəyərin bölüşdürülməsi, 12 açıqlama, uyğunluq bəyanatı, qiymətləndiricinin bəyanatı
VII. Rəsmiləşdirmə	İmza, təsdiq, səhifələr, əlavələr

4.2. Xülasə cədvəli — məqsədə görə

Universal (minimum, hər işdə)

Göstərici	Nəticə
Obyekt və identifikasiya	
Ölçülən hüquq	
Dəyər bazası	
Dəyər fərziyyəsi	
Qiymətləndirmə tarixi	
Nəticə — aralıq	
Nəticə — tək məbləğ (tələb olunduqda)	
Xüsusi fərziyyələr və fərziyyəsiz nəticə	
Əsas məhdudiyyətlər	

Girov üçün əlavə: xalis göstərici və satış xərcləri, likvidlik dərəcəsi, ekspozisiya və məcburi realizə müddətləri, təminat kimi yararlılıq, təkrar qiymətləndirmə rejimi.

Müəssisə üçün əlavə: obyektin qatı, ölçmə səviyyəsi, nəzarət və likvidlik mövqeyi, müəssisə dəyəri → xalis borc → qeyri-əməliyyat aktivləri → dövriyyə kapitalı düzəlişi → kapital dəyəri → iştirak payı, terminal dəyərin payı.

Daşınmaz əmlak üçün əlavə: kadastr identifikasiyası, torpaq üzərində hüquq, yüklülüklər, tikinti statusu, rəsmiləşdirilməmiş hissələr, cari və ən səmərəli istifadə.

Daşınar əmlak üçün əlavə: daşınar/daşınmaz təsnifatı, quraşdırılmış/sökülmüş fərziyyəsi, quraşdırma və ya sökülmə xərcləri, üç köhnəlmə ayrıca, gömrük rejimi.

Alınma üçün əlavə: kompensasiya elementləri üzrə bölgü (torpaq, tikili, əkmələr, yaxşılaşdırmalar, ayrılma zərəri, zərərli təsir, köçürülmə, əməliyyat xərcləri, fəaliyyətin dayandırılması, icarə hüquqları).

4.3. 12 məcburi açıqlama

Hamısını ayrıca bölmədə cəmləyin. Ümumi bəyanatla kifayətlənməyin — hər biri konkret məlumat ehtiva etməlidir.

№	Açıqlama	Nə yazılır
1	Maraqlar münaqişəsi	Yoxlamanın nəticəsi, tərəflərlə münasibətlər
2	Müstəqillik	Hədəf nəticə tələbinin olmaması
3	Xidmət haqqı	Nəticədən asılı olmaması
4	Sərişdə	Şəhadətnamə, cəlb edilmiş mütəxəssislər
5	Məhdudiyyətlər	Tədqiqat, məlumat, baxış üzrə və təsiri
6	Hüquqi mövqe	Mənbəyi
7	Qeyri-müəyyənlik	Əsas mənbələr və miqyas
8	Model və süni intellekt	Vasitələr, mənbələri, yoxlanılması
9	İnzibati göstəricilər	Verildikdə — mənbəyi və fərqin izahı
10	Vermədiyiniz nəticələr	Konkret siyahı — ümumi ifadə yox
11	Nəzərdə tutulan istifadə	İstifadəçilər, digər məqsəd üçün istifadə edilə bilməməsi
12	Daxili yoxlama	Aparılıbsa — faktı və nəticəsi

4.4. Hesabatı verməzdən əvvəl — son yoxlama

Tapşırıq

- Maraqlar münaqişəsi yoxlanılıb və sənədləşdirilib
- Əhatə dairəsi işdən əvvəl razılaşdırılıb, dəyişikliklər sənədləşdirilib
- Hesabat əhatə dairəsi ilə uzlaşır — orada olmayan nəticə verilməyib

Ölçmə

- Dəyər bazası və dəyər fərziyyəsi göstərilib
- Nəticənin adı baza ilə uzlaşır
- İnzibati göstərici bazar dəyəri kimi verilməyib
- İkiqat hesablama yoxlanılıb və nəticəsi göstərilib
- Risk həm axında, həm dərəcədə nəzərə alınmayıb
- Yanaşmalar uzlaşdırılıb, kənarlaşdırılanların səbəbi yazılıb

Nəticə

- Dəyər aralığı verilib, tək məbləğ tələb olunubsa, seçimi əsaslandırılıb
- Xüsusi fərziyyə varsa, fərziyyəsiz nəticə də verilib
- Yuvarlaqlaşdırma giriş məlumatının keyfiyyətinə uyğundur
- Həssaslıq təhlili aparılıb

Sənəd

- 12 açıqlamanın hamısı verilib və konkretdir
- Uyğunluq bəyanatı verilib, yayınma varsa, bənd səviyyəsində açıqlanıb
- Qiymətləndiricinin bəyanatı şablon deyil, işə uyğundur
- Hesablamalar izlənilə bilən formadadır
- Daxili yoxlama aparılıb
- İş sənədləri komplektləşdirilib

HİSSƏ 5. ÇƏTİN HALLAR

Praktikada ən çox rast gəlinən vəziyyətlər və standartların verdiyi cavab.

5.1. Sifarişçi ilə bağlı hallar

Vəziyyət	Nə edin	Mənbə
“Bizə bu rəqəm lazımdır”	İşi qəbul etməyin. İş gedişində olarsa — dayandırın. Palataya məlumat verə bilərsiniz	AQP QS 1 (8.2.4), AQP QS 2 (10.2.3)
“Sənədi verə bilmirik”	Yazılı tələb edin, müddət qoyun. Verilmədikdə imtina edin	Qanun m. 12.1.5, AQP QS 2 (11.2)
“Obyektə buraxa bilmirik”	Səbəbi yazın, xüsusi fərziyyə rəsmiləşdirin, nəticəyə təsirini göstərin. Girov, alınma, icra işlərində — imtina məsələsini qaldırın	AQP QS 2 (7.2), AQP QS 10 (5.2.4)
“Haqq azdır, işi qısaldaq”	Əhatəni məhdudlaşdırıb açıqlaya bilərsiniz. Məcburi elementləri çıxarmaq olmaz	AQP QS 2 (10.1.4), AQP QS 22 (6.3)
“Nəticə ilə razı deyilik”	Mövqeyinizi saxlayın. Faktiki səhv varsa düzəldin, metodoloji seçim üzrə iradlar nəticəni dəyişmir. Razılaşmamanı hesabatda qeyd edin	AQP QS 4 (10.3, 10.4)
“Hesabatı dəyişin”	Yalnız faktiki səhv və natamamlıq üçün. Yeni versiya kimi rəsmiləşdirin, əvvəlki versiya qalır	AQP QS 4 (11.2)
“Bu hesabatı başqa məqsəd üçün istifadə edəcəyik”	Yol verilmir. Yeni tapşırıq lazımdır. Hesabatda bu barədə qeyd olmalıdır	AQP QS 1 (9.11.2)
“Nəticəni əvvəlcədən deyin”	Layihə versiyada nəticənin yekun olmadığını yazın. Şifahi rəqəm nəticə deyil	AQP QS 4 (3.1.1, 9.7)

5.2. İş prosesində yaranan hallar

Vəziyyət	Nə edin	Mənbə
Sənədlə faktiki vəziyyət uyğun gəlmir	Hər ikisini hesabatda göstərin, sifarişçini məlumatlandırın, aradan qaldırılmazsa xüsusi fərziyyə ilə işləyin	AQP QS 11 (5.4), AQP QS 10 (3.4.6)
Tikili rəsmiləşdirilməyib	Statusu təsnif edin, ayrıca dəyər verin, rəsmiləşdirmə xərci və müddəti, həmin hissəsiz nəticə, dövriyyə qabiliyyətinə təsir	AQP QS 11 (6.2.2)
Torpaq üzərində hüquq rəsmiləşdirilməyib	Açıq göstərin və dəyərə təsirini qeyd edin. Tam hüquqlu obyekt kimi verməyin	AQP QS 11 (3.2.2)
Obyekt heç bir istiqamətə düşmür	AQP QS 19-un 4 addımlı marşrutlaşdırmasını aparın, Palataya bildiriş verin	AQP QS 19 (4, 10)
Bazar məlumatı yoxdur	Açıqlayın, alternativ baza və ya yanaşma seçin, aralığı genişləndirin	AQP QS 3 (5.3), AQP QS 1 (9.1.3)
Səriştəniz çatmır	Mütəxəssis cəlb edin və hesabatda göstərin, mümkün deyilsə imtina edin	AQP QS 1 (8.3.2)
Hesabatı verdikdən sonra səhv tapdınız	Düzəldin. Yeni versiya, sifarişçini və istifadəçiləri məlumatlandırın	AQP QS 4 (11.2)

Vəziyyət	Nə edin	Mənbə
Nəticə əsassızdır və düzəlişlə həll olunmur	Hesabatı geri götürün, yazılı bildiriş, Palataya məlumat verə bilərsiniz	AQP QS 4 (11.3)
Qiymətləndirmə tarixindən sonra hadisə baş verdi	Düzəliş üçün əsas deyil — nəticə konkret tarixə aiddir	AQP QS 4 (11.4.1)

5.3. Sizin hesabatınız ekspertizaya düşəndə

Bilin	Mənbə
Ekspertiza rəyi hesabatınızı ləğv etmir. Dəyər yalnız məhkəmə qaydasında ləğv edilə bilər	Qanun m. 10.4, AQP QS 25 (3.5)
“Hesabat etibarsızdır” formulası qadağandır — rəydə belə ifadə varsa, bu, uyğunsuzluqdur	AQP QS 25 (3.5.3)
Ekspert öz rəqəmini sizin nəticənizin əvəzinə qoya bilməz	AQP QS 25 (3.2.2)
Peşəkar mülahizə fərqi pozuntu deyil — standartlar çərçivəsində fərqli seçim səhv demək deyil	AQP QS 25 (8.2)
Ekspert qiymətləndirmə tarixindən sonrakı bilikdən istifadə edə bilməz	AQP QS 25 (3.4)
Sizə izahat vermək imkanı yaradılmalıdır və izahatınız rəydə əks olunmalıdır	AQP QS 25 (9)
İş sənədləriniz ekspertizanın əsasıdır — onları komplekt saxlayın	AQP QS 4 (12), AQP QS 25 (4.2)

HİSSƏ 6. SORĞU MATERİALLARI

6.1. Qanunun əsas maddələri — cəld arayış

Maddə	Nə haqqındadır	Praktik nəticə
m. 3	Tətbiq dairəsindən istisnalar	İşi qəbul etməzdən əvvəl yoxlayın
m. 4.1	Fəaliyyət istiqamətləri (10 bənd)	Şəhadətnamənizin istiqamətini yoxlayın
m. 8	Məcburi qiymətləndirmə	Əlavə tələblər tətbiq olunur
m. 9	Qiymətləndirmə müqaviləsi	9.2 — təyinat əsasında iş
m. 10	Hesabat	10.4 — dəyər məhkəmə ləğv etmədikdə həqiqidir
m. 11	Qiymətləndiricinin hüquqları	11.1.1 — metodları müstəqil seçmək
m. 12	Qiymətləndiricinin vəzifələri	12.1.2 konfidensiallıq, 12.1.4 izahat, 12.1.5 imtina, 12.1.10 saxlanma
m. 13	Sifarişçinin hüquq və vəzifələri	13.1.6 tanışlıq, 13.1.8 Palataya müraciət
m. 15	Müdaxiləyə yol verilməməsi	Nəticə üzərində razılaşdırma qadağandır
m. 16	Məhdudiyyətlər	16.1 — kreditor/borclu münasibəti
m. 17	Xidmət haqqı	17.1 nəticədən asılı olmamalı, 17.2 icra üzrə hədd
m. 18.4	Palatanın səlahiyyətləri	18.4.9 müraciətlərə baxır, 18.4.10 intizam tənbehi
m. 22	İntizam tənbehi	Müddətlər və şikayət hüququ
m. 23	Məsuliyyət və sığorta	Sığorta standartlara əməldən azad etmir

6.2. Ən çox istifadə olunan terminlər

Azərbaycan dilində	İngilis dilində
dəyər bazası	basis of value
dəyər fərziyyəsi	premise of value
bazar dəyəri	market value
ekvitabl dəyər	equitable value
ədalətli dəyər (uçot)	fair value
investisiya dəyəri	investment value
likvidasiya dəyəri	liquidation value
bazar icarə haqqı	market rent
ən səmərəli istifadə	highest and best use
fəaliyyətin davam etməsi	going concern
işin əhatə dairəsi	scope of work
xüsusi fərziyyə	special assumption
dəyər aralığı	range of value
ekspozisiya müddəti	exposure period

Azərbaycan dilində	İngilis dilində
müəssisə dəyəri	enterprise value
kapital dəyəri	equity value
xalis borc	net debt
nəzarət mükafatı	control premium
likvidlik endirimi	discount for lack of marketability
qudvil	goodwill
royaltidən azadolma	relief from royalty
iştirak edən aktivlərin haqqı	contributory asset charge
fiziki köhnəlmə	physical deterioration
funksional köhnəlmə	functional obsolescence
iqtisadi köhnəlmə	economic obsolescence
qalıq üsulu	residual method
terminal dəyər	terminal value
ekspertiza	valuation review
peşəkar skeptisizm	professional scepticism
dəyərin bölüşdürülməsi	allocation of value

Tam lüğət “Əlavələr” sənədinin 7–9-cu bölmələrindədir (~90 anlayış).

6.3. Çoxmənalı anlayışlar — hansı mənada işlətdiyinizi yazın

Anlayış	Birinci məna	İkinci məna
“qiymətləndirmə”	Dəyərin pulla ölçülməsi	Keyfiyyətin dəyərləndirilməsi
“dəyər”	Ölçmə nəticəsi	Mədəni və ya tarixi əhəmiyyət
“bazar qiyməti”	Qanunvericilikdəki tərif	IVS-in bazar dəyəri
“ədalətli dəyər”	Uçot mənasında (çıxış qiyməti)	IVS-in ekvitabl dəyəri
“risk”	Qiymətləndirmə obyekti	Model parametri, keyfiyyət xarakteristikası
“müəssisə”	Biznes	Əmlak kompleksi, hüquq subyekti, uçot vahidi
“bərpa dəyəri”	Alınma Qanununda — bərpa qiyməti	IAS 36-da — recoverable amount
“xidmət təşkilatı”	IVS-də — model təchizatçısı	Xidmət göstərən subyekt

6.4. AQP QS ↔ IVS — hansı standartda IVS-ə istinad var

İstinadın xarakteri	Standartlar	Nə deməkdir
Tam istinad	AQP QS 1, 2, 3, 4, 11, 13, 14, 15, 19, 24	Metodologiya IVS-dədir, AQP QS milli əlavələr verir. IVS-in mətninə də baxın
Qismən	AQP QS 10, 23, 25	IVS sahəni qismən əhatə edir
İstinad yoxdur	AQP QS 12, 16, 17, 18, 20, 21, 22	IVS-də standart yoxdur, metodologiya AQP QS-dədir

6.5. Sənədlərin saxlanması

İş növü	Minimum müddət	Mənbə
Adi işlər	Qanunla müəyyən edilmiş minimum	Qanun m. 12.1.10
Alınma, icra, kütləvi, uçot, ekspertiza	10 il (tövsiyə)	AQP QS 1 (9.12.2)

Saxlanılan sənədlər: müqavilə/təyinat, əhatə dairəsi, maraqlar münaqişəsi yoxlaması, giriş məlumatı və mənbələr, baxış materialları və fotolar, hesablama modeli düsturlarla, yazışma, daxili yoxlama, hesabatın bütün versiyaları.

6.6. Kitabça ilə bağlı qeyd

Bu kitabça AQP Qiymətləndirmə Standartlarının praktik xülasəsidir. O, standartların bütün müddəalarını əhatə etmir və onları əvəz etmir.

Hər bir konkret işdə tətbiq olunan standartın tam mətninə müraciət edin. Kitabça ilə standart arasında fərq olarsa, standartın mətni əsasdır.

Kitabça standartlarla eyni qaydada yenilənir. IVS-in yeni redaksiyasına keçid zamanı (AQP QS 1, 4.5) kitabçanın müvafiq bölmələri də yenilənir.