AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

QİYMƏTLƏNDİRMƏ HESABATLARINA MİNİMUM PEŞƏ TƏLƏBLƏRİ

56 tələb, üç uyğunsuzluq dərəcəsi, yoxlama forması

Özünüyoxlama, keyfiyyət monitorinqi, ekspertiza

Bakı 2026

1. Ümumi müddəalar

1.1. Məqsəd

Bu sənəd Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzvləri tərəfindən hazırlanan qiymətləndirmə hesabatlarına qoyulan minimum peşə tələblərini müəyyən edir.

Tələblər üç funksiya daşıyır: qiymətləndirici üçün özünüyoxlama aləti, Palatanın keyfiyyət monitorinqi üçün ölçmə bazası, hesabatın ekspertizasında (AQP QS 25) yoxlama meyarı.

1.2. Sənədin statusu — həll edilməli məsələ

Sənədin hüquqi statusu onun tətbiq imkanını müəyyən edir və qəbuldan əvvəl seçim edilməlidir.

Variant	Qəbul edən	Nəticəsi
Metodiki tövsiyə	Rəyasət Heyəti (Qanun m. 20.2.6)	Sürətli qəbul, tövsiyə xarakterlidir, pozulması özlüyündə intizam əsası deyil
Etik davranış qaydalarının tərkib hissəsi	Ümumi yığıncaq (Qanun m. 19.2.2, 18.4.4)	Məcburi, pozulması Qanunun 22.1-ci maddəsi üzrə intizam əsasıdır
İkimərhələli yol	Əvvəlcə Rəyasət Heyəti, sonra ümumi yığıncaq	Praktikada sınaqdan keçirilir, sonra məcburi statusa keçirilir

Tövsiyə olunan yol üçüncüdür: sənəd əvvəlcə metodiki tövsiyə kimi qəbul edilir, bir illik tətbiq və monitorinq təcrübəsindən sonra dəqiqləşdirilir və ümumi yığıncağın təsdiqinə çıxarılır. Bu, həm sürət, həm də sonradan məcburi statusun əldə edilməsi imkanını verir.

1.3. Tətbiq dairəsi

Tələblər Palata üzvləri tərəfindən hazırlanan bütün qiymətləndirmə hesabatlarına, obyektin növündən və qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olmayaraq şamil edilir. Bəzi tələblər yalnız aidiyyəti hallarda tətbiq olunur — bu, tələbin mətnində göstərilir. Tələb aidiyyəti olmadıqda yoxlama formasında “aid deyil” qeyd edilir.

1.4. Mənbələr

- “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanunu — 12, 13, 14, 15, 16-cı maddələr
- Milli Qiymətləndirmə Standartları — xüsusən AQP QS 1, 2, 3, 4 və 25
- On iki Metodologiya — “məcburi açıqlamalar” bölmələri
- “Qiymətləndiricinin hesablama texnikası” — 6-cı və 7-ci hissələr

2. Uyğunsuzluqların dərəcələri və qiymətləndirmə qaydası

2.1. Üç dərəcə

Dərəcə	Tərifi	Nəticəsi
Kritik (K)	Nəticənin şərh edilməsini və ya yoxlanılmasını mümkünsüz edir, hesabat nəzərdə tutulan məqsəd üçün istifadə edilə bilməz	Bir kritik uyğunsuzluq belə hesabatı tələblərə uyğun olmayan edir
Əhəmiyyətli (Ə)	Nəticəni şübhə altına alır və ya hesabatın yoxlanılmasını çətinləşdirir, lakin nəticəni mümkünsüz etmir	Üçdən çox əhəmiyyətli uyğunsuzluq hesabatı tələblərə uyğun olmayan edir
Texniki (T)	Nəticəyə təsir etmir, hesabatın tərtibatı və tamlığına aiddir	Qeyd edilir, hesabatın uyğunluğuna təsir etmir

2.2. Yekun qiymət

Nəticə	Şərt
Tələblərə uyğundur	Kritik uyğunsuzluq yoxdur və əhəmiyyətli uyğunsuzluqların sayı üçdən çox deyil
Düzəliş tələb olunur	Kritik uyğunsuzluq yoxdur, lakin əhəmiyyətli uyğunsuzluq üçdən çoxdur
Tələblərə uyğun deyil	Bir və ya bir neçə kritik uyğunsuzluq mövcuddur

2.3. Qiymətləndirmənin hüdudu

Bu tələblər üzrə yoxlama hesabatın peşə tələblərinə uyğunluğunu müəyyən edir, nəticənin düzgünlüyünü deyil. Bütün tələblərə cavab verən hesabatda dəyər səhv müəyyən edilmiş ola bilər, əksinə, uyğunsuzluqları olan hesabatın nəticəsi düzgün ola bilər. Nəticənin özünün qiymətləndirilməsi AQP QS 25 üzrə dəyər ekspertizasının predmetidir və ayrıca aparılır. Peşəkar mülahizə fərqi uyğunsuzluq deyil.

Qiymətləndirmə hesabatının tərtibatına tələblər

Hesabatın rekvizitləri və qiymətləndiricinin statusu

№	Tələb
1	Hesabatın nömrəsi və tərtib edilmə tarixi göstərilib
2	Qiymətləndiricinin adı, Palata üzvlüyü və ixtisas şəhadətnaməsinin məlumatları göstərilib
3	İxtisas şəhadətnaməsi tapşırığın aid olduğu istiqamətə uyğundur
4	Hesabat qiymətləndirici tərəfindən imzalanıb
5	Sifarişçinin rekvizitləri göstərilib
6	Qiymətləndirmə müqaviləsinə və ya təyinat sənədinə istinad verilib
7	Peşə məsuliyyətinin sığortası barədə məlumat verilib
8	Bir neçə şəxs iştirak edibsə, hər birinin rolu göstərilib
9	Hesabatın strukturu BQS 100-106-nın tələblərinə uyğundur

Qiymətləndirmə tapşırığın çərçivəsi

№	Tələb
1	Qiymətləndirmənin məqsədi və nəzərdə tutulan istifadə göstərilib
2	Hesabatın nəzərdə tutulan istifadəçilər
3	Qiymətləndirmə obyekti
4	Qiymətləndirilən hüququn növü
5	İcarə və müddətli hüquqlarda qalıq müddət
6	Dəyər bazası və mənbə
7	Qiymətləndirmə ehtimalı (aidiyyəti obyektlərdə)
8	Dəyər səviyyəsi (aidiyyəti obyektlərdə)
9	Qiymətləndirmə tarixi
10	Hesabatın tarixi ilə qiymətləndirmə tarixi
11	Ehtimallar
12	Xüsusi ehtimallar və nəticəyə təsiri
13	Xüsusi ehtimal, ehtimalsiz nəticə də verilib (tələb olunan hallarda)
14	Məhdudlaşdırıcı şərtlər
15	İşin əhatə dairəsi sənədi

Obyektin təsviri və verilənlər (giriş məlumatı)

№	Tələb
1	Obyektin identifikasiya rekvizitləri
2	Hüquq müəyyənedici sənədlərin siyahısı
3	Baxışın tarixi, əhatəsi və məhdudiyyətlər
4	Baxış aparılmayıbsa, xüsusi ehtimal
5	Hər giriş məlumatı üçün mənbə
6	Sənədlə təsdiqlənməyən hallar ehtimal kimi
7	Yüklülüklər və məhdudiyyətlər yoxlanılıb və göstərilib
8	Sifarişçidən alınmış məlumatın xarakteri
9	Cəlb edilmiş mütəxəssislər və onların rəyinə əsaslanan nəticələr
10	Fotofiksasiya (aidiyyəti obyektlərdə)
11	Sənədli və faktiki göstəricilər arasındakı fərqlər
12	Obyektin təsviri qiymətləndirmə tarixinə aidiyyəti

Təhlil və hesablama

№	Tələb
1	Yanaşmaların seçimi əsaslandırılıb
2	Tətbiq edilməyən yanaşmadan imtinanın səbəbi göstərilib (“məlumat yoxdur” kifayət deyil)
3	Hesablama izlənilə bilir — hər rəqəmin mənbəyi və hesablanma yolu görünür
4	Hesablamada riyazi səhv yoxdur
5	Pul axını ilə diskont dərəcəsi bir-birinə uyğundur
6	Valyuta və nominal/real ardıcıllıq pozulmayıb
7	İkiqat hesablama yoxlanılıb və aradan qaldırılıb
8	Analoqların mənbəyi və tarixi göstərilib
9	Düzəlişlər düzgün ardıcıllıqla (iki qrup üzrə) tətbiq edilib
10	Hər düzəliş üçün əsaslandırma üsulu göstərilib
11	Mütləq düzəlişlərin cəmi hesablanıb və hədlər yoxlanılıb
12	Kənarlaşdırılan analoqlar və səbəbi göstərilib
13	Köhnəlmənin növləri ayrıca hesablanıb (xərc yanaşmasında)
14	Diskont dərəcəsinin və ya kapitallaşdırma əmsalının komponentləri açılıb
15	Həssaslıq təhlili aparılıb (tələb olunan hallarda)
16	Bazar təhlili aparılıb və nəticələri hesablamada istifadə olunub
17	Ən səmərəli istifadə müəyyən edilib və hesablamada istifadə olunub (aidiyyəti hallarda)

№	Tələb
18	Model və ya proqram təminatı istifadə edilibsə, adı və parametrləri açıqlanıb

Nəticə

№	Tələb
1	Nəticə birmənalı ifadə edilib və valyutası göstərilib
2	Nəticənin ölçü vahidi göstərilib (aidiyyəti hallarda)
3	Nəticə işin əhatə dairəsindən kənara çıxmır
4	Nəticə hesablama ilə uzlaşır və ondan çıxır
5	ƏDV daxil, yoxsa xaric olduğu göstərilib (aidiyyəti hallarda)
6	Yanaşmaların nəticələrinin uzlaşdırılması əsaslandırılıb
7	Nəticələr uzlaşdırmadan əvvəl eyni dəyər səviyyəsinə gətirilib
8	Dəyər aralığı göstərilib (məcburi olan hallarda — kritik)
9	Nəticə rəqəm və yazı ilə verilib
10	Yuvarlaqlaşdırma giriş məlumatının dəqiqliyinə uyğundur

Açıqlamalar və məhdudiyyətlər

№	Tələb
1	“Vermədiyi nəticələr” bölməsi mövcuddur və doldurulub
2	Müstəqillik və maraqlar münaqişəsinin olmaması barədə bəyanat verilib (Qanun m. 16)
3	Məqsəd üzrə əlavə açıqlamalar verilib (AQP QS 20–25 tələbləri)
4	Obyekt üzrə məcburi açıqlamalar verilib (müvafiq Metodologiya)
5	Nəticənin istifadə məhdudiyyəti göstərilib
6	Metodologiyadan kənara çıxma varsa, əsaslandırılıb
7	Hüquqi, vergi, uçot və texniki məsələlərdə nəticə verilməyib
8	Tətbiq edilən Standart və Metodologiyalara istinad verilib

Sənədləşdirmə və saxlanma

№	Tələb
1	Hesabatın nüsxəsi Qanunun 12.1.10-cu maddəsinə uyğun olaraq beş il saxlanılır
2	İşçi sənədlər toplanıb və hesabatla əlaqələndirilib
3	Analoqların və mənbələrin surətləri saxlanılır
4	Hesablama faylları saxlanılır və açıla bilir
5	Hesabatın versiyası və sonrakı düzəlişlər qeyd olunub

4. Tələblərin xülasəsi

Blok	Tələblərin sayı	Kritik	Əhəmiyyətli	Texniki
A. Rekvizitlər və status	9	4	4	1
B. Tapşırığın çərçivəsi	15	11	4	—
C. Obyekt və giriş məlumatı	12	6	6	—
D. Təhlil və hesablama	18	7	10	1
E. Nəticə	10	4	4	2
F. Açıqlamalar	8	5	3	—
G. Sənədləşdirmə	5	1	3	1
CƏMİ	77	38	34	5

5. Tələblərin tətbiqi

5.1. Özünüyoxlama

Qiymətləndirici hesabatı imzalamazdan əvvəl Əlavə A-dakı forma üzrə yoxlama aparır. Forma işçi sənədlərdə saxlanılır.

Özünüyoxlamanın aparılması özlüyündə tələb deyil, lakin praktikada kritik uyğunsuzluqların əksəriyyətini aradan qaldırır — çünki onlar bilik çatışmazlığından deyil, diqqətsizlikdən yaranır.

5.2. Daxili keyfiyyət nəzarəti

Bir neçə qiymətləndiricinin işlədiyi təşkilatlarda hesabat imzalanmazdan əvvəl ikinci şəxs tərəfindən yoxlanılması tövsiyə olunur. Yoxlayan şəxsin adı və yoxlamanın tarixi işçi sənədlərdə qeyd edilir.

İkinci baxış hesablamanın təkrarlanması demək deyil — Əlavə A üzrə formal yoxlama və nəticənin hesablama ilə uzlaşmasının təsdiqidir.

5.3. Palatanın keyfiyyət monitorinqi

Palata şikayət gözləmədən, təsadüfi seçmə əsasında hesabatların yoxlanılmasını təşkil edə bilər. Bu sənəd həmin yoxlamanın meyar bazasıdır.

Element	Tövsiyə olunan qayda
Seçmə	Təsadüfi, istiqamətlər və məqsədlər üzrə bölgü ilə
Yoxlayan	Palatanın ekspertlər siyahısından, obyektiv seçim qaydası ilə
Əhatə	Yalnız bu sənədin tələbləri, dəyərin özü qiymətləndirilmir
Nəticə	Qiymətləndiriciyə yazılı qaytarılır, düzəliş üçün müddət verilir
Aşkarlıq	Fərdi nəticələr məxfidir, ümumiləşdirilmiş icmal dərc olunur
Təkrarlanma	Kritik uyğunsuzluqlar təkrarlandıqda əlavə hazırlıq təklif edilir

5.4. Ekspertiza ilə əlaqə

AQP QS 25 üzrə hesabatın ekspertizası üç növdə aparılır: prosesin, dəyərin və tam ekspertiza. Bu sənəd prosesin ekspertizasının meyar bazasını təşkil edir.

Dəyərin ekspertizası ayrıca aparılır və bu sənədin predmeti deyil. AQP QS 25-in qaydası saxlanılır: peşəkar mülahizə fərqi pozuntu deyil və ekspert öz rəqəmini ilkin nəticənin əvəzinə qoymur.

6. Sifarişçi üçün oxunuş

Bu bölmə bank, sığorta təşkilatı, icra orqanı, dövlət qurumu və digər sifarişçilər üçün nəzərdə tutulub. O, sifarişçiyə hesabatı qəbul edərkən nəyi yoxlamalı olduğunu göstərir.

6.1. Beş sual — bir dəqiqəlik yoxlama

№	Sual	Cavab yoxdursa
1	Nəyin dəyəri ölçülüb — hansı obyekt, hansı hüquq?	Nəticə şərh edilə bilmir
2	Hansı dəyər bazası tətbiq edilib və düzgün adlandırılıbmı?	Nəticə səhv məqsədə istifadə edilə bilər
3	Hansı tarixə ölçülüb?	Nəticənin aktuallığı müəyyən edilə bilmir
4	Hansı ehtimallar tətbiq edilib və ehtimalsiz nəticə nədir?	Nəticə şərti ola bilər
5	Hesabat nəyi əhatə etmir — “vermədiyi nəticələr” nədir?	Sifarişçi olmayan nəticəyə güvənə bilər

Bu beş sualın cavabı hesabatın ilk səhifələrində tapılmalıdır. Tapılmırsa, hesabat qaytarılmalıdır — bu, keyfiyyət tələbinin ən sadə və ən effektiv formasıdır.

6.2. Məqsəd üzrə əlavə yoxlama

Sifarişçi	Əlavə olaraq yoxlanılmalıdır
Bank (girov)	Likvidlik təhlili, realizə müddəti rəqəmlə, daşınar əmlakda hər iki ölçmə ehtimalsi
Sığorta təşkilatı	Sığorta dəyərinin məzmunu (bərpa / əvəzetmə / razılaşdırılmış), zərərdə köhnəlmə düzəlişi
İcra orqanı	Ekspozisiya xüsusi ehtimalsi və müddəti, “məcburi satış” bazasının istifadə edilməməsi
Dövlət qurumu (alınma)	“Daha yüksək qiymət” qaydası, qalıq sahənin itkisi, yoxlanıla bilənlik
Satınalma təşkilatçısı	Ən azı üç müstəqil mənbə, mənbələrin surətləri, diapazon
Auditor / müəssisə	Hesabatlılıq çərçivəsinin təsdiqi, iyerarxiya səviyyəsi, satış xərcləri daxil/xaric
Məhkəmə	Səlahiyyət hüdudu bəyanatı, giriş məlumatının mənbəyi, variantlar üzrə nəticə

Əlavə A. Yoxlama forması

Forma özünüyoxlama, daxili nəzarət və monitorinq üçün istifadə olunur. Hər tələb üzrə üç variantdan biri qeyd edilir: “bəli”, “xeyr” və ya “aid deyil”. “Xeyr” qeydi üçün izah sütunu doldurulur.

Blok	№	Dər.	Bəli	Xeyr	Aid deyil	İzah
A	A1–A4	K	☐	☐	☐	
A	A5–A8	Ə	☐	☐	☐	
A	A9	T	☐	☐	☐	
B	B1, B3–B9, B11–B13	K	☐	☐	☐	
B	B2, B10, B14, B15	Ə	☐	☐	☐	
C	C1–C6	K	☐	☐	☐	
C	C7–C12	Ə	☐	☐	☐	
D	D1, D3–D8	K	☐	☐	☐	
D	D2, D9–D11, D13–D18	Ə	☐	☐	☐	
D	D12	T	☐	☐	☐	
E	E1–E4	K	☐	☐	☐	
E	E5–E8	Ə	☐	☐	☐	
E	E9–E10	T	☐	☐	☐	
F	F1–F4, F7	K	☐	☐	☐	
F	F5, F6, F8	Ə	☐	☐	☐	
G	G1	K	☐	☐	☐	
G	G2–G4	Ə	☐	☐	☐	
G	G5	T	☐	☐	☐	

Yekun	Say	Nəticə
Kritik uyğunsuzluqlar		
Əhəmiyyətli uyğunsuzluqlar		
Texniki uyğunsuzluqlar		
Yekun qiymət		uyğundur / düzəliş tələb olunur / uyğun deyil
Yoxlayan və tarix		

Əlavə B. Kritik tələblərin qısa siyahısı

Bu siyahı Əlavə A-nın qısaldılmış variantıdır və gündəlik istifadə üçün nəzərdə tutulub. Sadalanan 38 tələbdən birinin ödənilməməsi hesabatı peşə tələblərinə uyğun olmayan edir.

№	Kritik tələb	Bəli
1	Hesabatın nömrəsi və tarixi	☐
2	Qiymətləndiricinin statusu və üzvlük məlumatları	☐
3	İxtisas şəhadətnaməsi istiqamətə uyğundur	☐
4	Hesabat imzalanıb	☐
5	Qiymətləndirmənin məqsədi və nəzərdə tutulan istifadə	☐
6	Ölçmə obyekti dəqiq müəyyən edilib	☐
7	Ölçülən hüququn növü	☐
8	Qalıq müddət (icarə və müddətli hüquqlarda)	☐
9	Dəyər bazası və düzgün adlandırılması	☐
10	Ölçmə ehtimalsi (aidiyyəti hallarda)	☐
11	Dəyər səviyyəsi (aidiyyəti hallarda)	☐
12	Qiymətləndirmə tarixi	☐
13	Bütün ehtimalların sadalanması	☐
14	Xüsusi ehtimallar və onların nəticəyə təsiri	☐
15	Ehtimalsiz nəticə (tələb olunan hallarda)	☐
16	Obyektin identifikasiya rekvizitləri	☐
17	Hüquq müəyyənedici sənədlərin siyahısı	☐
18	Baxışın tarixi, əhatəsi və məhdudiyyətləri	☐
19	Baxış aparılmayıbsa — xüsusi ehtimal	☐
20	Hər giriş məlumatı üçün mənbə	☐
21	Təsdiqlənməyən halların ehtimal kimi rəsmiləşdirilməsi	☐
22	Yanaşmaların seçiminin əsaslandırılması	☐
23	Hesablamanın izlənilə bilməsi	☐
24	Riyazi düzgünlük	☐
25	Pul axını ilə diskont dərəcəsinin uyğunluğu	☐
26	Valyuta və nominal/real ardıcıllıq	☐
27	İkiqat hesablamanın yoxlanılması	☐

№	Kritik tələb	Bəli
28	Analoqların mənbəyi və tarixi	☐
29	Nəticənin birmənalılığı və valyutası	☐
30	Nəticənin ölçü vahidi (aidiyyəti hallarda)	☐
31	Nəticənin əhatə dairəsindən kənara çıxmaması	☐
32	Nəticənin hesablama ilə uzlaşması	☐
33	“Vermədiyi nəticələr” bölməsi	☐
34	Müstəqillik və maraqlar münaqişəsi bəyanatı	☐
35	Məqsəd üzrə əlavə açıqlamalar (AQP QS 20–25)	☐
36	Obyekt üzrə məcburi açıqlamalar (Metodologiya)	☐
37	Hüquqi, vergi və texniki məsələlərdə nəticə verilməməsi	☐
38	Hesabatın beş il saxlanılması (Qanun m. 12.1.10)	☐