Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)
Saytda dərc üçün məlumat sənədi

İXTİSAS İMTAHANLARI

«Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunun 4.1-ci maddəsində göstərilən qiymətləndirmə istiqamətləri üzrə açıqlama

Noyabr 2026

Sənəd qiymətləndirici olmaq istəyən şəxslər, ixtisas imtahanına hazırlaşan namizədlər və yeni istiqamət üzrə şəhadətnamə almaq istəyən Palata üzvləri üçün hazırlanıb. Burada «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunun 4.1-ci maddəsində göstərilən hər istiqamətin məzmunu, əhatə etdiyi obyektlər, imtahan proqramının əsas mövzuları və qonşu istiqamətlərdən fərqi izah olunur. İmtahanın təşkilinə dair məlumat Dövlət İmtahan Mərkəzinin rəsmi məlumatına əsaslanır; fərq yarandıqda Dövlət İmtahan Mərkəzinin məlumatı əsas götürülür.

1. Hüquqi əsas və qiymətləndiriciyə tələblər

1.1. Qiymətləndirmə fəaliyyəti «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu (08.12.2023, № 1052-VIQ) ilə tənzimlənir. Qanunun 4.1-ci maddəsi qiymətləndirmə fəaliyyətinin on istiqamətini müəyyən edir.

1.2. Qanunun 5.1-ci maddəsinə görə ali təhsilə və 3 (üç) ildən az olmayan ümumi iş stajına malik olan, ixtisas imtahanını müvəffəqiyyətlə vermiş və Qiymətləndiricilər Palatasının üzvü olan şəxs qiymətləndirici ola bilər. Qanunun 5.2-ci maddəsində qiymətləndirici ola bilməyən şəxslər göstərilir: qəsdən törədilmiş ağır və xüsusilə ağır cinayətə, korrupsiya cinayətinə və ya iqtisadi sahədə cinayətə görə məhkumluğu olanlar və digər hallar.

1.3. Qanunun 6.1-ci maddəsinə görə ixtisas imtahanları yazılı testdən ibarətdir və qiymətləndirmə fəaliyyətinin istiqamətləri üzrə təşkil edilir və keçirilir. İmtahanları Dövlət İmtahan Mərkəzi (DİM) Qanuna və Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 20.05.2024 tarixli 267 nömrəli Qərarına əsasən keçirir.

1.4. İmtahanı müvəffəqiyyətlə vermiş namizədə imtahan verdiyi istiqamət üzrə ixtisas şəhadətnaməsi verilir. Şəhadətnamə nəticələr elan edildikdən sonra 5 iş günü ərzində verilir və bunun üçün haqq tutulmur (Qanun, 6.4). İmtahandan keçə bilməyən şəxs imtahanda yenidən iştirak edə bilər (Qanun, 6.5).

1.5. Qiymətləndirici Qanunun 4-cü maddəsində göstərilən bir neçə istiqamət üzrə fəaliyyət göstərmək hüququna malikdir (Qanun, 11.2). Şəhadətnamə istiqamət üzrə verildiyindən hər istiqamət üçün ayrıca imtahan verilir.

1.6. Palata üzvünün üzvlük vəsiqəsində ixtisas şəhadətnaməsinin (şəhadətnamələrinin) nömrəsi və qiymətləndirmə fəaliyyətinin istiqaməti (istiqamətləri) qeyd edilir (Qanun, 7.3). Sifarişçi qiymətləndiricinin hansı istiqamət üzrə fəaliyyət hüququ olduğunu bu vəsiqədən yoxlaya bilər.

2. İmtahanın təşkili

2.1. DİM-in rəsmi saytında dərc olunmuş məlumata görə imtahan aşağıdakı qaydada keçirilir:

Göstərici	Məlumat
Təşkilatçı	Dövlət İmtahan Mərkəzi
İmtahanın forması	yazılı test (Qanun, 6.1)
İstiqamətlər	doqquz istiqamət, Qanunun 4.1.1-4.1.9-cu bəndlərinə uyğun
Tapşırıqların sayı	seçilmiş istiqamət üzrə 30 test tapşırığı
Qiymətləndirmə	hər düzgün cavab 1, 2 və ya 3 balla qiymətləndirilir; maksimum 60 bal
Keçid həddi	30 bal və daha çox
Müddət	1 saat
İştirak haqqı	ödənişlidir (Qanun, 6.2); DİM-in saytında göstərilən məbləğ 98 manatdır
Qeydiyyat	onlayn, DİM-in elektron xidmətlər portalında (exidmet.dim.gov.az)
Keçirilmə vaxtı	DİM-in elan etdiyi tarixlərdə, ildə bir neçə dəfə
Nəticələr	DİM-in elektron xidmətlər portalında elan olunur
Şəhadətnamə	imtahan verilən istiqamət üzrə, 5 iş günü ərzində, ödənişsiz (Qanun, 6.4)

2.2. İmtahan haqqı, tarixlər və qeydiyyat müddəti dəyişə bilər. Qeydiyyatdan əvvəl DİM-in saytındakı son məlumatı və namizəd üçün yaddaşı oxuyun; imtahanda hansı vasitələrdən istifadəyə icazə verildiyi də yaddaşda göstərilir.

2.3. DİM «Qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq istəyən şəxslər üçün keçirilən ixtisas imtahanlarının istiqamətlər üzrə proqramı»nı dərc edib. Proqramda hər istiqamət eyni ümumi blokla başlayır, sonra istiqamətə xas mövzular və ədəbiyyat siyahısı verilir.

2.4. Ümumi bloka aşağıdakı mövzular daxildir:

- qiymətləndirmənin fundamental anlayışları (xərc, qiymət, dəyər);
- dəyərin növləri və dəyərə təsir edən amillər;
- qiymətləndirmənin prinsipləri və təsnifatı;
- qiymətləndirmə fəaliyyəti və ona olan tələblər; qiymətləndirmə nəticələrinin hesabatı;
- qiymətləndiricinin və qiymətləndirici təşkilatın hüquq və vəzifələri;
- qiymətləndirməyə ümumi yanaşmalar: müqayisə, gəlir və xərc yanaşmaları.

2.5. Ümumi blok bütün istiqamətlərdə eyni olduğundan ikinci və sonrakı istiqamət üzrə imtahana hazırlaşan qiymətləndirici əsas diqqəti istiqamətə xas mövzulara yönəldə bilər. Bu sənəddə hər istiqamət üzrə göstərilən mövzular proqramın qısa icmalıdır; hazırlıq proqramın tam mətni əsasında aparılmalıdır.

3. İstiqamətlər: ümumi baxış

3.1. Qanunun 4.1-ci maddəsinə görə «Qiymətləndirmə fəaliyyəti aşağıdakı istiqamətlərdə həyata keçirilir». Doqquz istiqamət üzrə ixtisas imtahanı keçirilir; onuncu bənd (digər qiymətləndirmə obyektləri) siyahının açıq olduğunu göstərir.

3.2. İstiqamətlər, imtahan proqramı, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (IVS) və Palatanın metodologiyaları arasındakı əlaqə:

Qanunun bəndi	İstiqamət	DİM proqramı	IVS aktiv standartı	Palatanın metodologiyaları
4.1.1	Daşınar əmlak: maşın və avadanlıq, nəqliyyat vasitələri, heyvan və bitkilər	1-ci istiqamət	IVS 300	2, 3, 4, 30
4.1.2	Daşınmaz əmlak, o cümlədən torpaq sahələri	2-ci istiqamət	IVS 400, IVS 410	1, 5, 15, 21, 23, 28, 29
4.1.3	Mədəni irs nümunələri, mədəni sərvətlər, tarix, mədəniyyət və təbiət abidələri	3-cü istiqamət	ayrıca standart yoxdur	6
4.1.4	Müəssisələr	4-cü istiqamət	IVS 200	7, 13
4.1.5	Qeyri-maddi əmlak nemətləri, paylar, qiymətli kağızlar, tələblər və hüquqlar	5-ci istiqamət	IVS 210, IVS 200, IVS 500	8
4.1.6	Kreditor borclar və digər öhdəliklər, debitor borclar, material ehtiyatları, digər aktivlər	6-cı istiqamət	IVS 220, IVS 230, IVS 500	9, 26
4.1.7	Təbii sərvətlər	7-ci istiqamət	ayrıca standart yoxdur	10
4.1.8	Dəymiş zərər, əldən çıxmış mənfəət və risklər	8-ci istiqamət	ayrıca standart yoxdur	12, 32
4.1.9	Xidmətlər	9-cu istiqamət	ayrıca standart yoxdur	11
4.1.10	Digər qiymətləndirmə obyektləri	ayrıca istiqamət yoxdur	obyektin növünə görə	obyektin növünə görə

3.3. IVS-in ümumi standartları (IVS 100 «Qiymətləndiricinin prinsipləri», IVS 101 «İşin əhatə dairəsi», IVS 102 «Dəyər bazaları», IVS 103 «Qiymətləndirmə yanaşmaları», IVS 104 «Məlumatlar və giriş göstəriciləri», IVS 105 «Qiymətləndirmə modelləri», IVS 106 «Sənədləşdirmə və hesabat») bütün istiqamətlərə şamil olunur. Aktiv standartları: IVS 200 «Biznes və biznesdə paylar», IVS 210 «Qeyri-maddi aktivlər», IVS 220 «Qeyri-maliyyə öhdəlikləri», IVS 230 «Ehtiyatlar», IVS 300 «Maşın, avadanlıq və infrastruktur», IVS 400 «Daşınmaz əmlak üzərində hüquqlar», IVS 410 «İnkişaf etdirilən əmlak», IVS 500 «Maliyyə alətləri».

3.4. Palatanın məqsəd üzrə metodologiyaları (girov, alınma və kompensasiya, məhkəmə və icra sənədləri, kütləvi qiymətləndirmə, maliyyə hesabatlılığı, sığorta, vergi, əmlakın bölüşdürülməsi) istiqamətdən asılı olmayaraq bütün istiqamətlərə aiddir.

3.5. Növbəti bölmələrdə hər istiqamət eyni ardıcıllıqla izah olunur: Qanunun mətni; nə qiymətləndirilir; hansı hallarda tələb olunur; imtahan proqramının mövzuları; normativ və metodiki mənbələr; sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

4. Daşınar əmlak (Qanunun 4.1.1-ci bəndi)

Qanunun mətni. «daşınar əmlakın (maşın və avadanlıqların, nəqliyyat vasitələrinin, heyvan və bitkilərin və s.) qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Daşınmaz əmlaka aid edilməyən maddi əşyalar. Bənddəki siyahı «və s.» ifadəsi ilə bitdiyindən nümunəvidir:

- maşın və avadanlıqlar: dəzgahlar, istehsal xətləri, tikinti, kənd təsərrüfatı və tibb avadanlığı, energetika qurğuları, ofis texnikası və inventar;
- nəqliyyat vasitələri: minik və yük avtomobilləri, avtobuslar, xüsusi texnika, qoşqular, həmçinin su və hava nəqliyyatı vasitələri;

- heyvanlar: məhsuldar və damazlıq kənd təsərrüfatı heyvanları, quşçuluq, arıçılıq və balıqçılıq təsərrüfatlarının bioloji aktivləri;
- bitkilər: çoxillik əkmələr (bağlar, üzümlüklər), tinglər, əkin sahələrindəki məhsul.

Hansı hallarda tələb olunur. girov və kreditləşmə, alqı-satqı, maliyyə hesabatlılığında əsas vəsaitlərin yenidən qiymətləndirilməsi, sığorta, nizamnamə kapitalına əmlakla qoyuluş, icra icraatı və müflisləşmə, əmlakın bölüşdürülməsi.

İmtahan proqramının mövzuları. daşınar əmlakın əsas xüsusiyyətləri; maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi, o cümlədən köhnəlmənin növləri (fiziki, funksional, iqtisadi); heyvanların və bitkilərin (bioloji aktivlərin) qiymətləndirilməsi: damazlıq, məhsuldarlıq, kənd təsərrüfatı bioaktivləri.

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası, Mülki Məcəllə, IVS (o cümlədən IVS 300) və TEGoVA standartları göstərilib. Palatanın metodologiyaları: 2 (maşın və avadanlıqlar), 3 (nəqliyyat vasitələri), 4 (bioloji aktivlər), 30 (su və hava nəqliyyatı vasitələri).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Binanın ayrılmaz hissəsi olan mühəndis sistemləri (istilik, ventilyasiya, liftlər) adətən daşınmaz əmlakın tərkibində qiymətləndirilir; binadan ayrıla bilən texnoloji avadanlıq isə daşınar əmlakdır.
- Avadanlığın dəyəri ölçmə fərziyyəsindən asılıdır: yerində quraşdırılmış və istismarda olan vəziyyət, yoxsa sökülüb aparılmaq şərti. Fərziyyə hesabatda açıq göstərilir.
- Mühasibat uçotundakı və vergi məqsədləri üçün hesablanan amortizasiya köhnəlmənin ölçüsü deyil; köhnəlmə obyektin faktiki vəziyyəti və bazar məlumatı əsasında müəyyən edilir.
- Çoxillik əkmələr torpaqla birlikdə qiymətləndirildikdə nəticənin torpağı əhatə edib-etmədiyi açıq yazılır, əks halda torpaq iki dəfə hesablana bilər.
- Nəqliyyat vasitəsinə yol-nəqliyyat hadisəsi nəticəsində dəymiş zərərin ölçülməsi 4.1.8-ci bəndin predmetidir.

5. Daşınmaz əmlak, o cümlədən torpaq sahələri (Qanunun 4.1.2-ci bəndi)

Qanunun mətni. «daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Torpaq sahələri və torpaqla möhkəm bağlı olan, təyinatına mütənasib zərər vurulmadan yeri dəyişdirilə bilməyən obyektlər, həmçinin onlar üzərində hüquqlar:

- torpaq sahələri (yaşayış məntəqələrinin, kənd təsərrüfatı, sənaye və digər təyinatlı torpaqlar);
- mənzillər, fərdi yaşayış evləri, qeyri-yaşayış sahələri; ofis, ticarət, anbar, sənaye və sosial təyinatlı binalar;
- tikintisi başa çatmamış obyektlər və inkişaf layihələri;
- daşınmaz əmlak üzərində mülkiyyət, icarə və servitut hüquqları, bazar icarə haqqı.

Hansı hallarda tələb olunur. ipoteka və girov, alqı-satqı, maliyyə hesabatlılığı (əsas vəsaitlər və investisiya əmlakı), vergi, sığorta, ictimai ehtiyaclar üçün alınma və kompensasiya, icra icraatı, miras və əmlakın bölüşdürülməsi, məhkəmə mübahisələri, icarə haqqının müəyyən edilməsi.

İmtahan proqramının mövzuları. daşınmaz əmlak anlayışı və hüquqi münasibətlər; daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi prinsipləri; xərc, müqayisə və gəlir yanaşmaları; köhnəlmənin qiymətləndirilməsi; torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi.

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında Mülki Məcəllə, Torpaq Məcəlləsi, Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi, «Daşınmaz əmlakın dövlət reyestri haqqında» Qanun göstərilib. IVS 400 və IVS 410. Palatanın metodologiyaları: 1 (daşınmaz əmlak), 5 (torpaq), 15 (ən səmərəli istifadə), 21 (bazar icarə haqqı), 23 (ticarətlə bağlı obyektlər), 28 (infrastruktur aktivləri), 29 (kənd təsərrüfatı torpaqları və aqrar aktivlər).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Torpağın normativ qiyməti, kadastr qiyməti və zona əmsalları inzibati göstəricilərdir, bazar dəyəri deyil; onlar qiymətləndirmənin nəticəsi kimi təqdim edilmir.
- Ən səmərəli istifadə təhlili buraxılmır: onun nəticəsi mövcud istifadədən fərqli ola bilər və yanaşmaların seçimini müəyyən edir.
- Mehmanxana, yanacaqdoldurma məntəqəsi kimi ticarətlə bağlı obyektlərdə nəticə əmlakı, avadanlığı və biznesin elementlərini birlikdə ehtiva edə bilər. Hesabatda nəticəyə nəyin daxil olduğu göstərilir; biznes bütövlükdə qiymətləndirilirsə, bu 4.1.4-cü bəndin obyektidir.
- Tarix və mədəniyyət abidəsi statusu olan bina 4.1.3-cü bəndin obyektidir; status dəyərə həm artırıcı, həm də azaldıcı (məhdudiyyətlər) təsir göstərə bilər.
- Torpaq təbii resurs kimi (məhsuldarlıq, ekosistem xidmətləri) qiymətləndirildikdə 4.1.7-ci bəndin predmetinə daxil olur.

6. Mədəni irs və abidələr (Qanunun 4.1.3-cü bəndi)

Qanunun mətni. «daşınar və daşınmaz mədəni irs nümunələrinin, mədəni sərvətlərin, tarix, mədəniyyət və təbiət abidələrinin qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Tarixi, bədii, elmi və ya təbii əhəmiyyətinə görə xüsusi hüquqi rejimə malik olan obyektlər:

- daşınmaz abidələr: tarix və memarlıq abidələri, arxeoloji abidələr, tarixi komplekslər;
- daşınar mədəni sərvətlər: muzey əşyaları və kolleksiyalar, rəssamlıq və heykəltəraşlıq əsərləri, xalçalar, əlyazmalar, nadir kitablar, antikvar əşyalar, numizmatika;
- təbiət abidələri: qədim ağaclar, nadir geoloji və təbii obyektlər.

Hansı hallarda tələb olunur. sığorta (o cümlədən sərgilər üçün daşınma), alqı-satqı və hərrac, miras və bağışlama, ictimai sektorda uçot, zərərin ölçülməsi, bərpa işlərinin planlaşdırılması, məhkəmə mübahisələri.

İmtahan proqramının mövzuları. tarixi-mədəni irs anlayışı və abidələrin qiymətləndirilməsi meyarları; mədəni sərvətlərin dəyər konsepsiyası və ekspertiza (o cümlədən orijinallığın müəyyən edilməsi); mədəni sərvətlərin və kolleksiya əşyalarının qiymətləndirilməsi; təbiət abidələrinin qiymətləndirilməsi.

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında «Tarix və mədəniyyət abidələrinin qorunması haqqında» Qanun, xüsusi mühafizə olunan təbiət əraziləri haqqında qanunvericilik, Nazirlər Kabinetinin müvafiq qərarları, UNESCO konvensiyaları göstərilib. Bu sahə üzrə ayrıca IVS aktiv standartı yoxdur; ümumi standartlar tətbiq edilir. Palatanın metodologiyası: 6 (mədəni irs).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Dövriyyədən çıxarılmış obyektlərə (özgəninkiləşdirilə bilməyən abidələr, dövlət muzey fondu) bazar dəyəri anlayışı tətbiq edilmir; məqsədə uyğun başqa baza (məsələn, sığorta və ya bərpa dəyəri) seçilir və əsaslandırılır.

- Pul ifadəsində nəticə obyektin mədəni əhəmiyyətini əks etdirmir; hesabatda bu açıq qeyd edilir.
- Orijinallıq, müəlliflik və mənşə (provenans) giriş məlumatıdır; qiymətləndirici bu barədə adətən mütəxəssis rəyinə əsaslanır və bunu hesabatda göstərir.
- Hərrac nəticələrində çəkic qiyməti ilə alıcının ödədiyi qiymət (komissiya daxil) fərqlidir; analoq kimi istifadə edilərkən hansı göstəricinin götürüldüyü yazılır.
- Abidə statusu olmayan köhnə bina 4.1.2-ci bəndin obyektidir.

7. Müəssisələr (Qanunun 4.1.4-cü bəndi)

Qanunun mətni. «müəssisələrin qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Fəaliyyət göstərən biznes bütövlükdə, əmlak kompleksi kimi müəssisə, onun struktur bölmələri və biznes xətləri:

- müəssisənin dəyəri (bütün investorlar üçün) və kapitalın dəyəri (mülkiyyətçilər üçün);
- fəaliyyətdə olan müəssisə fərziyyəsi ilə və ya ləğvetmə fərziyyəsi ilə dəyər;
- holdinq strukturları, törəmə müəssisələr, biznes seqmentləri.

Hansı hallarda tələb olunur. alqı-satqı, birləşmə və satınalma, investisiya cəlb edilməsi, nizamnamə kapitalının dəyişdirilməsi, vergi məqsədləri, maliyyə hesabatlılığı (qudvil və dəyərsizləşmə testi), restrukturizasiya və müflisləşmə, özəlləşdirmə, korporativ mübahisələr.

İmtahan proqramının mövzuları. biznes qiymətləndirmə obyekti kimi; gəlir yanaşmasının tətbiqi (diskontlaşdırma, kapitallaşdırma); müqayisə yanaşması və multiplikatorlar; xərc yanaşması (xalis aktivlər, ləğvetmə dəyəri); vergi məqsədləri və birləşmə-satınalma əməliyyatlarında qiymətləndirmə.

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında Vergi Məcəlləsi, Mülki Məcəllə və biznesin qiymətləndirilməsinə dair dərsliklər göstərilib. IVS 200. Palatanın metodologiyaları: 7 (müəssisələr), 13 (diskont dərəcəsi və kapitallaşdırma əmsalı).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Müəssisə ilə onun ayrı-ayrı aktivləri fərqli qiymətləndirmə obyektləridir: aktivlərin dəyərlərinin cəmi müəssisənin dəyərinə bərabər olmaya bilər (qudvil, iqtisadi köhnəlmə).
- Pul axını ilə diskont dərəcəsi eyni valyutada, eyni (nominal və ya real) əsasda və eyni vergi mövqeyində olmalıdır; manatla proqnozlaşdırılan axına xarici valyutanın risksiz dərəcəsinin tətbiqi tipik səhvdir.
- Multiplikatorun surəti və məxrəci eyni səviyyəyə aid olmalıdır: müəssisənin dəyəri göstəricisi bütün investorlara aid mənfəətlə, kapitalın dəyəri göstəricisi isə mülkiyyətçilərə aid mənfəətlə müqayisə edilir.
- Qeyri-əməliyyat aktivləri ya pul axınında, ya da ayrıca nəzərə alınır, hər ikisində yox.
- Müəssisədə pay və ya səhm paketi Qanunun 4.1.5-ci bəndində ayrıca göstərilib; payın qiymətləndirilməsi adətən müəssisənin qiymətləndirilməsinə əsaslanır, buna görə hər iki istiqamətin bilikləri tələb olunur.

8. Qeyri-maddi əmlak nemətləri, paylar, qiymətli kağızlar, tələblər və hüquqlar (Qanunun 4.1.5-ci bəndi)

Qanunun mətni. «qeyri-maddi əmlak nemətlərinin (əqli mülkiyyət hüququ obyektlərinin, hüquqi şəxslərin nizamnamə kapitalında (fondunda) və ümumi əmlakda paylarının və qiymətli kağızlarının, habelə tələblərin və hüquqların) qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Bənd üç qrup obyekti əhatə edir:

- əqli mülkiyyət obyektləri və digər qeyri-maddi aktivlər: ixtiralar və patentlər, faydalı modellər, sənaye nümunələri, əmtəə nişanları və brendlər, müəllif hüququ obyektləri (o cümlədən proqram təminatı və verilənlər bazaları), nou-hau, müştəri bazası, lisenziya və françayzinq müqavilələri;
- iştirak payları və qiymətli kağızlar: hüquqi şəxslərin nizamnamə kapitalında (fondunda) paylar, ümumi əmlakda paylar, səhmlər, istiqrazlar və digər qiymətli kağızlar;
- tələblər və hüquqlar: müqavilədən və ya qanundan irəli gələn əmlak hüquqları və tələb hüquqları.

Hansı hallarda tələb olunur. nizamnamə kapitalına qeyri-maddi aktivlə qoyuluş, lisenziya və royalti müqavilələri, alqı-satqı, payın özgəninkiləşdirilməsi və ya iştirakçının çıxması, maliyyə hesabatlılığı (birləşmədə alış qiymətinin bölüşdürülməsi, dəyərsizləşmə), vergi, hüquq pozuntusu üzrə mübahisələr, girov, miras və əmlakın bölüşdürülməsi.

İmtahan proqramının mövzuları. qeyri-maddi aktivlər və əqli mülkiyyət qiymətləndirmə obyekti kimi; gəlir yanaşmasının tətbiqi (izafi gəlir, royaltidən azadolma, «qrinfild» metodları və s.); müqayisə və xərc yanaşmalarının tətbiqi; patent, lisenziya, brend və ticarət nişanlarının qiymətləndirilməsi.

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında Mülki Məcəllə, Vergi Məcəlləsi və IAS 38 göstərilib. IVS 210, IVS 200 (paylar), IVS 500 (qiymətli kağızlar). Palatanın metodologiyası: 8 (qeyri-maddi aktivlər).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Qanunun 4-cü maddəsindəki istiqamətlər bir-birini tam istisna etmir: payların qiymətləndirilməsi 4.1.4-cü, tələblərin qiymətləndirilməsi isə 4.1.6-cı bəndlə kəsişir. Palatanın tövsiyə etdiyi işlək meyar: tələbin predmeti pul məbləğidirsə (məsələn, borcun ödənilməsi), o 4.1.6-cı bənd üzrə; digər fayda formasıdırsa (məsələn, istifadə və ya lisenziya hüququ), 4.1.5-ci bənd üzrə qiymətləndirilir.
- Qudvil ayrıca identifikasiya olunan aktiv deyil: o, müəssisənin dəyəri ilə identifikasiya olunan aktivlərin dəyəri arasındakı fərq kimi yaranır və müəssisənin qiymətləndirilməsi çərçivəsində ölçülür.
- Qeyri-maddi aktivin gəlirindən onu dəstəkləyən digər aktivlərin (əsas vəsaitlər, dövriyyə kapitalı, işçi heyəti) haqqı çıxılır; aktivlərin dəyərlərinin cəmi müəssisənin dəyərini keçə bilməz.
- Nəzarət payı ilə nəzarətsiz pay arasındakı fərq (nəzarət mükafatı, likvidlik güzəşti) əsaslandırılır; güzəştlər əlavə deyil, ardıcıl (multiplikativ) tətbiq edilir.
- Ötürülə bilməyən hüquq bazar dəyəri daşımır; belə halda məqsədə uyğun başqa baza seçilir. Faydalı istifadə müddəti hüquqi, iqtisadi və texnoloji müddətlərin ən qısası ilə məhdudlaşır.

9. Öhdəliklər, debitor borclar, material ehtiyatları və digər aktivlər (Qanunun 4.1.6-cı bəndi)

Qanunun mətni. «kreditor borcların və digər öhdəliklərin, debitor borcların, material ehtiyatlarının və digər aktivlərin qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Pul tələbləri və öhdəlikləri, dövriyyə aktivləri və digər bəndlərə aid edilməyən aktivlər:

- debitor borclar: alıcıların və sifarişçilərin borcları, verilmiş kreditlər və borclar, problemli və vaxtı keçmiş borclar, kredit portfelləri;
- kreditor borclar və digər öhdəliklər: təchizatçılara borclar, alınmış kreditlər, zəmanət, ehtiyat və bərpa öhdəlikləri;
- material ehtiyatları: xammal və materiallar, bitməmiş istehsal, hazır məhsul, mallar;
- digər aktivlər: maliyyə aktivləri və digər bəndlərdə göstərilməyən aktivlər.

Hansı hallarda tələb olunur. tələbin güzəşti və borcların satışı, problemli aktivlərin satışı, müflisləşmə və ləğvetmə, maliyyə hesabatlılığı, dövriyyədə olan malların girovu, vergi, nizamnamə kapitalına qoyuluş, məhkəmə mübahisələri.

İmtahan proqramının mövzuları. material ehtiyatlarının qiymətləndirilməsi; debitor borcların qiymətləndirilməsi; maliyyə aktivləri və qiymətli kağızlar; öhdəliklərin qiymətləndirilməsi.

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında Vergi Məcəlləsi, IAS 2, IAS 37, IFRS və kiçik və orta sahibkarlıq subyektləri üçün IFRS göstərilib. IVS 220, IVS 230, IVS 500. Palatanın metodologiyaları: 9 (borclar və ehtiyatlar), 26 (müflisləşmə və problemli aktivlər).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Eyni borc kreditor üçün tələb, borclu üçün öhdəlikdir, lakin onların dəyəri eyni olmaya bilər. Hesabatda hansı tərəfin mövqeyindən və hansı fərziyyə ilə (borcun icrası və ya öhdəliyin üçüncü şəxsə ötürülməsi) ölçüldüyü ilk növbədə göstərilir.
- Debitor borcun dəyəri nominal məbləğ deyil: ödəniş ehtimalı, gecikmə müddəti, təminat, bərpa xərcləri və pulun zaman dəyəri nəzərə alınır; yaş təhlili aparılır.
- İddia müddətinin keçməsi tələbin dəyərini avtomatik sıfıra endirmir; bu hal ödəniş ehtimalına təsir edən amil kimi nəzərə alınır və əsaslandırılır.
- Hazır məhsul və mallar üçün IVS 230-un «yuxarıdan aşağı» metodunda satış qiymətindən satış xərcləri və satış fəaliyyətinə düşən ağlabatan mənfəət çıxılır; mənfəət payının çıxılmaması tipik səhvdir.
- Mövzunun hüquqi sərhədi üçün 8-ci bölmədəki işlək meyara baxın: pul məbləğinə yönəlmiş tələblər bu istiqamətə aiddir.

10. Təbii sərvətlər (Qanunun 4.1.7-ci bəndi)

Qanunun mətni. «təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Təbii mənşəli resurslar və onlardan istifadə hüquqları:

- yerin təki və faydalı qazıntılar (neft, qaz, filiz və qeyri-filiz yataqları, tikinti materialları karxanaları);
- su, meşə və torpaq resursları;
- heyvanat və bitki aləmi, ekosistemlər və onların xidmətləri;
- təbii sərvətlərdən istifadə hüquqları (lisenziyalar, icarə, hasilatın pay bölgüsü sazişləri).

Hansı hallarda tələb olunur. istifadə hüququnun verilməsi və ötürülməsi, investisiya layihələrinin qiymətləndirilməsi, maliyyə hesabatlılığı (kəşfiyyat və qiymətləndirmə aktivləri), kompensasiya, ekoloji zərərin ölçülməsi (4.1.8-ci bəndlə birlikdə), dövlət uçotu.

İmtahan proqramının mövzuları. təbii sərvətlərə mülkiyyət; təbii sərvətlərin iqtisadi və ekoloji qiymətləndirilməsi metodları; torpaq, meşə, su, fauna, flora, yerin təki və ekosistem resurslarının qiymətləndirilməsi.

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında Konstitusiya, Mülki, Torpaq, Su və Meşə məcəllələri, «Heyvanlar aləmi haqqında», «Fitosanitar nəzarət haqqında» və «Yerin təki haqqında» qanunlar, IFRS 6 göstərilib. Ayrıca IVS aktiv standartı yoxdur; ümumi standartlar tətbiq edilir. Palatanın metodologiyası: 10 (təbii sərvətlər).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Təbii sərvətin özü, ondan istifadə hüququ və onu istismar edən müəssisə fərqli obyektlərdir; işin əhatə dairəsində hansının qiymətləndirildiyi müəyyən edilir. Hasilat müəssisəsi bütövlükdə 4.1.4-cü bəndin obyektidir.
- Resurs və ehtiyat anlayışları fərqlidir: qiymətləndirmə hasilatı texniki və iqtisadi cəhətdən mümkün olan ehtiyatlara əsaslanır; proqnoz resursların ehtiyat kimi götürülməsi tipik səhvdir.
- Hasilat layihəsi məhdud müddətlidir (ehtiyatın tükənməsi): gəlir yanaşmasında adi terminal dəyər tətbiq edilmir, bağlanma və rekultivasiya öhdəlikləri nəzərə alınır.
- Torpaq sahəsi mülkiyyət obyekti (əmlak) kimi qiymətləndirildikdə bu, 4.1.2-ci bəndin predmetidir.

11. Dəymiş zərər, əldən çıxmış mənfəət və risklər (Qanunun 4.1.8-ci bəndi)

Qanunun mətni. «dəymiş zərərin, əldən çıxmış mənfəətin və risklərin qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Hadisə və ya hüquq pozuntusu nəticəsində yaranan itkilərin və gələcək itki ehtimallarının pul ifadəsi:

- dəymiş (real) zərər: əmlakın məhvi və ya zədələnməsi, bərpa xərcləri, ticarət dəyərinin itkisi, birbaşa və dolayı itkilər;
- əldən çıxmış mənfəət: hadisə və ya hüquq pozuntusu olmasaydı əldə ediləcək, lakin əldə edilməmiş gəlir;
- risklər: mümkün itkilərin pul ifadəsində ölçülməsi (gözlənilən itki, ssenarilər üzrə nəticələr).

Hansı hallarda tələb olunur. yol-nəqliyyat hadisələri, yanğın və təbii fəlakətlər, sığorta ödənişləri, zərərin ödənilməsi haqqında məhkəmə mübahisələri, müqavilə öhdəliklərinin pozulması, ekoloji zərər, investisiya layihələrində risklərin təhlili.

İmtahan proqramının mövzuları. birbaşa və dolayı itkilər; zərərin kateqoriyaları; risklərin kəmiyyətcə qiymətləndirilməsi; həssaslıq, ssenari və Monte-Karlo təhlili.

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında sığorta haqqında qanunvericilik, Nazirlər Kabinetinin yol-nəqliyyat hadisələri nəticəsində dəymiş zərərə dair 2021-ci il tarixli 192 nömrəli Qərarı, IAS 36 və risklərin idarə edilməsinə dair ədəbiyyat göstərilib. Ayrıca IVS aktiv standartı yoxdur. Palatanın metodologiyaları: 12 (zərər, əldən çıxmış mənfəət və risklər), 32 (risklərin qiymətləndirilməsi).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Səlahiyyət həddi: zərərin faktını, səbəbini və təqsiri qiymətləndirici deyil, məhkəmə, sığortaçı və ya digər səlahiyyətli orqan müəyyən edir. Qiymətləndirici zərərin məbləğini ölçür və həmin faktları giriş məlumatı kimi göstərir.

- Bərpa xərci obyektin hadisədən əvvəlki dəyərini keçirsə, zərər bərpa xərci ilə deyil, dəyərin itkisi ilə ölçülür (tam məhv testi).
- Əldən çıxmış mənfəət ümumi gəlirlə deyil, xalis itki ilə ölçülür: əldə edilməmiş gəlirdən çəkilməmiş xərclər çıxılır.
- Hadisə tarixi və qiymətləndirmə tarixi fərqli ola bilər; hər iki tarix və hansı qiymət səviyyəsinin götürüldüyü hesabatda göstərilir.
- Bu bənddə «risk» qiymətləndirmə metodunun elementi (diskont dərəcəsindəki risk mükafatı) kimi deyil, ayrıca ölçmə obyekti kimi (riskin pul ifadəsi) başa düşülür.

12. Xidmətlər (Qanunun 4.1.9-cu bəndi)

Qanunun mətni. «xidmətlərin qiymətləndirilməsi».

Nə qiymətləndirilir. Xidmətin bazar qiyməti, ədalətli haqqı və ya tarifin əsaslandırılması üçün qiymət göstəricisi:

- tikinti, nəqliyyat, rabitə və informasiya-kommunikasiya xidmətləri;
- turizm və mehmanxana, təhsil və səhiyyə xidmətləri;
- peşəkar xidmətlər (məsləhət, mühəndislik, layihələndirmə və s.) və elektron dövlət xidmətləri.

Hansı hallarda tələb olunur. dövlət satınalmalarında ehtimal olunan qiymətin müəyyən edilməsi, tənzimlənən qiymətlər (tariflər) üzrə hesablamalar, əlaqəli tərəflər arasında əməliyyatlarda bazar qiymətinin müəyyən edilməsi, göstərilmiş xidmətin haqqı üzrə məhkəmə mübahisələri, müqavilə qiymətinin əsaslandırılması.

İmtahan proqramının mövzuları. xidmətlərin xüsusiyyətləri; xərc, bazar və rəqabət əsaslı qiymət metodları; SERVQUAL və digər keyfiyyət modelləri; sahələr üzrə xidmətlər (turizm, təhsil, səhiyyə, nəqliyyat, informasiya-kommunikasiya, elektron dövlət xidmətləri).

Normativ və metodiki mənbələr. DİM proqramının ədəbiyyat siyahısında Konstitusiya, turizm, nəqliyyat, rabitə, telekommunikasiya, təhsil və informasiya haqqında qanunlar, ticarət və xidmətlərə dair Nazirlər Kabinetinin qərarları, elektron xidmətlərin qiymətləndirilməsi qaydaları, mehmanxanaların ulduz meyarları və marketinq ədəbiyyatı göstərilib. Ayrıca IVS aktiv standartı yoxdur. Palatanın metodologiyası: 11 (xidmətlər).

Sərhəd məsələləri və tipik səhvlər.

- Bu istiqamətdə ölçülən göstərici adətən xidmətin «dəyəri» deyil, qiymətidir (haqq, tarif); nəticə bazar və ya xərc əsaslı qiymət kimi ifadə olunur və mümkün olduqda diapazonla verilir.
- Nəticəyə əlavə dəyər vergisinin daxil olub-olmadığı hesabatın əvvəlində açıq göstərilir.
- Xərc əsaslı hesablamada ağlabatan mənfəət nəzərə alınır; mənfəətsiz maya dəyəri bazar qiyməti deyil.
- Qiymətləndirici tarifi təsdiq etmir: o, tarifin əsaslandırılması üçün qiymət göstəricisi hazırlayır, tarifi isə səlahiyyətli orqan müəyyən edir.
- Xidmət göstərən müəssisənin dəyəri 4.1.4-cü, xidmət müqaviləsindən irəli gələn hüquq isə 4.1.5-ci bəndin obyektidir.

13. Digər qiymətləndirmə obyektləri (Qanunun 4.1.10-cu bəndi)

Qanunun mətni. «digər qiymətləndirmə obyektlərinin qiymətləndirilməsi».

13.1. Bənd 4.1.1-4.1.9-cu bəndlərdə adı çəkilməyən obyektləri əhatə edir və istiqamətlər siyahısının açıq olduğunu göstərir. Qanunun 1.1.4-cü maddəsinə görə qiymətləndirmə obyekti

qiymətləndirilməsi normativ hüquqi aktlarda nəzərdə tutulan və ya sifarişçi tərəfindən qiymətləndirməyə təqdim edilən istənilən maddi və ya qeyri-maddi əmlakdır.

13.2. DİM-in imtahan proqramı 4.1.1-4.1.9-cu bəndlərə uyğun doqquz istiqamətdən ibarətdir; 4.1.10-cu bənd üzrə ayrıca ixtisas imtahanı keçirilmir.

13.3. Palatanın tövsiyəsi: belə obyekt qiymətləndirilərkən əvvəlcə onun iqtisadi mahiyyətinə görə hansı istiqamətə ən yaxın olduğu müəyyən edilir və iş həmin istiqamət üzrə şəhadətnaməsi olan qiymətləndirici tərəfindən aparılır. Seçim və onun əsası hesabatda göstərilir. Bu yanaşma rəqəmsal aktivlər və emissiya kvotaları kimi yeni obyekt növlərinə də tətbiq edilir.

14. İstiqamətin seçilməsi: praktik bələdçi

14.1. Aşağıdakı cədvəl tez-tez rast gəlinən obyektlərin hansı istiqamətə aid olduğunu göstərir:

Obyekt	Qanunun bəndi	Qeyd
Mənzil, fərdi yaşayış evi, ofis, anbar	4.1.2	
Torpaq sahəsi	4.1.2	təbii resurs kimi qiymətləndirildikdə 4.1.7
Avtomobil, xüsusi texnika, qoşqu	4.1.1	
Yol-nəqliyyat hadisəsindən sonra avtomobilə dəymiş zərər	4.1.8	
İstehsal avadanlığı, dəzgahlar	4.1.1	binanın ayrılmaz hissəsi olan mühəndis sistemləri 4.1.2-nin tərkibində
Mal-qara, bağ və çoxillik əkmələr	4.1.1	torpaqla birlikdə qiymətləndirildikdə 4.1.2 ilə birgə
Abidə statuslu bina, rəsm əsəri, kolleksiya	4.1.3	
Fəaliyyət göstərən şirkət bütövlükdə	4.1.4	
Məhdud məsuliyyətli cəmiyyətdə pay, səhm paketi	4.1.5	müəssisənin qiymətləndirilməsinə əsaslanır
Əmtəə nişanı, patent, proqram təminatı	4.1.5	
Debitor borc, kredit portfeli	4.1.6	
Anbardakı mallar, xammal, hazır məhsul	4.1.6	
Neft və ya qaz yatağı, karxana, meşə	4.1.7	hasilat müəssisəsi bütövlükdə 4.1.4
Əldən çıxmış mənfəət, ekoloji zərər	4.1.8	
Tikinti, nəqliyyat və ya təhsil xidmətinin haqqı	4.1.9	

14.2. Mürəkkəb obyektlərdə (məsələn, avadanlığı və ticarət nişanı ilə birlikdə satılan mehmanxana) bir neçə istiqamət kəsişir. Palata tövsiyə edir ki, belə işlərdə hesabatda hər komponentin hansı istiqamətə aid olduğu göstərilsin və qiymətləndirici yalnız şəhadətnaməsi olan istiqamətlər üzrə nəticə versin; zəruri hallarda iş müvafiq istiqamətlər üzrə şəhadətnaməsi olan qiymətləndiricilərlə birgə aparılsın.

15. İmtahana hazırlıq üzrə tövsiyələr

15.1. DİM-in istiqamətlər üzrə imtahan proqramının tam mətni ilə tanış olun və seçdiyiniz istiqamətin ədəbiyyat siyahısını əsas götürün.

15.2. «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunu bütövlükdə oxuyun: anlayışlar, istiqamətlər, qiymətləndiriciyə tələblər, ixtisas imtahanı, qiymətləndiricinin hüquq və vəzifələri, hesabata tələblər və Palatanın fəaliyyəti ümumi blokun əsasını təşkil edir.

15.3. Üç yanaşmanın (müqayisə, gəlir, xərc) məntiqini və əsas düsturlarını mənimsəyin: diskontlaşdırma, kapitallaşdırma, annuitet, köhnəlmənin hesablanması, düzəlişlərin tətbiqi.

15.4. Vaxtı planlaşdırın: 30 tapşırıq üçün 60 dəqiqə verilir, yəni bir tapşırığa orta hesabla 2 dəqiqə düşür. Keçid həddi maksimum balın yarısıdır (60 baldan 30).

15.5. Palatanın imtahana hazırlıq platformasından (aqp.gov.az/imtahan) istifadə edin. Platformada öyrənmə, məşq və sınaq rejimləri var.

15.6. Nəzərə alın: Palatanın platformasındakı suallar DİM-in imtahan suallarının surəti deyil. İmtahan suallarını DİM hazırlayır; Palata həmin suallara çıxışa malik deyil və onları əldə etməyə cəhd göstərmir. Platformanın məqsədi imtahan suallarını təxmin etmək deyil, mövzuların mənimsənilməsini yoxlamaqdır.

16. Tez-tez verilən suallar

16.1. İmtahandan keçdikdən sonra dərhal qiymətləndirmə fəaliyyətinə başlaya bilərəmmi?

Xeyr. Şəhadətnamə ilə yanaşı Qiymətləndiricilər Palatasının üzvü olmaq lazımdır (Qanun, 5.1). Üzvlük vəsiqəsində şəhadətnamənin nömrəsi və fəaliyyət istiqamətləri göstərilir (Qanun, 7.3).

16.2. Bir neçə istiqamət üzrə fəaliyyət göstərə bilərəmmi?

Bəli (Qanun, 11.2). Hər istiqamət üzrə ayrıca imtahan verilir və ayrıca şəhadətnamə alınır.

16.3. Hansı istiqamətdən başlamaq lazımdır?

Fəaliyyət göstərmək istədiyiniz obyektlərə uyğun istiqamətdən. 14-cü bölmədəki cədvəl seçim üçün köməkçi ola bilər.

16.4. Şəhadətnamə üçün ödəniş tələb olunurmu?

Xeyr, şəhadətnamə ödənişsiz verilir (Qanun, 6.4). İmtahanda iştirak isə ödənişlidir (Qanun, 6.2).

16.5. İmtahandan keçə bilmədim. Nə etməliyəm?

İmtahanda yenidən iştirak edə bilərsiniz (Qanun, 6.5). Bunun üçün DİM-in elan etdiyi növbəti imtahana qeydiyyatdan keçmək lazımdır.

16.6. Palatada imtahan sualları varmı?

Xeyr. İmtahan sualları DİM tərəfindən hazırlanır və Palata onlara çıxışa malik deyil (15.6-cı bəndə baxın).

16.7. 4.1.10-cu bənd üzrə imtahan keçirilirmi?

Xeyr. Belə obyektlərin qiymətləndirilməsi barədə 13-cü bölməyə baxın.

16.8. Qeydiyyatdan harada keçmək olar?

DİM-in elektron xidmətlər portalında (exidmet.dim.gov.az). İmtahan tarixləri və qeydiyyat müddəti DİM-in saytında elan olunur.

17. Mənbələr

- «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikasının Qanunu (08.12.2023, № 1052-VIQ): president.az/az/articles/view/62958;
- Dövlət İmtahan Mərkəzi, «Qiymətləndirmə fəaliyyəti» səhifəsi: dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti;
- Dövlət İmtahan Mərkəzi, «Qiymətləndirmə fəaliyyəti ilə məşğul olmaq istəyən şəxslər üçün keçirilən ixtisas imtahanlarının istiqamətlər üzrə proqramı» (DİM-in saytında);

- International Valuation Standards Council, International Valuation Standards (31 yanvar 2025-ci il tarixindən qüvvədə);
- Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının metodologiyaları və imtahana hazırlıq platforması: aqp.gov.az/imtahan.

Sənəddəki imtahan məlumatları 2026-cı ilin noyabr ayına DİM-in saytında dərc olunmuş məlumata əsaslanır. Qanunvericilikdə və ya imtahan qaydalarında dəyişiklik olduqda sənəd yenilənir.