AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

QİYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI (Layihə)

AQP QS 1

Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsasları, prinsipləri və IVS-ə istinad mexanizmi

Bakı 2026

AQP QS 1 Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsasları, prinsipləri və IVS-ə istinad mexanizmi

Mündəricat	Bəndlər
Giriş	10
Tətbiq sahəsi	20
Anlayışlar	30
Qiymətləndirmə Standartları sisteminin quruluşu	40
IVS-ə istinad mexanizmi	50
Normaların iyerarxiyası	60
Tərcümə və terminologiya	70
Qiymətləndirmənin əsas prinsipləri	80
Peşəkar davranış prinsipləri	90
Bütün standartlara şamil olunan ümumi tələblər	100
Uyğunluq bəyanatı və yayınma	110
Sərişte, məsuliyyət və sığorta	120
Standartların yenilənməsi və təkmilləşdirilməsi	130
Keçid müddəaları	140
Əlavə	
Qiymətləndirmə Standartları sisteminin xəritəsi	A10
İstinad edilən IVS redaksiyası	A20
Qiymətləndirmənin əsas prinsipləri	A30

AQP QS 1 Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsasları, prinsipləri və IVS-ə istinad mexanizmi AQP Qiymətləndirmə Standartları sisteminin quruluşunu, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına istinadın hüquqi konstruksiyasını, normaların iyerarxiyasını, qiymətləndirmənin və peşəkar davranışın prinsiplərini, habelə bütün standartlara şamil olunan ümumi tələbləri müəyyən edir.

10. Giriş

10.01 Bu Standart AQP Qiymətləndirmə Standartları sisteminin əsas sənədidir. O, sistemin quruluşunu, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına istinad mexanizmini, normaların iyerarxiyasını, qiymətləndirmənin və peşəkar davranışın prinsiplərini, habelə bütün standartlara şamil olunan ümumi tələbləri müəyyən edir.

10.02 Standart "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikasının 2023-cü il 8 dekabr tarixli 1052-VIQ nömrəli Qanununun 18.4.2-ci maddəsinə əsasən Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası üzvlərinin ümumi yığıncağı tərəfindən qəbul edilir.

10.03 Standart Palatanın bütün üzvləri üçün məcburidir və sistemin bütün digər standartları ilə birlikdə tətbiq edilir.

10.04 Digər AQP Qiymətləndirmə Standartlarında bu Standarta istinad edildikdə həmin istinad Standartın müvafiq bəndlərinə şamil olunur.

10.05 Standartın mətnində "məlidir", "malıdır", "tələb olunur" və "edilir" ifadələri məcburi tələbi bildirir, onların yerinə yetirilməməsi uyğunluq bəyanatının verilməsini istisna edir. "Tövsiyə olunur" və

"məqsədəuyğundur" ifadələri tövsiyəni bildirir, yerinə yetirilmədikdə səbəbi əsaslandırılır. "Bilər" və "yol verilir" ifadələri icazə verilən variantı bildirir və seçim qiymətləndiricinindir.

10.06 10.05-ci bənddəki bölgü bütün AQP Qiymətləndirmə Standartlarında eyni qaydada tətbiq olunur.

10.07 Standart Palata üzvlərinin ümumi yığıncağı tərəfindən təsdiq edildikdən sonra müəyyən edilmiş tarixdən qüvvəyə minir. Standart sistemin digər standartları ilə eyni vaxtda və ya onlardan əvvəl qüvvəyə minməlidir, çünki digər standartlar bu Standartda müəyyən edilən istinad mexanizminə əsaslanır. Keçid müddəaları 140-cı bənddə müəyyən edilir.

20. Tətbiq sahəsi

20.01 Standart Qanunun tətbiq dairəsinə düşən bütün qiymətləndirmə işlərinə, qiymətləndirmə fəaliyyətinin istiqamətindən və qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olmayaraq tətbiq edilir.

20.02 Standart, habelə qiymətləndirmə hesabatının ekspertizasına və Palatanın keyfiyyət yoxlaması tədbirlərinə şamil olunur.

20.03 Qanunun 3-cü maddəsi ilə tətbiq dairəsindən çıxarılmış hallara Standart tətbiq edilmir.

30. Anlayışlar

30.01 Bu Standartda Qanunda müəyyən edilmiş anlayışlar həmin Qanunda verilmiş mənada işlədilir. Anlayışların tam siyahısı və onların IVS və maliyyə hesabatlılığı standartlarındakı qarşılıqları Palata tərəfindən təsdiq edilən Terminlər lüğətində verilir.

30.02 AQP QS sistemi — AQP Qiymətləndirmə Standartlarının məcmusu.

30.03 IVS — Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası tərəfindən dərc edilən Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları.

30.04 İstinad edilən redaksiya — bu Standartla müəyyən edilmiş və AQP QS sistemində tətbiq olunan IVS redaksiyası.

30.05 Statik istinad — konkret redaksiyaya edilən və yeni redaksiyanın dərci ilə avtomatik dəyişməyən istinad.

30.06 Dinamik istinad — qüvvədə olan redaksiyaya edilən və yeni redaksiyanın qüvvəyə minməsi ilə avtomatik dəyişən istinad.

30.07 Milli əlavə — IVS-də olmayan və ya milli hüquqi kontekstlə şərtlənən, AQP QS ilə müəyyən edilən tələb.

30.08 Uyğunluq bəyanatı — hesabatda qiymətləndirmənin AQP QS sisteminə uyğun aparıldığı barədə bəyanat.

30.09 Yayınma — məcburi tələbin obyektiv səbəbə görə yerinə yetirilməməsi və bunun açıqlanması.

30.10 Marşrutlaşdırma — sifarişin hansı istiqamətə və hansı standarta aid olduğunun müəyyən edilməsi.

30.11 İnzibati qiymət göstəricisi — dövlət orqanı tərəfindən müəyyən edilən və qiymətləndirmə standartlarına tabe olmayan qiymət parametri.

30.12 Peşəkar skeptisizm — məlumatın və ehtimalların tənqidi qiymətləndirilməsinə və ziddiyyət əlamətlərinə diqqətli münasibətə yönəlmiş peşəkar mövqe.

40. AQP Qiymətləndirmə Standartları sisteminin quruluşu

40.01 AQP QS sistemi üç bölmədən ibarətdir:

(a) Bölmə I — Ümumi standartlar, AQP QS 1 – AQP QS 4. Əsaslar və istinad mexanizmi, işin əhatə dairəsi, dəyər bazaları, hesabat. Bütün işlərə şamil olunur,

(b) Bölmə II — İstiqamətlər üzrə standartlar, AQP QS 10 – AQP QS 19. Qanunun 4-cü maddəsində göstərilən qiymətləndirmə fəaliyyəti istiqamətləri. Obyektin növünə görə tətbiq edilir,

(c) Bölmə III — Məqsədlər üzrə standartlar, AQP QS 20 – AQP QS 25. Girov, alınma, icra, kütləvi qiymətləndirmə, maliyyə hesabatlılığı və ekspertiza. Bu standartlar qiymətləndirmənin məqsədinə görə tətbiq edilir.

40.02 Bölmə I-in standartları hər bir işdə tətbiq olunur. Bölmə II və Bölmə III-ün standartları müvafiq olaraq obyektin növünə və işin məqsədinə görə seçilir və birlikdə tətbiq edilir.

40.03 Bir işdə Bölmə II və Bölmə III-ün bir neçə standartı eyni vaxtda tətbiq oluna bilər. Tətbiq olunan standartların siyahısı işin əhatə dairəsində müəyyən edilir və hesabatda göstərilir.

40.04 Sistemin tam xəritəsi A10-cu bənddə verilmişdir.

40.05 Nömrələmədə Bölmə I üçün 1–9, Bölmə II üçün 10–19, Bölmə III üçün 20–29 diapazonları ayrılmışdır. 30 və sonrakı kodlar ehtiyatdadır.

40.06 Bölmə II-nin nömrələnməsi Qanunun 4.1-ci maddəsinin bəndləri ilə uzlaşdırılmışdır: AQP QS 10 — 4.1.1, AQP QS 11 — 4.1.2 və bu qaydada AQP QS 19 — 4.1.10.

40.07 Mövcud standartların yenidən nömrələnməsinə yol verilmir. Yeni standart yaradıldıqda ona ehtiyat kodlardan kod verilir. Standartın ləğvi halında onun kodu boş qalır və başqa standarta verilmir.

40.08 Hər bir AQP Qiymətləndirmə Standartı vahid quruluşa malikdir: nömrələnmiş bölmələr və Əlavələr. Əlavələr, əksinə göstəriş olmadıqda, standartın ayrılmaz tərkib hissəsidir.

50. IVS-ə istinad mexanizmi

50.01 IVS beynəlxalq qeyri-hökumət təşkilatı tərəfindən dərc edilən peşə standartlarıdır. Onlar Azərbaycan Respublikasının normativ hüquqi aktlar sisteminə daxil deyil və özlüyündə məcburi qüvvəyə malik deyil.

50.02 IVS-in tələbləri Azərbaycan Respublikasında bu Standart vasitəsilə məcburi qüvvə əldə edir. Qanunun 18.4.2-ci maddəsinə əsasən qiymətləndirmə üzrə yanaşma və metodlar Palata üzvlərinin ümumi yığıncağı tərəfindən qəbul edilir.

50.03 IVS-in tələbləri qiymətləndirici üçün beynəlxalq sənəd kimi deyil, AQP QS sisteminin tərkib hissəsi kimi məcburidir. İstinadın əhatəsi və hüdudları bu bölmə ilə müəyyən edilir.

50.04 AQP QS sistemi IVS-in mətnini təkrarlamır. Bu, qəsdən seçilmiş konstruksiyadır - təkrarlanma tərcümə fərqləri, köhnəlmə və uyğunsuzluq riski yaradır.

50.05 AQP QS sistemində IVS-ə statik istinad tətbiq olunur - istinad konkret redaksiyaya edilir və yeni redaksiyanın dərci ilə avtomatik dəyişmir.

50.06 Statik istinadın seçilməsinin əsasları aşağıdakılardır:

(a) hüquqi müəyyənlik — qiymətləndirici hər bir anda hansı mətnin tətbiq olunduğunu dəqiq bilir,

(b) milli nəzarət — beynəlxalq qeyri-dövlət qurumunun qərarları milli yoxlama və təsdiq olmadan avtomatik məcburi qüvvə almır,

(c) hazırlıq imkanı — yeni redaksiyaya keçid üçün tərcümə, təlim və metodiki dəstək vaxtı təmin edilir,

(d) milli əlavələrin uyğunlaşdırılması — yeni redaksiyanın milli əlavələrə təsiri əvvəlcədən təhlil edilir.

50.07 Dinamik istinad tətbiq edilmir. Belə istinadda beynəlxalq qurumun qərarları milli səviyyədə yoxlamadan keçmədən qüvvəyə minərdi.

50.08 Statik istinadın əsas riski köhnəlmədir. Bu risk 50.13-cü bənddə müəyyən edilən məcburi yeniləmə proseduru ilə idarə olunur.

50.09 AQP QS sistemi qüvvəyə mindiyi tarixdə istinad edilən redaksiya 31 yanvar 2025-ci il tarixindən qüvvəyə minmiş IVS redaksiyasıdır. İstinad edilən redaksiya A20-ci bənddə konkret göstərilir.

50.10 İstinad edilən redaksiyanın dəyişdirilməsi 50.13-cü bəndə uyğun olaraq Palata üzvlərinin ümumi yığıncağının qərarı ilə həyata keçirilir.

50.11 Hesabatda tətbiq olunan IVS redaksiyası göstərilir. Göstərilmədikdə bu, uyğunsuzluq sayılır.

50.12 İstinad IVS-in aşağıdakı hissələrinə şamil olunur:

(a) ümumi standartlar — məcburi, bütün işlərə, çərçivə, işin əhatə dairəsi, dəyər bazaları, yanaşma və metodlar, məlumat və girişlər, modellər, sənədləşdirmə və hesabatvermə,

(b) aktiv standartları — məcburi, müvafiq aktiv növü üzrə, Bölmə II-nin standartları ilə birlikdə tətbiq olunur,

(c) lüğət — məcburi, anlayışların şərhi üçün, milli Terminlər lüğəti ilə uzlaşdırılır,

(d) IVSC-nin perspektiv sənədləri və texniki məlumat vərəqələri — məcburi deyil, metodiki mənbə kimi istifadə edilə bilər və istifadə edildikdə hesabatda göstərilir,

(e) IVSC-nin layihə və məsləhətləşmə sənədləri — məcburi deyil, gələcəyə hazırlıq üçün nəzərə alınır, nəticənin əsası kimi istifadə edilmir.

50.13 IVSC yeni redaksiyanı dərc etdikdə Palata aşağıdakı proseduru həyata keçirir. Prosedur məcburidir və müddətlərə əməl edilir:

(a) ilkin təhlil — dəyişikliklərin siyahısının hazırlanması və sistemə təsirin ilkin qiymətləndirilməsi, dərcdən sonra üç ay ərzində,

(b) müqayisəli təhlil — hər bir standart üzrə təsir sənədinin hazırlanması və milli əlavələrə düzəliş təkliflərinin formalaşdırılması, dərcdən sonra altı ay ərzində,

(c) tərcümə və terminologiya — yeni və dəyişdirilmiş anlayışların tərcüməsi, Terminlər lüğətinin yenilənməsi, ikinci mərhələ ilə paralel,

(d) müzakirə — layihənin üzvlərə və maraqlı tərəflərə təqdim edilməsi və rəylərin toplanması, üçüncü mərhələdən sonra ən azı bir ay,

(e) qərar — Rəyasət Heyətinin qərarı və ümumi yığıncağa təqdimat, yeni redaksiya qüvvəyə minənədək ən azı üç ay qalmış,

(f) təsdiq və keçid — ümumi yığıncağın təsdiqi, keçid müddətinin müəyyən edilməsi və təlimlərin təşkili, qüvvəyə minmə tarixinədək.

50.14 Yeni redaksiyaya keçid qərarı üç variantdan birini nəzərdə tuta bilər: tam qəbul, milli əlavələrə düzəlişlərlə qəbul və ya ayrı-ayrı müddəaların tətbiq edilməməsi barədə əsaslandırılmış qərar.

50.15 Ayrı-ayrı müddəaların tətbiq edilməməsi yalnız milli qanunvericiliklə ziddiyyət və ya milli bazar şəraitində tətbiq olunmazlıq əsası ilə mümkündür. Belə qərar açıq əsaslandırılır.

50.16 Keçid dövründə əvvəlki redaksiya üzrə başlanmış işlərin hansı redaksiya ilə tamamlanacağı qərarla müəyyən edilir.

50.17 Palata IVSC-nin məsləhətləşmələrini və layihə sənədlərini izləyir və mümkün olduqda rəy təqdim edir.

50.18 IVS-də əhatə olunmayan sahələrdə AQP QS müstəqil metodoloji məzmun daşıyır.

50.19 IVS-də bir sahə üzrə əvvəllər mövcud olmuş, lakin sonradan geri götürülmüş metodik sənədlər istinad mənbəyi deyil. Onlara yalnız tarixi mənbə kimi müraciət edilə bilər və bu, hesabatda göstərilir.

50.20 AQP Qiymətləndirmə standartları istiqamətlərin əhatəsi IVS-in aktiv standartlarının əhatəsi ilə üst-üstə düşmür: bir AQP Qiymətləndirmə standartları istiqamət bir neçə IVS standartını əhatə edə bilər.

50.21 IVSC-nin etik prinsiplər üzrə sənədi ilə Palatanın qiymətləndiricinin etik davranış qaydaları arasında ziddiyyət yarandıqda AQP Qiymətləndirmə standartları sənədi tətbiq edilir.

50.22 IVS-in hər hansı hissəsi qanunvericiliyə zidd olduqda həmin hissə tətbiq edilmir, ziddiyyət 60-cı bəndin iyerarxiyası ilə həll olunur və hesabatda açıqlanır.

60. Normaların iyerarxiyası

60.01 Qiymətləndirmə işində normalar aşağıdakı ardıcıllıqla tətbiq edilir. Yuxarı pillə aşağı pilləyə nisbətən üstün qüvvəyə malikdir:

(a) Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, qanunları və digər normativ hüquqi aktları — məcburi, ziddiyyət halında üstün,

(b) Azərbaycan Respublikasının tərəfdar çıxdığı beynəlxalq müqavilələr — qanunvericiliklə müəyyən edilmiş qaydada,

(c) AQP Qiymətləndirmə Standartları, Bölmə I — məcburi, bütün işlərə,

(d) AQP Qiymətləndirmə Standartları, Bölmə II və Bölmə III — məcburi, obyektin növünə və məqsədə görə,

(e) IVS — istinad edilən redaksiya — məcburi, istinad mexanizmi vasitəsilə,

(f) qiymətləndiricinin etik davranış qaydaları — məcburi,

(g) Palatanın metodiki tövsiyələri — tövsiyə xarakterli, yayınma əsaslandırılır,

(h) beynəlxalq peşə praktikası və ixtisaslaşmış sahə sənədləri — yalnız yuxarı pillələrlə ziddiyyət təşkil etmədikdə, istifadə açıqlanır.

60.02 AQP QS ilə qanunvericilik arasında ziddiyyət yarandıqda qanunvericilik tətbiq edilir, ziddiyyət Palataya bildirilir və növbəti yenilənmədə aradan qaldırılır.

60.03 AQP QS ilə IVS arasında ziddiyyət yarandıqda AQP QS-in müddəası milli əlavə xarakteri daşıdıqda AQP QS tətbiq edilir. AQP QS IVS-in müddəasını sadəcə təkrarlayırsa və fərq tərcümə xarakteri daşıyırsa, IVS-in orijinal mətni üstün tutulur.

60.04 Bölmə I ilə Bölmə II və ya III arasında ziddiyyət yarandıqda daha xüsusi standart tətbiq edilir və ziddiyyət Palataya bildirilir.

60.05 Maliyyə hesabatlılığı məqsədləri üçün aparılan işdə hesabatlılıq çərçivəsinin qiymətləndirmə tələbi üstün tutulur.

60.06 Prudensial və digər sahə tənzimləməsi ilə ziddiyyət yarandıqda müvafiq məqsəd standartının qaydası tətbiq edilir.

60.07 Hər bir ziddiyyət halı hesabatda açıqlanır: ziddiyyətin məzmunu, tətbiq edilmiş norma və seçimin əsası göstərilir.

60.08 Aşağı pillədən götürülmüş müddəanın mənbəyi hesabatda bənd səviyyəsində göstərilir.

70. Tərcümə və terminologiya

70.01 IVS-in Azərbaycan dilinə tərcüməsi Palata tərəfindən təşkil edilir və təsdiq olunur. Təsdiq edilmiş tərcümə AQP QS sistemində tətbiq üçün istifadə olunur.

70.02 Tərcümə istinad edilən redaksiyaya uyğun olmalıdır. Redaksiya dəyişdikdə tərcümə də yenilənir.

70.03 Tərcümənin mövcud olmadığı hissələrdə qiymətləndirici orijinal mətnə istinad edir və bunu hesabatda göstərir.

70.04 IVS-in müddəalarının şərhində IVSC tərəfindən dərc edilmiş orijinal mətn əsas götürülür. Tərcümə ilə orijinal mətn arasında fərq aşkar edildikdə orijinal mətn üstün tutulur, fərq Palataya bildirilir və tərcümədə düzəliş edilir.

70.05 Qiymətləndirici belə fərqi aşkar etdikdə tətbiq etdiyi variantı və seçimin əsasını hesabatda göstərir.

70.06 Qiymətləndirmə sahəsində Azərbaycan dilində bir sıra anlayışlar çoxmənalıdır və ya fərqli sistemlərdə fərqli məzmun daşıyır. Bu, praktikada səhvlərin mənbəyidir.

70.07 Aşağıdakı anlayışlar xüsusi diqqət tələb edir və hər bir hesabatda hansı mənada işlədildiyi göstərilir:

(a) “qiymətləndirmə” — pulla qiymətləndirmə və keyfiyyətin dəyərləndirilməsi,

(b) “dəyər” — pul dəyəri və mədəni, tarixi əhəmiyyət,

(c) “bazar qiyməti” — qanunvericilikdəki tərif və IVS-in bazar dəyəri,

(d) “ədalətli dəyər” — uçot mənasında və IVS-in ekvitabl dəyəri,

(e) “risk” — qiymətləndirmə obyekti, model parametri, keyfiyyət xarakteristikası və ayrıca peşə sahəsi,

(f) “əldən çıxmış mənfəət” və “əldən çıxmış fayda” — Qanunla Mülki Məcəllə arasındakı fərq,

(g) “müəssisə” — biznes, əmlak kompleksi, hüquq subyekti və uçot vahidi,

(h) “ixtisaslaşmış xidmət təşkilatı” — IVS-də məlumat və model təchizatçısı, milli praktikada xidmət göstərən subyekt.

70.08 70.07-ci bənddəki siyahı tam deyil və Terminlər lüğəti hazırlandıqca genişləndirilir.

70.09 Palata Terminlər lüğətini hazırlayır və təsdiq edir. Lüğət Azərbaycan və ingilis dillərində anlayışları və onların IVS və maliyyə hesabatlılığı standartlarındakı qarşılıqlarını əhatə edir.

70.10 Terminlər lüğəti AQP QS sisteminin ayrılmaz metodiki sənədidir və standartlarla eyni qaydada yenilənir.

70.11 Anlayışın AQP QS-də və Terminlər lüğətində verilmiş mənası fərqləndikdə AQP QS-in mətni üstün tutulur və fərq Palataya bildirilir.

80. Qiymətləndirmənin əsas prinsipləri

80.01 Qiymətləndirmə iqtisadi prinsiplərə əsaslanır. Prinsiplər hesablama qaydası deyil, nəticənin iqtisadi məntiqinin yoxlanılması vasitəsidir.

80.02 Prinsiplər bir-birini tamamlayır və təkbaşına tətbiq edilmir. Nəticə hər hansı prinsipə açıq zidd olduqda səbəb araşdırılır və hesabatda izah edilir.

80.03 Prinsiplərin tətbiqi qiymətləndiricinin peşəkar mülahizəsini əvəz etmir və onu məhdudlaşdırmır.

80.04 Əsas prinsiplər A30-cu bənddə müəyyən edilmişdir.

90. Peşəkar davranış prinsipləri

90.01 Qiymətləndirici bu bölmədə müəyyən edilən prinsiplərə əməl edir. Prinsiplər Qanunun tələbləri və qiymətləndiricinin etik davranış qaydaları ilə birlikdə tətbiq olunur.

90.02 Qiymətləndirici heç bir tərəfin mövqeyini müdafiə etmir. Qanunun 15-ci maddəsinə əsasən sifarişçinin və digər maraqlı şəxslərin qiymətləndiricinin fəaliyyətinə müdaxiləsinə yol verilmir.

90.03 Qanunun 16-cı maddəsində nəzərdə tutulmuş məhdudiyyətlər hər bir sifariş üzrə yoxlanılır və yoxlamanın nəticəsi sənədləşdirilir.

90.04 Qanunun 17.1-ci maddəsinə uyğun olaraq xidmət haqqı qiymətləndirmənin nəticəsindən asılı ola bilməz.

90.05 Hədəf nəticə, minimum və ya maksimum məbləğ tələb edildikdə qiymətləndirici işdən imtina edir və bu barədə Palataya məlumat verə bilər.

90.06 Qiymətləndirici obyektin növünə uyğun istiqamət üzrə ixtisas şəhadətnaməsinə malik olmalı və işin tələb etdiyi bilik və təcrübəyə sahib olmalıdır.

90.07 Səriştə olmadıqda iş qəbul edilmir və ya müvafiq səriştəyə malik şəxs cəlb edilir. Cəlbetmə və onun işinin əhatəsi hesabatda göstərilir. Mütəxəssisin cəlb edilməsi qiymətləndiricinin yekun nəticəyə görə məsuliyyətini azaltmır.

90.08 Qiymətləndirici təqdim edilən məlumatı və ehtimalları tənqidi qiymətləndirir, ziddiyyət əlamətlərinə diqqət yetirir və mümkün olduqda müstəqil yoxlama aparır.

90.09 Sifarişçidən alınan proqnoz və ehtimallar yoxlanılmadan qəbul edilmir. Yoxlamanın həcmi və nəticəsi hesabatda göstərilir.

90.10 Peşəkar skeptisizm sifarişçiyə inamsızlıq demək deyil, o, nəticənin əsaslılığını təmin edən peşə mövqeyidir.

90.11 Nəticəyə gedən yol hesabatda izlənilə bilən olmalıdır: hər bir ehtimalnin, girişin və düzəlişin mənbəyi və əsası göstərilir.

90.12 Peşəkar mülahizəyə əsaslanan kəmiyyətlər bu qaydada işarələnir və həssaslıq təhlilinə daxil edilir.

90.13 Məhdudiyyətlər gizlədilmir və kompensasiya edilmir, onlar açıqlanır və nəticəyə mümkün təsiri göstərilir.

90.14 Qanunun 12.1.2-ci maddəsinə uyğun olaraq qiymətləndirici iş zamanı əldə etdiyi məlumatın konfidensiallığını təmin edir.

90.15 Konfidensiallıq tələbi Palataya bildiriş, ekspertiza və keyfiyyət yoxlaması hallarında da gözlənilir: belə hallarda məlumat ümumiləşdirilmiş formada təqdim edilir.

100. Bütün standartlara şamil olunan ümumi tələblər

100.01 Bu bölmədə toplanan tələblər bütün AQP Qiymətləndirmə Standartlarına şamil olunur və hər bir işdə tətbiq edilir. Bölmə II və III-ün standartları həmin tələblərə obyektin növü və işin məqsədi ilə şərtlənən əlavələr edir.

100.02 Nəticə, bir qayda olaraq, dəyər aralığı şəklində təqdim edilir. Tək məbləğ tələb olunduqda aralıq da göstərilir və tək məbləğin aralıq daxilində seçimi əsaslandırılır.

100.03 Aralığın enliliyi giriş məlumatının keyfiyyətini və qeyri-müəyyənliyin səviyyəsini əks etdirir. Nəticənin dəqiqlik səviyyəsi giriş məlumatının keyfiyyətini üstələyə bilməz, yuvarlaqlaşdırma buna uyğun seçilir.

100.04 Bütün əhəmiyyətli ehtimallar hesabatda göstərilir.

100.05 Xüsusi ehtimal — faktiki vəziyyətdən fərqli şərtin qəbul edilməsi — işin əhatə dairəsində razılaşdırılır və hesabatda açıq göstərilir.

100.06 Xüsusi ehtimal tətbiq edildikdə həmin ehtimalsız nəticə də göstərilir. Bu tələb bütün standartlara şamil olunur.

100.07 Xüsusi ehtimal konkret formada ifadə edilir. Müddət, kəmiyyət və ya şərt göstərilmədən ümumi ifadələrdən istifadəyə yol verilmir.

100.08 Hər bir iş üzrə hansı istiqamət və məqsəd standartlarının tətbiq olunduğu müəyyən edilir və hesabatda göstərilir.

100.09 Marşrutlaşdırma obyektin adına və ya sifarişçinin təsvirinə deyil, iqtisadi mahiyyətinə və hüquqi təbiətinə görə aparılır.

100.10 Obyekt bir neçə istiqamətə eyni dərəcədə aid olduqda daha spesifik istiqamətə üstünlük verilir. Mürəkkəb obyektlər komponentlərə ayrılır və hər komponent öz standartı üzrə qiymətləndirilir.

100.11 Qiymətləndirici hüquqi məsələlər — hüququn mövcudluğu, etibarlılığı, əhatəsi, tikintinin qanuniliyi, öhdəliyin icra oluna bilməsi və analoji məsələlər — üzrə nəticə vermir.

100.12 Belə məsələlər üzrə mövqe sifarişçidən və ya onun hüquq məsləhətçisindən yazılı alınır, mənbəyi göstərilir və ehtimal kimi rəsmiləşdirilir.

100.13 Mövqe alınmadıqda bəyan edilmiş vəziyyət xüsusi ehtimal kimi qəbul edilir və nəticənin ondan asılılığı həssaslıq təhlilində göstərilir.

100.14 Eyni iqtisadi fayda və ya eyni obyekt nəticədə bir dəfədən çox əks oluna bilməz.

100.15 Bir işdə bir neçə obyekt və ya komponent qiymətləndirildikdə ikiqat hesablamanın olmamasına dair yoxlama aparılır və nəticəsi hesabatda göstərilir.

100.16 Riskin həm pul axınında, həm də diskont dərəcəsində eyni vaxtda nəzərə alınmasına yol verilmir, seçilmiş yanaşma göstərilir.

100.17 Dövlət orqanları tərəfindən inzibati qaydada müəyyən edilən qiymət göstəriciləri qiymətləndirmə nəticəsi deyil və qiymətləndirmə standartlarına tabe deyil. Belə göstəricilərə torpaqların normativ qiyməti, daşınmaz əmlakın kadastr qiyməti, vergi məqsədləri üçün şərti ballar və zona əmsalları, habelə tənzimlənən tariflər aiddir.

100.18 İnzibati göstəricinin bazar dəyəri kimi təqdim edilməsinə və ya bazar dəyərinin onun əsasında hesablanmasına yol verilmir.

100.19 Sifarişçi tələb etdikdə həmin göstəricilər ayrıca sətirdə, mənbəyi göstərilməklə verilə bilər və hesablanmış dəyərlə fərq izah edilir.

100.20 Modelə dair IVS-in müvafiq tələbləri tam həcmdə tətbiq edilir. Modelin seçimi və əsası, girişləri, məhdudiyyətləri və aparılmış yoxlamalar açıqlanır.

100.21 Süni intellektə və ya digər texnologiya əsaslı vasitələrə əhəmiyyətli istinad edildikdə bu, işin əhatə dairəsində və hesabatda açıqlanır. Açıqlamada vasitənin növü, mənbəyi və istifadə həcmi göstərilir.

100.22 Nəticənin izah oluna bilməsi tələb olunur. Nəticənin necə alındığı sifarişçiyə və maraqlı şəxsə izah edilə bilməlidir.

100.23 Model və ya vasitə kənar təchizatçıdan alındıqda bu, açıqlanır və qiymətləndirici onun tələblərə uyğunluğunu müstəqil yoxlayır.

100.24 Nəticəyə görə peşə məsuliyyəti hər halda qiymətləndiricinin üzərində qalır.

100.25 Həssaslıq təhlili məcburidir və nəticəyə ən çox təsir göstərən parametrləri əhatə edir. Təhlilə daxil edilən parametrlərin siyahısı və seçimin əsası hesabatda göstərilir.

100.26 Qeyri-müəyyənliyin əsas mənbələri ayrıca bölmədə açıqlanır.

100.27 Əhəmiyyətli və mürəkkəb işlərdə hesabat təqdim edilməzdən əvvəl işi yerinə yetirməmiş ikinci qiymətləndirici tərəfindən daxili yoxlamadan keçirilir. Ayrı-ayrı standartlar daxili yoxlamanı istisnasız məcburi edə bilər.

100.28 Yoxlamanın aparılması faktı, yoxlayanın adı, tarixi və nəticəsi iş sənədlərində qeyd edilir. Daxili yoxlama müstəqil ekspertizanı əvəz etmir.

100.29 Hesabatda qiymətləndiricinin səlahiyyətinə aid olmayan və verilməyən nəticələr barədə açıq qeyd verilir. Qeyd konkret olmalıdır və hansı məsələlər üzrə nəticə verilmədiyi sadalanır, ümumi məzmunlu bəyanatla kifayətlənməyə yol verilmir.

100.30 Hesabatda nəzərdə tutulan istifadə, istifadəçilər və məhdudiyyətlər göstərilir.

100.31 Bir məqsəd üçün hazırlanmış nəticə digər məqsəd üçün dəyişikliksiz istifadə edilə bilməz. Bu barədə hesabatda açıq qeyd verilir.

100.32 Bir işdə bir neçə məqsəd üçün nəticə tələb olunduqda hər bir məqsəd üzrə qiymətləndirmə ayrıca aparılır və nəticələr ayrıca göstərilir.

100.33 Qanunun 12.1.10-cu maddəsində nəzərdə tutulmuş minimum saxlanma müddəti bütün işlərə şamil olunur. Ayrı-ayrı standartlar daha uzun saxlanma müddəti tövsiyə edə bilər.

100.34 İş sənədləri nəticənin müstəqil izlənilməsinə imkan verən tərkibdə saxlanılır.

110. Uyğunluq bəyanatı və yayınma

110.01 Hesabatda qiymətləndirmənin AQP Qiymətləndirmə Standartlarına uyğun aparıldığı barədə bəyanat verilir.

110.02 Bəyanatda tətbiq edilmiş standartların siyahısı və istinad edilən IVS redaksiyası göstərilir.

110.03 Bəyanat yalnız bütün məcburi tələblər yerinə yetirildikdə verilə bilər.

110.04 AQP QS sisteminə uyğunluq eyni zamanda IVS-in istinad edilən redaksiyasına uyğunluğu ifadə edir, çünki AQP QS-in milli əlavələri IVS tələblərinə əlavə xarakteri daşıyır və onları məhdudlaşdırmır.

110.05 Məcburi tələbdən yayınma yalnız obyektiv səbəbə görə mümkündür və hesabatda açıqlanır.

110.06 Açıqlamada hansı tələbdən yayınıldığı bənd səviyyəsində, yayınmanın səbəbi, nəticəyə mümkün təsiri və təsirin azaldılması üçün görülmüş tədbirlər göstərilir.

110.07 Yayınma halında Standarta tam uyğunluq bəyanatı verilə bilməz. Hesabatda uyğunluğun məhdud olduğu göstərilir.

110.08 Yayınma nəticənin etibarlılığını əsaslı şəkildə şübhə altına alırsa, qiymətləndirici işdən imtina edir və ya nəticəni təqdim etmir.

110.09 Sifarişçinin tələbi məcburi tələbdən yayınma üçün əsas deyil.

110.10 Qanunvericilik və ya sahə tənzimləməsi AQP QS-dən fərqli tələb qoyduqda tələb yerinə yetirilir və bu, yayınma sayılmır, fərq hesabatda göstərilir.

110.11 Belə hallar Palataya bildirilir və standartların növbəti yenilənməsində nəzərə alınır.

120. Sərişte, məsuliyyət və sığorta

120.01 Qiymətləndirici Qanunla müəyyən edilmiş tələblərə cavab verməli və müvafiq istiqamət üzrə ixtisas şəhadətnaməsinə malik olmalıdır.

120.02 Məcburi qiymətləndirmə hallarında Qanunun 8-ci maddəsinin əlavə tələbləri tətbiq edilir.

120.03 Ayrı-ayrı standartlar və qanunvericilik konkret iş növü üçün əlavə sərişdə tələbləri müəyyən edə bilər.

120.04 Qiymətləndirici öz peşə biliyini mütəmadi artırır. Palata ixtisasartırma proqramlarını təşkil edir, proqramların tərkibinə IVS-in yeni redaksiyaları üzrə təlimlər daxil edilir.

120.05 Qanunun 23-cü maddəsinə uyğun olaraq qiymətləndirmə fəaliyyəti nəticəsində vurulmuş zərərin ödənilməsi və peşə məsuliyyətinin sığortası qaydaları tətbiq edilir.

120.06 Peşə məsuliyyətinin sığortası qiymətləndiricini standartlara əməl etmək öhdəliyindən azad etmir.

130. Standartların yenilənməsi və təkmilləşdirilməsi

130.01 AQP QS sistemi dövri olaraq nəzərdən keçirilir. Nəzərdən keçirmənin əsasları IVS-in yeni redaksiyası, qanunvericilikdə dəyişiklik, maliyyə hesabatlılığı standartlarında dəyişiklik və tətbiq təcrübəsindən irəli gələn ehtiyacdır.

130.02 Palata standartların tətbiqi üzrə monitorinq aparır. Monitorinqin mənbələri qalıq rejim reyestri, ekspertiza nəticələri, intizam icraatları və üzvlərin müraciətləridir.

130.03 Standartlara dəyişiklik onların qəbulu ilə eyni qaydada — Rəyasət Heyətinin təqdimatı və ümumi yığıncağın təsdiqi ilə həyata keçirilir.

130.04 Palata metodiki tövsiyələr hazırlayır. Tövsiyələr standartın tələbini dəyişmir və onu konkretləşdirir. Hazırlanması nəzərdə tutulan əsas metodiki sənədlər aşağıdakılardır:

(a) Terminlər lüğəti — Azərbaycan və ingilis dillərində anlayışlar, IVS və uçot standartları ilə qarşılıqlar,

(b) diskont dərəcəsinin komponentləri üzrə milli istinad bazası,

(c) royalti dərəcələri və dəyər səviyyəsi düzəlişləri üzrə istinad mənbələri,

(d) kütləvi qiymətləndirmədə keyfiyyət hədləri və nisbət tədqiqatı şablonu,

(e) bioloji aktivlər üzrə göstərici bazası,

(f) daşınmaz əmlak seqmentləri üzrə kapitallaşdırma dərəcələri,

(g) ekspertiza rəyinin nümunəvi forması.

130.05 Metodiki sənədlərin hazırlanması ardıcıllığı və müddətləri Rəyasət Heyəti tərəfindən müəyyən edilir.

130.06 Palata standartların tətbiqi ilə bağlı digər dövlət orqanları və peşə birlikləri ilə uzlaşdırma aparır.

140. Keçid müddəaları

140.01 AQP QS sistemi qüvvəyə mindiyi tarixədək başlanmış işlər üzrə tətbiq olunan standartlar qərarla müəyyən edilir. Ümumi qayda: iş qəbul edildiyi tarixdə qüvvədə olan standartlar üzrə tamamlanır.

140.02 Sifarişçi ilə razılaşdırma əsasında iş yeni standartlar üzrə də tamamlana bilər, belə halda bu, işin əhatə dairəsində sənədləşdirilir.

140.03 IVS-in yeni redaksiyasına keçid halında eyni qayda tətbiq olunur.

140.04 Əvvəlki AQP Qiymətləndirmə Standartları yeni sistemin qüvvəyə minməsi ilə qüvvədən düşür. Qüvvədən düşmə barədə qərarda əvvəlki standartlar üzrə hazırlanmış hesabatların statusu müəyyən edilir.

140.05 Keçid dövründə Palata üzvlər üçün təlimlər təşkil edir və izahat materialları hazırlayır.

140.06 Metodiki sənədlərin hazırlanmasınadək qiymətləndirici müvafiq parametrləri beynəlxalq praktikaya istinadla əsaslandırır və mənbəyi göstərir.

AQP QS 1 Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsasları, prinsipləri və IVS-ə istinad mexanizmi — Əlavə

Bu Əlavə Standartın ayrılmaz tərkib hissəsidir.

A10. AQP Qiymətləndirmə Standartları sisteminin xəritəsi

A10.01 Bu bənd 40-cı bənd ilə birlikdə tətbiq edilir. Hər standart üçün kod, ad, Qanunla əlaqə və əsas IVS istinadı göstərilir.

A10.02 AQP QS 1 Qiymətləndirmə fəaliyyətinin əsasları, prinsipləri və IVS-ə istinad mexanizmi. Qanunun 18.4.2-ci və 19.2.2-ci maddələri. IVS-in ümumi standartları — çərçivə.

A10.03 AQP QS 2 İşin əhatə dairəsi və qiymətləndirmə müqaviləsi. Qanunun 9-cu maddəsi. IVS — işin əhatə dairəsi.

A10.04 AQP QS 3 Dəyər bazaları, ehtimallar və yanaşmalar. IVS — dəyər bazaları, yanaşma və metodlar.

A10.05 AQP QS 4 Hesabat, sənədləşdirmə və açıqlamalar. Qanunun 10-cu və 12.1.10-cu maddələri. IVS — sənədləşdirmə və hesabatvermə.

A10.06 AQP QS 10 Daşınar əmlakın qiymətləndirilməsi. Qanunun 4.1.1-ci maddəsi. IVS — maşın və avadanlıqlar.

A10.07 AQP QS 11 Daşınmaz əmlakın və torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi. Qanunun 4.1.2-ci maddəsi. IVS — daşınmaz əmlak hüquqları və inkişaf obyektləri.

A10.08 AQP QS 12 Mədəni irs, mədəni sərvətlər və abidələr. Qanunun 4.1.3-cü maddəsi. IVS-də ayrıca standart yoxdur.

A10.09 AQP QS 13 Müəssisələrin qiymətləndirilməsi. Qanunun 4.1.4-cü maddəsi. IVS — müəssisə və iştirak payları.

A10.10 AQP QS 14 Qeyri-maddi əmlak nemətləri. Qanunun 4.1.5-ci maddəsi. IVS — qeyri-maddi aktivlər, müəssisə, maliyyə alətləri.

A10.11 AQP QS 15 Borclar, öhdəliklər, material ehtiyatları və digər aktivlər. Qanunun 4.1.6-cı maddəsi. IVS — qeyri-maliyyə öhdəlikləri, ehtiyatlar, maliyyə alətləri.

A10.12 AQP QS 16 Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi. Qanunun 4.1.7-ci maddəsi. IVS-də ayrıca standart yoxdur.

A10.13 AQP QS 17 Dəymiş zərər, əldən çıxmış mənfəət və risklər. Qanunun 4.1.8-ci maddəsi. IVS-də ayrıca standart yoxdur.

A10.14 AQP QS 18 Xidmətlərin qiymətləndirilməsi. Qanunun 4.1.9-cu maddəsi. IVS-də ayrıca standart yoxdur.

A10.15 AQP QS 19 Digər sahələr üzrə qiymətləndirmə — qalıq standart. Qanunun 4.1.10-cu maddəsi. IVS-in ümumi standartları.

A10.16 AQP QS 20 Girov məqsədləri üçün qiymətləndirmə. IVS-də ayrıca standart yoxdur.

A10.17 AQP QS 21 Dövlət ehtiyacları üçün alınma və kompensasiya. IVS-də ayrıca standart yoxdur.

A10.18 AQP QS 22 İcra sənədləri əsasında qiymətləndirmə. Qanunun 9.2-ci və 17.2-ci maddələri. IVS-də ayrıca standart yoxdur.

A10.19 AQP QS 23 Kütləvi qiymətləndirmə. IVS — məlumat və girişlər, modellər.

A10.20 AQP QS 24 Maliyyə hesabatlılığı məqsədləri üçün qiymətləndirmə. IVS — ümumi standartlar və aktiv standartları.

A10.21 AQP QS 25 Qiymətləndirmə hesabatının ekspertizası. Qanunun 10.4-cü, 18.4.9-cu və 22-ci maddələri. IVS — işin əhatə dairəsi və hesabatvermə.

A10.22 AQP QS 30 və sonrası — ehtiyat kodlar. Qanunun 4.1.10-cu maddəsi üzrə yeni istiqamətlər üçün.

A20. İstinad edilən IVS redaksiyası

A20.01 Bu bənd 50-ci bəndə əsasən tətbiq edilir. Bəndə dəyişiklik yalnız 50.13-cü bəndin proseduru ilə edilir.

A20.02 İstinad edilən redaksiya — Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları, qüvvəyə minmə tarixi 31 yanvar 2025-ci il.

A20.03 Dərc edən qurum — Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası.

A20.04 İstinadın xarakteri — statik.

A20.05 Əhatə olunan hissələr — ümumi standartlar, aktiv standartları və lüğət.

A20.06 Əhatə olunmayan hissələr — perspektiv sənədləri, texniki məlumat vərəqələri və layihə sənədləri.

A20.07 Rəsmi tərcümə Palata tərəfindən təsdiq edilir.

A20.08 Şərh mənbəyi — IVSC tərəfindən dərc edilmiş orijinal mətn.

A20.09 Növbəti gözlənilən redaksiya — 31 yanvar 2028-ci ildən qüvvəyə minəcək redaksiya, dərc 2027-ci ilin yanvarı.

A20.10 Keçid proseduru 50.13-cü bənddə müəyyən edilib, qərar qüvvəyə minmə tarixinədək ən azı üç ay qalmış qəbul edilir.

A30. Qiymətləndirmənin əsas prinsipləri

A30.01 Bu bənd 80-ci bənd ilə birlikdə tətbiq edilir.

A30.02 Əvəzetmə — ehtiyatlı alıcı eyni faydanı verən obyektə görə ondan artıq ödəmir. Prinsip xərc və bazar yanaşmalarının əsasını təşkil edir və nəticənin yuxarı həddini müəyyən edir.

A30.03 Gözləmə — dəyər gələcək faydaların gözləntisi ilə müəyyən edilir. Prinsip gəlir yanaşmasının əsasıdır, proqnozun keyfiyyəti həlledicidir.

A30.04 Tələb və təklif — dəyər bazarda tələb və təklifin qarşılıqlı təsiri ilə formalaşır. Prinsip bazar seqmentinin təhlilində və likvidliyin qiymətləndirilməsində tətbiq olunur.

A30.05 Ən səmərəli istifadə — dəyər obyektin ən yüksək nəticə verən mümkün, yolverilən və əsaslandırılmış istifadəsi ilə müəyyən edilir. Daşınmaz əmlakda təhlil məcburidir.

A30.06 Töhfə — elementin dəyəri onun bütövün dəyərinə verdiyi artımla ölçülür. Prinsip yaxşılaşdırmaların və ayrı-ayrı aktivlərin qiymətləndirilməsində tətbiq olunur.

A30.07 Artan və azalan gəlirlilik — əlavə investisiya müəyyən həddən sonra mütənasib artım vermir. Prinsip inkişaf layihələrində və modernləşdirmədə tətbiq olunur.

A30.08 Tarazlıq — aktivlərin optimal nisbəti maksimum dəyər yaradır. Prinsip artıq və çatışmayan gücün müəyyən edilməsində tətbiq olunur.

A30.09 Uyğunluq — obyekt ətraf mühitə və istifadə rejiminə uyğun olduqda dəyəri yüksək olur. Prinsip yerləşmə təhlilində və funksional köhnəlmənin müəyyən edilməsində tətbiq olunur.

A30.10 Xarici təsir — obyektdən kənar amillər dəyərə təsir göstərir. Prinsip iqtisadi köhnəlmənin və şəhərsalma məhdudiyyətlərinin qiymətləndirilməsində tətbiq olunur.

A30.11 Dəyişkənlik — dəyər zamanla dəyişir və müəyyən tarixə aiddir. Prinsipdən qiymətləndirmə tarixinin məcburi göstərilməsi tələbi irəli gəlir.