AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

QİYMƏTLƏNDİRMƏ STANDARTLARI (Layihə)

AQP QS 3

Dəyər bazaları

Bakı 2026

AQP QS 3 Dəyər bazaları

Mündəricat	Bəndlər
Giriş	10
Tətbiq sahəsi	20
Anlayışlar	30
Konseptual əsas	40
Dəyər və qiymət anlayışlarının sistemi	50
Bazar dəyəri	60
Digər dəyər bazaları	70
Qanunvericilikdən irəli gələn qiymət anlayışları	80
Uçot çərçivələrinin qiymətləndirmələri	90
Dəyər ehtimalı	100
Ehtimalların bazaya təsiri	110
Bazanın seçilməsi və əsaslandırılması	120
Yanaşma və metodlarla əlaqə	130
Hesabatda açıqlama	140
Əlavə	
Dəyər və qiymət anlayışlarının vahid matrisi	A10
Dəyər ehtimallarının matrisi	A20

AQP QS 3 Dəyər bazaları qiymətləndiricidən hər bir işdə dəyər bazasının müəyyən edilməsini, əsaslandırılmasını və hesabatda göstərilməsini tələb edir. Dəyər bazası göstərilmədən verilmiş rəqəm qiymətləndirmə nəticəsi sayılmır.

10. Giriş

10.01 Bu Standart dəyər bazalarını, onların seçilməsi və tətbiqi qaydasını, habelə dəyər bazası ilə digər qiymət və qiymətləndirmə anlayışları arasındakı sərhədi müəyyən edir.

10.02 Standart AQP QS sisteminin Bölmə I-inə aiddir və bütün qiymətləndirmə işlərinə tətbiq edilir.

10.03 Metodoloji tələblər IVS-in dəyər bazaları üzrə ümumi standartı ilə müəyyən edilir və AQP QS 1-in 50-ci bəndində təsbit edilmiş istinad mexanizmi vasitəsilə tətbiq olunur.

10.04 Standartın milli əlavələri üç sahədə cəmlənir: Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində və inzibati praktikasında istifadə olunan qiymət anlayışlarının dəyər bazaları ilə uzlaşdırılması, uçot çərçivələrinin qiymətləndirmələri ilə sərhədin çəkilməsi və dəyər ehtimalının dəyər bazasından ayrılması.

10.05 Standartın müddəaları ilə qanunvericilik arasında ziddiyyət yarandıqda qanunvericiliyin müddəaları tətbiq edilir.

10.06 Standartın məqsədi tətbiq oluna bilən dəyər bazalarının vahid siyahısını müəyyən etmək, dəyər bazası ilə dəyər ehtimalını ayırmaq, qanunvericilikdə və inzibati praktikada istifadə olunan qiymət anlayışlarını dəyər bazaları ilə uzlaşdırmaq, uçot çərçivələrindən irəli gələn qiymətləndirmələrlə sərhədi çəkmək, bazanın seçilməsi qaydasını müəyyən etmək, yeni dəyər bazasının yaradılmasını qadağan etmək və hesabatda açıqlama tələblərini təsbit etməkdir.

10.07 Məcburilik dərəcəsi AQP QS 1-in 10.05-ci bəndinə uyğun ifadə olunur.

10.08 Standart Palata üzvlərinin ümumi yığıncağı tərəfindən təsdiq edildikdən sonra müəyyən edilmiş tarixdən qüvvəyə minir.

10.09 Bu Standart aşağıdakı sənədlərlə birlikdə tətbiq edilir:

(a) AQP QS 1 — istinad mexanizmi, normaların iyerarxiyası və ümumi tələblər, o cümlədən inzibati göstəricilərlə sərhəd və dəyər aralığı,

(b) AQP QS 2 — dəyər bazası işin əhatə dairəsində müəyyən edilir, ehtimalların razılaşdırılması,

(c) AQP QS 4 — dəyər bazasının hesabatda açıqlanması,

(d) AQP QS 10 – AQP QS 19 — obyektin növü üzrə bazanın seçilməsinə əlavə tələblər və qiymətləndirmə ehtimallari,

(e) AQP QS 20 – AQP QS 25 — məqsəd üzrə bazanın seçilməsinə əlavə tələblər,

(f) IVS-in dəyər bazaları üzrə ümumi standartı — əsas metodoloji istinad.

20. Tətbiq sahəsi

20.01 Standart Qanunun tətbiq dairəsinə düşən bütün qiymətləndirmə işlərinə, obyektin növündən və məqsəddən asılı olmayaraq tətbiq edilir.

20.02 Standart yanaşma və metodları tənzimləmir, bu sahədə IVS-in müvafiq ümumi standartı bilavasitə tətbiq olunur.

20.03 Standart ehtimalların razılaşdırılması prosedurunu tənzimləmir bu, AQP QS 2-nin 100-cü bəndi ilə müəyyən edilir. Bu Standart yalnız ehtimalların dəyər bazasına təsirini tənzimləyir.

20.04 Standart inzibati qaydada müəyyən edilən qiymət göstəricilərinin hesablanmasını tənzimləmir, o, yalnız həmin göstəricilərlə dəyər bazaları arasındakı sərhədi çəkir.

30. Anlayışlar

30.01 Bu Standartda Qanunda müəyyən edilmiş anlayışlar həmin Qanunda verilmiş mənada işlədilir. Burada müəyyən edilməyən anlayışlar AQP QS 1-in və Terminlər lüğətinin müəyyən etdiyi mənada başa düşülür.

30.02 Dəyər bazası — qiymətləndirmənin hansı şərtlər və hansı iştirakçıların mövqeyindən aparıldığını müəyyən edən konstruksiya.

30.03 Dəyər ehtimalı — obyektin qiymətləndirmə zamanı hansı vəziyyətdə və hansı istifadə şəraitində olduğu barədə qəbul edilən şərt.

30.04 Qiymət — konkret əməliyyatda ödənilən və ya təklif olunan məbləğ. Dəyər deyil.

30.05 Dəyər — müəyyən dəyər bazası üzrə qiymətləndirilmiş məbləğ.

30.06 Xərc — obyektin yaradılması, əldə edilməsi və ya əvəzlənməsi üçün çəkilən məbləğ. Dəyər deyil.

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

30.08 Uçot qiymətləndirməsi — maliyyə hesabatlılığı çərçivəsi ilə müəyyən edilən qiymətləndirmə.

30.09 Bazar iştirakçısı — əsas bazarda fəaliyyət göstərən, məlumatlı, müstəqil və məcburiyyət altında olmayan iştirakçı.

30.10 Ehtimal edilən əməliyyat — bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üçün qəbul edilən şərti əməliyyat modeli.

40. Konseptual əsas

40.01 Dəyər bazası qiymətləndirmənin çərçivəsini müəyyən edir, kimin mövqeyindən, hansı şərtlərdə və hansı əməliyyat modeli ilə qiymətləndirmə aparılır.

40.02 Dəyər bazası hesablama üsulu deyil. O, yanaşma və metodların seçimini yönləndirir, lakin onları əvəz etmir.

40.03 Eyni obyekt üzrə fərqli bazalar üzrə qiymətləndirmələr fərqli nəticə verir. Bu, ziddiyyət deyil, hər bir nəticə öz bazasının çərçivəsində düzgündür.

40.04 Dəyər bazası göstərilmədən verilmiş rəqəm mənasızdır və bu Standarta uyğun sayılmır.

40.05 Qiymət, xərc və dəyər üç fərqli anlayışdır və bir-biri ilə əvəz edilə bilməz:

(a) qiymət konkret əməliyyatda ödənilən və ya təklif olunan məbləğdir, o, faktdır və ölçülmür, müşahidə edilir,

(b) xərc obyektin yaradılması və ya əldə edilməsi üçün çəkilən məbləğdir,

(c) dəyər müəyyən baza üzrə qiymətləndirilmiş məbləğdir və peşəkar mülahizənin nəticəsidir.

40.06 Qiymət və xərc dəyərin qiymətləndirilməsində giriş məlumatı kimi istifadə olunur, lakin onun əvəzedicisi deyil.

40.07 Hesabatda bu üç anlayış dəqiq ayrılır. Əməliyyat qiyməti və ya uçot xərci qiymətləndirmə nəticəsi kimi təqdim edilə bilməz.

40.08 Dəyər bazası aşağıdakı ardıcıllıqla müəyyən edilir:

(a) bazanı qanunvericilik və ya tənzimləmə müəyyən edirmi — müəyyən edirsə, həmin baza tətbiq olunur və seçim yoxdur,

(b) iş maliyyə hesabatlılığı məqsədi üçündürmü — belədirsə, baza hesabatlılıq çərçivəsi ilə müəyyən edilir,

(c) nəzərdə tutulan istifadə hansı bazanı tələb edir — bu, sifarişçi ilə razılaşdırılır,

(d) seçilmiş baza obyektə tətbiq oluna bilirmi — bilmirsə, səbəb açıqlanır və alternativ baza seçilir.

40.09 Baza sifarişçinin gözlədiyi nəticəyə görə seçilə bilməz. Bazanın seçimi ilə nəticənin kəmiyyəti arasında əlaqə qurulması qadağandır.

40.10 Seçim işin əhatə dairəsində müəyyən edilir və hesabatda əsaslandırılır.

40.11 Bir işdə bir neçə dəyər bazası tətbiq oluna bilər. Belə halda hər bir baza üzrə qiymətləndirmə ayrıca aparılır və nəticələr ayrıca sətirlərdə göstərilir.

40.12 Fərqli bazalar üzrə nəticələr cəmlənmir, orta hesabla birləşdirilmir və biri digərini əvəz etmir.

40.13 Hər bir nəticə üçün nəzərdə tutulan istifadə göstərilir, hansı nəticənin hansı məqsəd üçün olduğu aydın olmalıdır. Bir neçə bazanın tətbiqi işin əhatə dairəsində əvvəlcədən razılaşdırılır.

40.14 Qiymətləndirici bu Standartda nəzərdə tutulmayan yeni dəyər bazası yarada bilməz.

40.15 Obyektin və ya tapşırığın özəlliyi mövcud bazanın uyğunlaşdırılması və ehtimalların tətbiqi ilə həll edilir, yeni bazanın yaradılması ilə deyil.

40.16 Hesabatda dəyər bazasının adı A10-cu bənddə göstərilən adlarla verilir. Sərbəst formalaşdırılmış adlardan — “real dəyər”, “obyektiv dəyər”, “faktiki dəyər”, “məcburi satış dəyəri” və analoji ifadələrdən — istifadəyə yol verilmir.

40.17 Qanunvericilik yeni qiymət anlayışı müəyyən etdikdə o, 80-ci bəndin qaydası ilə emal olunur və Standartın növbəti yenilənməsində siyahıya daxil edilir.

50. Dəyər və qiymət anlayışlarının sistemi

50.01 AQP QS sistemində istifadə olunan bütün dəyər və qiymət anlayışları üç qrupa ayrılır. Qrupun müəyyən edilməsi anlayışın statusunu — onun dəyər bazası olub-olmadığını — göstərir:

(a) I qrup — qiymətləndirmə standartlarının dəyər bazaları. Mənbəyi IVS və bu Standartdır, onlar dəyər bazasıdır və qiymətləndirmə nəticəsi verir,

(b) II qrup — qanunvericilikdən və inzibati praktikadan irəli gələn qiymət anlayışları. Mənbəyi qanunlar və normativ hüquqi aktlardır, onların bir hissəsi dəyər bazası kimi tətbiq olunur, bir hissəsi isə qiymətləndirmə nəticəsi deyil,

(c) III qrup — uçot çərçivələrinin qiymətləndirmələri. Mənbəyi maliyyə hesabatlılığı və ictimai sektor uçotu standartlarıdır, qiymətləndirmə hesabatlılıq çərçivəsi ilə müəyyən edilir.

50.02 Üç qrupun anlayışları eyni sırada deyil və bir-biri ilə əvəz edilə bilməz. Hesabatda hansı qrupun hansı anlayışının tətbiq edildiyi dəqiq göstərilir.

50.03 Anlayışların tam matrisi A10-cu bənddə verilmişdir.

60. Bazar dəyəri

60.01 Bazar dəyəri AQP QS sistemində əsas dəyər bazasıdır. Əksinə göstəriş olmadıqda qiymətləndirmə bu baza üzrə aparılır.

60.02 Bazar dəyəri IVS-in müvafiq ümumi standartında verilmiş tərifə uyğun müəyyən edilir. Tərif bu Standartda təkrarlanmır, onun tərkib elementləri 60.03-cü bənddə şərh olunur.

60.03 Bazar dəyərinin tərkib elementləri və onların praktik nəticələri aşağıdakılardır:

(a) ehtimal edilən əməliyyat — qiymətləndirmə faktiki deyil, şərti əməliyyatdan çıxış edir, konkret alıcının niyyəti və şərtləri nəzərə alınmır,

(b) müstəqil tərəflər — tərəflər bir-biri ilə əlaqəli deyil, əlaqəli tərəflər arasındakı əməliyyatlar müqayisə obyekti kimi istifadə edilmir,

(c) məlumatlı və ehtiyatlı davranış — tərəflər obyekt və bazar barədə məlumatlıdır, məlumatsızlıqdan yaranan qiymət sapmaları nəzərə alınmır,

(d) məcburiyyətin olmaması — heç bir tərəf əməliyyata məcbur deyil, məcburi satış şəraiti bazar dəyəri deyil,

(e) kifayət qədər marketinq — obyekt bazara adi qaydada təqdim edilir, qısaldılmış müddət xüsusi ehtimaliyyə tələb edir,

(f) qiymətləndirmə tarixi — dəyər konkret tarixə aiddir, sonrakı hadisələr nəzərə alınmır.

60.04 Bazar dəyəri obyektin fəaliyyət göstərən bazarının mövcudluğunu tələb edir. Bazar olmadıqda və ya bazar məlumatı kifayət etmədikdə bu, açıqlanır və nəticənin etibarlılığına təsiri göstərilir.

60.05 Bazar dəyərində konkret alıcı və ya satıcıya xas üstünlüklər verən sinerji, xüsusi maraq, fərdi vergi mövqeyi nəzərə alınmır. Belə elementlər mövcuddursa, onlar ayrıca göstərilir və müvafiq baza tətbiq olunur.

60.06 Bazar dəyəri, bir qayda olaraq, əməliyyat xərcləri və vergilər nəzərə alınmadan müəyyən edilir. Xərclərin çıxılması tələb olunduqda bu, ayrıca göstərici kimi verilir.

70. Digər dəyər bazaları

70.01 IVS-in müvafiq ümumi standartında nəzərdə tutulmuş digər bazalar aşağıdakı hallarda tətbiq olunur:

(a) bazar icarə haqqı — icarə münasibətləri üçün bazar dəyəri analoqu, icarə şərtlərinin bazarla müqayisəsində,

(b) ekvitabl dəyər — müəyyən edilmiş iki tərəf arasında ədalətli sayılan qiymət, tərəflərə xas üstünlüklər nəzərə alına bilər, iştirakçılar arasında pay ötürülməsində,

(c) investisiya dəyəri — konkret sahib və ya investor üçün dəyər, onun məqsəd və şərtlərindən çıxış edir, investisiya qərarı və daxili təhlildə,

(d) sinergetik dəyər — iki və daha çox aktivin birləşməsindən yaranan əlavə dəyər, birləşmə və qoşulma əməliyyatlarında,

(e) ləğvetmə dəyəri — fəaliyyətin dayandırılması və aktivlərin realizəsi şəraitində dəyər, ləğvetmə və iflasda.

70.02 Ekvitabl dəyər uçot mənasındakı ədalətli dəyərlə eyni deyil. İki anlayış Azərbaycan dilində eyni ifadə ilə tərcümə edilə bilər, hesabatda hansının tətbiq edildiyi mütləq göstərilir.

70.03 İnvestisiya dəyəri və sinergetik dəyər konkret subyektə aiddir və bazar dəyəri kimi təqdim edilə bilməz. Bu bazalar üzrə nəticə əməliyyatın obyektiv qiyməti barədə göstərici deyil.

70.04 Ləğvetmə dəyəri tətbiq edildikdə realizə müddəti konkret göstərilir. Müddət göstərilmədən «məcburi satış» şəraiti ehtimalından istifadəyə yol verilmir.

70.05 Bu bazalar üzrə qiymətləndirmə aparıldıqda hesabatda əlavə olaraq bazar dəyəri də göstərilə bilər, belə halda fərqin səbəbi izah edilir.

80. Qanunvericilikdən irəli gələn qiymət anlayışları

80.01 Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində və inzibati praktikasında bir sıra qiymət anlayışları istifadə olunur. Onların hüquqi statusu və qiymətləndirmədəki rolu bu bənddə müəyyən edilir.

80.02 Anlayışlar iki alt-qrupa ayrılır qanunvericiliklə qiymətləndirmə bazası kimi müəyyən edilənlər və inzibati qaydada müəyyən edilən, qiymətləndirmə nəticəsi olmayanlar.

80.03 Bu Standart həmin anlayışların məzmununu dəyişdirmir o, onların dəyər bazaları ilə münasibətini müəyyən edir.

80.04 Qanunvericilikdə və prudensial normativ hüquqi aktlarda “bazar qiyməti” anlayışı istifadə olunur və, bir qayda olaraq, tələb və təklifin qarşılıqlı təsiri nəticəsində formalaşan qiymət kimi müəyyən edilir.

80.05 Bazar qiyməti ilə bazar dəyəri eyni anlayış deyil. Bazar dəyəri ehtimal edilən əməliyyat modelindən çıxış edir və kifayət qədər marketinq, müstəqillik və məcburiyyətin olmaması şərtlərini nəzərdə tutur, bazar qiyməti isə faktiki formalaşmış qiyməti ifadə edir.

80.06 Konkret normativ aktın tələb etdiyi göstərici bazar qiymətidirsə, qiymətləndirmə həmin akt üzrə aparılır və nəticə bu adla təqdim edilir. Bazar dəyəri ilə fərq hesabatda izah edilir.

80.07 İki anlayışın bir-birinin əvəzinə istifadəsinə yol verilmir.

80.08 Dövlət ehtiyacları üçün alınma qanunvericiliyi dövlətin öhdəliyini bazar qiymətini və ya bərpa qiymətini ödəmək kimi müəyyən edir.

80.09 Bərpa qiyməti obyektin eyni funksionallıqda bərpası və ya əvəzlənməsi üçün zəruri məbləği ifadə edir. O, xərc yanaşması ilə uzlaşır, lakin köhnəlmə rejiminə görə ondan fərqlənir.

80.10 Bərpa qiyməti alınma və kompensasiya məqsədləri üçün müstəqil qiymətləndirmə bazası kimi tətbiq olunur, digər məqsədlər üçün istifadəsi əsaslandırılır.

80.11 Prudensial normativ hüquqi aktlarda “xalis bazar qiyməti” anlayışı istifadə olunur və aktivin bazar qiyməti ilə onun satışı ilə bağlı xərclər arasındakı fərq kimi müəyyən edilir.

80.12 Xalis göstərici müstəqil dəyər bazası deyil o, əsas göstəricidən xərclərin çıxılması yolu ilə alınan törəmə kəmiyyətdir.

80.13 Xalis göstərici hesabatda ayrıca sətirdə verilir, onun yekun dəyər kimi təqdim edilməsinə yol verilmir. Çıxılan xərclər komponentlər üzrə açıqlanır.

80.14 Məcburi satış dəyər bazası deyil, satışın baş verdiyi şəraitin təsviridir. Bu, beynəlxalq metodologiyada və maliyyə hesabatlılığı standartlarında eyni qaydada qəbul edilib.

80.15 "Məcburi satış dəyəri", "icra qiyməti" və analoji adlarla ayrıca göstərici hesablanmır.

80.16 Məcburi realizə şəraiti iki üsulla modelə daxil edilir: konkret müddət göstərilməklə məhdud ekspozisiya xüsusi ehtimalı və ya ləğvetmə dəyəri bazası. Hansının tətbiq edildiyi göstərilir.

80.17 Aşağıdakı göstəricilər inzibati qaydada müəyyən edilir, qiymətləndirmə standartlarına tabe deyil və qiymətləndirmə nəticəsi sayılmır:

(a) tənzimlənən qiymət və tarif,

(b) torpaqların normativ qiyməti,

(c) daşınmaz əmlakın kadastr qiyməti,

(d) torpaq vergisi üzrə şərti ballar,

(e) əmlak vergisi üzrə zona əmsalları,

(f) gömrük dəyəri,

(g) vergi məqsədləri üçün amortizasiya normaları,

(h) uçotda qalıq (balans) dəyəri,

(i) sığorta məbləği.

80.18 Bu göstəricilərin bazar dəyəri kimi təqdim edilməsinə və ya bazar dəyərinin onların əsasında hesablanmasına yol verilmir.

80.19 Sifarişçi tələb etdikdə göstəricilər ayrıca sətirdə, mənbəyi göstərilməklə verilə bilər və qiymətləndirilmiş dəyərlə fərq izah edilir.

80.20 Konkret normativ akt həmin göstəricinin tətbiqini məcburi etdikdə o, giriş məlumatı kimi qəbul edilir və onun əsaslılığı barədə rəy verilmir.

90. Uçot çərçivələrinin qiymətləndirmələri

90.01 Maliyyə hesabatlılığı məqsədləri üçün aparılan işdə qiymətləndirmə bazasını qiymətləndirmə standartları deyil, tətbiq olunan hesabatlılıq çərçivəsi müəyyən edir.

90.02 Uçot çərçivələrinin əsas qiymətləndirmələri və onların dəyər bazaları ilə münasibəti aşağıdakılardır:

(a) ədalətli dəyər (uçot) — bazar iştirakçıları arasında nizamlı əməliyyatda çıxış qiyməti, bazar dəyəri ilə yaxındır, lakin eyni deyil: çıxış qiyməti anlayışı, uçot vahidi və giriş məlumatlarının iyerarxiyası fərqlidir,

(b) istifadə dəyəri — aktivdən gözlənilən pul axınlarının cari dəyəri, subyektə xas qiymətləndirmədir, bazar qiymətləndirməsi deyil və investisiya dəyərinə yaxındır,

(c) xalis satış dəyəri — gözlənilən satış qiymətindən tamamlama və satış xərcləri çıxılmaqla, törəmə kəmiyyətdir, müstəqil baza deyil,

(d) satış xərcləri çıxılmaqla ədalətli dəyər — törəmə kəmiyyətdir,

(e) cari əməliyyat dəyəri — ictimai sektorda xidmət potensialının ölçüsü, bazar dəyəri deyil, bazarı olmayan aktivlər üçün nəzərdə tutulub,

(f) bərpa dəyəri (dəyərsizləşmə testində) — iki göstəricinin böyüyü, müstəqil baza deyil, iki qiymətləndirmənin müqayisəsidir.

90.03 Uçot mənasındakı ədalətli dəyər, IVS-in bazar dəyəri və IVS-in ekvitabl dəyəri üç fərqli anlayışdır. Azərbaycan dilində birinci və üçüncü eyni ifadə ilə tərcümə edilə bilər, hesabatda hansının tətbiq edildiyi mütləq göstərilir.

90.04 Uçot məqsədi üçün hazırlanmış nəticə əməliyyat, girov və ya mübahisə məqsədləri üçün dəyişikliksiz istifadə edilə bilməz və əksinə.

90.05 Uçot çərçivəsinin qiymətləndirmə tələbi ilə bu Standartın tələbi ziddiyyət təşkil etdikdə uçot çərçivəsinin tələbi üstün tutulur və bu, hesabatda açıqlanır.

100. Dəyər ehtimalı

100.01 Dəyər bazası qiymətləndirmənin çərçivəsini, dəyər ehtimalı isə obyektin hansı vəziyyətdə və hansı istifadə şəraitində ölçüldüyünü müəyyən edir. Bunlar iki fərqli parametrdir.

100.02 Eyni dəyər bazası fərqli ehtimallarlə tətbiq oluna bilər və nəticələr əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənər. Buna görə yalnız bazanın göstərilməsi kifayət deyil.

100.03 Bütün obyekt növlərinə şamil oluna bilən ehtimallar aşağıdakılardır:

(a) ən səmərəli istifadə — obyektin fiziki cəhətdən mümkün, hüquqi cəhətdən yolverilən, maliyyə cəhətdən əsaslandırılmış və ən yüksək dəyəri verən istifadəsi,

(b) cari istifadə — obyektin mövcud istifadə şəraiti saxlanılır, ən səmərəli istifadədən fərqləndikdə hər iki nəticə göstərilir,

(c) fəaliyyətin davam etməsi — obyekt və ya müəssisə fəaliyyətini davam etdirir,

(d) nizamlı realizə — aktivlər ağlabatan müddət ərzində satılır,

(e) məcburi realizə — aktivlər qısaldılmış müddətdə satılır, müddət konkret göstərilir.

100.04 Ayrı-ayrı standartlar obyektin növünə xas ehtimallar müəyyən edir. Onların vahid siyahısı A20-ci bənddə verilmişdir.

100.05 Belə ehtimallar hesabatın ilk səhifəsində göstərilir, əgər müvafiq standart bunu tələb edirsə. Ehtimaliyyə göstərilmədən verilmiş nəticə həmin standarta uyğun sayılmır.

100.06 Bazar dəyəri kifayət qədər marketinq müddətini nəzərdə tutur. Qiymətləndirmə qısaldılmış müddət şərti ilə aparıldıqda bu, xüsusi ehtimaliyyə kimi rəsmiləşdirilir.

100.07 Ehtimaliyyə konkret müddət göstərilməklə formalaşdırılır. Müddət göstərilmədən "məcburi satış şəraiti", "tez satış" və analoji ifadələrdən istifadəyə yol verilmir.

100.08 Belə halda hesabatda iki nəticə ayrıca göstərilir: məhdudiyyətsiz bazar dəyəri və məhdud ekspozisiya müddəti ehtimalı ilə dəyər. İki nəticə arasındakı fərq və onun səbəbi izah edilir.

100.09 Məhdud ekspozisiya müddəti ilə ləğvetmə dəyəri bazası iki fərqli konstruksiyadır, hansının tətbiq edildiyi göstərilir.

110. Ehtimalların bazaya təsiri

110.01 Ehtimallar və xüsusi ehtimallar dəyər bazasını dəyişmir. Onlar bazanın tətbiq olunduğu şəraiti dəqiqləşdirir.

110.02 Xüsusi ehtimaliyyə bazanın tərif elementlərinə zidd ola bilməz. Zidd ehtimaliyyə tətbiq edildikdə nəticə həmin baza adı ilə təqdim edilə bilməz.

110.03 AQP QS 1-in 100.06-cı bəndinə uyğun olaraq xüsusi ehtimaliyyə tətbiq edildikdə ehtimalız nəticə də göstərilir. Bu tələb dəyər bazasının saflığını qoruyur: istifadəçi ehtimaliyyənin nəticəyə təsirini görür.

110.04 Nəticənin bütövlükdə xüsusi ehtimaliyyəyə söykənməsinə yol verilmir.

110.05 Ehtimalların razılaşdırılması və sənədləşdirilməsi qaydası AQP QS 2-nin 100-cü bəndi ilə müəyyən edilir.

120. Bazanın seçilməsi və əsaslandırılması

120.01 Dəyər bazası işin əhatə dairəsində müəyyən edilir və hesabatda əsaslandırılır.

120.02 Əsaslandırmada bazanın seçilməsinin əsası, bazanın nəzərdə tutulan istifadəyə uyğunluğu və bazanın obyektə tətbiq oluna bilməsi göstərilir.

120.03 Bazanın obyektə tətbiq oluna bilməsi ayrıca yoxlanılır. Tipik məhdudiyyətlər aşağıdakılardır:

(a) bazar dəyəri — obyektin mülki dövriyyədə iştirak etməməsi və ya bazarın olmaması,

(b) bazar dəyəri — dövriyyədən çıxarılmış obyektlər,

(c) ləğvetmə dəyəri — realizə ssenarisinin qeyri-müəyyənliyi,

(d) investisiya dəyəri — konkret subyektin məlumatının olmaması.

120.04 Məhdudiyyət aşkar edildikdə qiymətləndirici sifarişçini məlumatlandırır və alternativ bazanı təklif edir. Alternativ qəbul edilmədikdə iş qəbul edilmir.

120.05 Bazanın iş gedişində dəyişdirilməsi AQP QS 2-nin 130-cu bəndinin proseduru ilə həyata keçirilir.

130. Yanaşma və metodlarla əlaqə

130.01 Yanaşma və metodlar üzrə tələblər IVS-in müvafiq ümumi standartı ilə müəyyən edilir və AQP QS 1-in istinad mexanizmi vasitəsilə bilavasitə tətbiq olunur. Bu Standart onları təkrarlamır.

130.02 Dəyər bazası yanaşmanın seçimini yönləndirir, lakin onu avtomatik müəyyən etmir. Eyni baza müxtəlif yanaşmalarla ölçülə bilər.

130.03 Yanaşmanın seçimi bazaya uyğun olmalıdır. Tipik uyğunsuzluqlar aşağıdakılardır:

(a) bazar dəyəri bazasında yalnız konkret subyektin daxili proqnozlarına əsaslanan model investisiya dəyərinə uyğun gəlir,

(b) bazar dəyəri bazasında sinerji effektinin nəticəyə daxil edilməsi sinergetik dəyərə uyğun gəlir,

(c) ləğvetmə dəyəri bazasında fəaliyyətin davam etməsi ehtimalı ilə gəlir modeli,

(d) uçot qiymətləndirməsində çərçivənin tələb etmədiyi düzəlişlərin tətbiqi.

130.04 Uyğunsuzluq aşkar edildikdə ya baza, ya da model dəyişdirilir, seçim əsaslandırılır və hesabatda göstərilir.

130.05 Bir neçə yanaşmanın nəticələri uzlaşdırıldıqda uzlaşdırma yalnız eyni baza və eyni ehtimaliyyə üzrə nəticələr arasında aparılır. Fərqli bazalar üzrə nəticələr uzlaşdırılmır.

140. Hesabatda açıqlama

140.01 Hesabatda dəyər bazası ilə bağlı aşağıdakılar göstərilir:

(a) tətbiq edilmiş dəyər bazası və ya bazaları — A10-cu bənddəki adlarla,

(b) bazanın mənbəyi — IVS, qanunvericilik və ya hesabatlılıq çərçivəsi,

(c) bazanın seçilməsinin əsası,

(d) tətbiq edilmiş dəyər ehtimalı,

(e) xüsusi ehtimallar və onlarsız nəticə,

(f) bir neçə baza tətbiq olunduqda hər birinin nəticəsi və nəzərdə tutulan istifadəsi — ayrı-ayrı sətirlərdə,

(g) törəmə göstəricilər verildikdə — çıxılan xərclərin komponentləri,

(h) inzibati göstəricilər verildikdə — mənbəyi və qiymətləndirilmiş dəyərlə fərqin izahı,

(i) bazanın obyektə tətbiqində məhdudiyyət aşkar edilibsə — məhdudiyyət və onun nəticəyə təsiri,

(j) uçot çərçivəsi ilə ziddiyyət yaranıbsa — ziddiyyət və tətbiq edilmiş norma.

140.02 Dəyər bazası hesabatın xülasə hissəsində və yekun nəticənin verildiyi yerdə göstərilir.

140.03 Nəticənin adı bazanın adı ilə uzlaşmalıdır. Bazanın adından fərqli adla nəticə təqdim edilə bilməz.

140.04 Hesabatın digər tələbləri AQP QS 4 ilə müəyyən edilir.

AQP QS 3 Dəyər bazaları — Əlavə

Bu Əlavə Standartın ayrılmaz tərkib hissəsidir.

A10. Dəyər və qiymət anlayışlarının vahid matrisi

A10.01 Bu bənd 50-ci bənd ilə birlikdə tətbiq edilir. Matris Terminlər lüğətinin hazırlanmasında əsas götürülür. Hər anlayış üçün perspektiv və şərtlər, statusu və əsas standart göstərilir.

A10.02 I QRUP — qiymətləndirmə standartlarının dəyər bazaları.

A10.03 Bazar dəyəri — ehtimal edilən əməliyyat, müstəqil tərəflər, kifayət qədər marketinq və məcburiyyətin olmaması şərtləri ilə. Əsas dəyər bazasıdır, bütün standartlarda tətbiq olunur.

A10.04 Bazar icarə haqqı — icarə münasibətləri üçün bazar dəyəri analoqu. Dəyər bazasıdır, AQP QS 11 və AQP QS 13.

A10.05 Ekvitabl dəyər — müəyyən edilmiş iki tərəf arasında ədalətli qiymət, tərəflərə xas üstünlüklər nəzərə alına bilər. Dəyər bazasıdır, AQP QS 14 və AQP QS 24.

A10.06 İnvestisiya dəyəri — konkret sahib və ya investorun məqsəd və şərtləri. Dəyər bazasıdır, AQP QS 13 və AQP QS 14.

A10.07 Sinergetik dəyər — aktivlərin birləşməsindən yaranan əlavə dəyər. Dəyər bazasıdır, AQP QS 13.

A10.08 Ləğvetmə dəyəri — fəaliyyətin dayandırılması və realizə şəraiti. Dəyər bazasıdır, AQP QS 13 və AQP QS 22.

A10.09 II QRUP — qanunvericilikdən və inzibati praktikadan irəli gələn anlayışlar.

A10.10 Bazar qiyməti — tələb və təklifin qarşılıqlı təsiri nəticəsində formalaşan qiymət. Qanunvericilik anlayışıdır, bazar dəyəri ilə eyni deyil, AQP QS 18 və AQP QS 20.

A10.11 Bərpa qiyməti — eyni funksionallıqda bərpa və ya əvəzlənmə üçün zəruri məbləğ. Alınma məqsədləri üçün qiymətləndirmə bazasıdır, AQP QS 21.

A10.12 Xalis bazar qiyməti — bazar qiyməti minus satış xərcləri. Törəmə göstəricidir, müstəqil baza deyil, AQP QS 20.

A10.13 Tənzimlənən qiymət və tarif — dövlət tərəfindən müəyyən edilir. Giriş məlumatıdır, qiymətləndirmə nəticəsi deyil, AQP QS 18.

A10.14 Torpaqların normativ qiyməti — inzibati qaydada təsdiq edilir. Qiymətləndirmə nəticəsi deyil, AQP QS 11.

A10.15 Kadastr qiyməti — kadastr uçotu üçün müəyyən edilir. Qiymətləndirmə nəticəsi deyil, AQP QS 11.

A10.16 Şərti ballar və zona əmsalları — vergitutma parametrləri. Qiymətləndirmə nəticəsi deyil, AQP QS 11 və AQP QS 23.

A10.17 Gömrük dəyəri — gömrük ödənişləri üçün. Qiymətləndirmə nəticəsi deyil, AQP QS 10.

A10.18 Amortizasiya normaları — vergitutma parametri. Köhnəlmə ölçüsü deyil, AQP QS 10.

A10.19 Uçotda qalıq dəyəri — mühasibat uçotu göstəricisi. Qiymətləndirmə nəticəsi deyil, AQP QS 10, AQP QS 13 və AQP QS 15.

A10.20 Məcburi satış şəraiti — satışın baş verdiyi şərait. Dəyər bazası deyil, AQP QS 22.

A10.21 III QRUP — uçot çərçivələrinin qiymətləndirmələri.

A10.22 Ədalətli dəyər (uçot) — bazar iştirakçıları arasında nizamlı əməliyyatda çıxış qiyməti. Hesabatlılıq çərçivəsi ilə müəyyən edilir, ekvitabl dəyərlə eyni deyil, AQP QS 24.

A10.23 İstifadə dəyəri — aktivdən gözlənilən pul axınlarının cari dəyəri. Subyektə xas qiymətləndirmədir, AQP QS 13 və AQP QS 24.

A10.24 Xalis satış dəyəri — satış qiymətindən tamamlama və satış xərcləri çıxılmaqla. Törəmə göstəricidir, AQP QS 15.

A10.25 Satış xərcləri çıxılmaqla ədalətli dəyər — törəmə göstəricidir, AQP QS 24.

A10.26 Cari əməliyyat dəyəri — ictimai sektorda xidmət potensialının ölçüsü. Bazar dəyəri deyil, AQP QS 12 və AQP QS 24.

A20. Dəyər ehtimallarının matrisi

A20.01 Bu bənd 100-cü bənd ilə birlikdə tətbiq edilir. Hər ehtimaliyyə üçün alternativi, müvafiq standart və göstərilmə tələbi verilir.

A20.02 Ən səmərəli istifadə, alternativi cari istifadədir, AQP QS 11 və AQP QS 24. Göstərilməsi məcburidir, fərq olduqda hər iki nəticə verilir.

A20.03 Fəaliyyətin davam etməsi, alternativi nizamlı və ya məcburi ləğvetmədir, AQP QS 13. Göstərilməsi məcburidir və hesabatın ilk səhifəsində verilir.

A20.04 Quraşdırılmış vəziyyət, alternativi sökülmüş vəziyyətdir, AQP QS 10. Göstərilməsi məcburidir və hesabatın ilk səhifəsində verilir.

A20.05 Öhdəliyin ötürülməsi, alternativi öhdəliyin icrasıdır, AQP QS 15. Göstərilməsi məcburidir.

A20.06 Məhdudiyyətsiz ekspozisiya, alternativi məhdud ekspozisiya müddətidir, AQP QS 20 və AQP QS 22. Göstərilməsi məcburidir, müddət konkret göstərilməklə.

A20.07 Yüklülüklər nəzərə alınmadan, alternativi yüklülüklər nəzərə alınmaqladır, AQP QS 11 və AQP QS 20. Göstərilməsi məcburidir.

A20.08 Tikintinin başa çatdırılması, alternativi cari vəziyyətdir, AQP QS 11. Xüsusi ehtimaliyyədir və ehtimalız nəticə ilə birlikdə verilir.

A20.09 Rəsmiləşdirmənin mümkünlüyü, alternativi cari hüquqi vəziyyətdir, AQP QS 11. Xüsusi ehtimaliyyədir və ehtimalız nəticə ilə birlikdə verilir.

A20.10 Layihənin təsirinin kənarlaşdırılması, alternativi faktiki bazar vəziyyətidir, AQP QS 17 və AQP QS 21. Məcburi metodoloji qaydadır.

A20.11 Obyektin işlək vəziyyətdə olması, alternativi yoxlanılmış vəziyyətdir, AQP QS 10. Yoxlama aparılmadıqda xüsusi ehtimaliyyə kimi rəsmiləşdirilir.