

Daşınar və daşınmaz mədəni irs obyektlərinin qiymətləndirilməsi üzrə Azərbaycan
Qiymətləndiricilər Palatasının daxili standartı

1. Ümumi müddəalar

1.1 Standartın məqsədi və tətbiq dairəsi

Bu standart, qiymətləndirmə subyektləri tərəfindən daşınar və daşınmaz mədəni irs nümunələrinin, mədəni sərvətlərin, tarix, mədəniyyət və təbiət abidələrinin bazar və bərpa dəyərinin müəyyən edilməsi zamanı riayət olunmalı prinsipləri, yanaşmaları və hesabat tələblərini müəyyənləşdirir. Standartın əsas məqsədi bu obyektlərin dəyərinin şəffaf, əsaslandırılmış və beynəlxalq norma və praktikaya uyğun şəkildə qiymətləndirilməsini təmin etməkdir.

Standart həm dövlət mülkiyyətində, həm də özəl mülkiyyətdə olan obyektlərə tətbiq edilə bilər və qiymətləndirmə prosesi zamanı obyektin hüquqi statusu, qorunma rejimi və mədəni əhəmiyyəti nəzərə alınmalıdır. Bu sənəd, qiymətləndiricilərin hüquqi və metodoloji bazaya uyğun, sistemativ və ardıcıl yanaşma ilə fəaliyyət göstərməsi üçün nəzərdə tutulmuşdur.

1.2 Normativ və metodoloji istinadlar

Qiymətləndirmə fəaliyyəti bu standartda müəyyən edilən prinsiplərlə yanaşı, Azərbaycan Respublikasının müvafiq qanunvericiliyi və beynəlxalq normativ sənədlər əsasında həyata keçirilməlidir. Xüsusilə, aşağıdakı sənədlər istinad üçün əsas baza kimi qəbul edilir:

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanun;

“Mədəniyyət haqqında” qanun;

- Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (IVS), o cümlədən IVS 101–105 bölmələri;
- UNESCO-nun 1972-ci il “Dünya Mədəni və Təbii İrsi Konvensiyası”;
- ICOMOS tərəfindən qəbul olunmuş Venesiya Xartiyası, Burra Xartiyası və Nara Bəyannaməsi;
- Beynəlxalq Maliyyə Hesabatı Standartları (IFRS), xüsusilə IAS 16 və IAS 40.

Qiymətləndirici bu sənədlərdə yer alan prinsipləri və tələbləri peşəkar fəaliyyətinə tətbiq etməli, həm metod seçimi, həm də nəticənin əsaslandırılması zamanı bu istinadlar çərçivəsində davranmalıdır.

1.3 Əsas anlayış və terminlərin izahı

Daşınar mədəni irs nümunələri — xalqın tarixi, elmi, bədii və mədəni inkişafını əks etdirən, yerlə fiziki bağlı olmayan, daşımaq və sərgiləmək mümkün olan maddi mədəniyyət əşyalarıdır və ya Daşınar mədəni irs nümunələri — tarix, arxeologiya, etnoqrafiya, incəsənət, elm, texnika və digər sahələr üçün əhəmiyyət daşıyan, fiziki olaraq daşına bilən maddi mədəniyyət obyektləridir.

Daşınar mədəni irs nümunələri beynəlxalq sənədlərdə (məsələn, UNESCO-nun 1970 və 1972-ci il Konvensiyalarında) və Azərbaycan qanunvericiliyində də işlədilir. Azərbaycan Respublikasının “Mədəni irs haqqında” və “Mədəniyyət haqqında” qanunlarına əsasən, daşınar mədəni irs nümunələri — tarix, arxeologiya, etnoqrafiya, incəsənət, elm, texnika və digər sahələr üçün əhəmiyyət kəsb edən maddi mədəniyyət əşyalarıdır ki, onlar: daşına bilən fiziki formaya malikdir, mədəni, elmi, tarixi və bədii dəyərə malikdir, qorunmalı və dövlət qeydiyyatına alınmalıdır. Bunlar - Arxeoloji tapıntılar (gil qablar, silahlar, bəzək əşyaları və s.),

rəsm əsərləri, heykəllər, kitablar, əlyazmalar, musiqi alətləri, qızıl-gümüş məmulatları, xalçalar, zərgərlik və məişət əşyaları, elmi-texniki əhəmiyyətli köhnə cihaz və modellər, tarixi sənədlər və xəritələr və s.

Daşınmaz mədəni irs nümunələri — xalqın tarixi, mədəniyyəti, memarlığı, elmi və sosial həyatının inkişaf mərhələlərini əks etdirən, yerlə fiziki şəkildə bağlı olan və mədəni dəyərə malik maddi obyektlərdir və ya Daşınmaz mədəni irs nümunələri — tarix, memarlıq, arxeologiya, elm, estetika, etnoqrafiya və digər sahələr üçün mühüm əhəmiyyət daşıyan, yer və torpaqla üzvi şəkildə bağlı olan maddi mədəniyyət obyektləridir.

Daşınmaz mədəni irs nümunələri bir neçə kateqoriyaya bölünür:

- Memarlıq abidələri — saraylar, qalalar, məscidlər, kilsələr, körpülər, karvansaralar və s.
- Arxeoloji abidələr — qədim şəhər qalıqları, yaşayış yerləri, qəbiristanlıqlar, müdafiə qurğuları.
- Tarixi binalar və tikililər — müstəqillik və ya dövlətçilik tarixində xüsusi rol oynamış evlər, inzibati və ictimai tikililər.
- Mədəni landşaftlar — parklar, bağlar, məzar kompleksləri, müqəddəs ziyarətgah yerləri.

Əsas xüsusiyyətlər:

- Yer dəyişməzdir: obyektin dəyəri onun yerləşdiyi ərazi ilə ayrılmaz bağlıdır.
- Mədəni və tarixi dəyər daşıyır: xalqın kimliyini və tarixi yaddaşını təcəssüm etdirir.
- Qorunma rejiminə tabedir: belə obyektlərin dəyişdirilməsi, satılması və ya dağıdılması yalnız dövlət icazəsi ilə mümkündür.
- Reyestrə daxil edilir: Mədəniyyət Nazirliyinin və ya müvafiq orqanların dövlət qeydiyyatına alınır.

Mədəni sərvətlər — arxeoloji, tarixi, elmi və bədii dəyəri olan, dövlətin və xalqın mədəni irsinin ayrılmaz hissəsi sayılan obyektlərdir. Mədəni sərvət aşağıdakı xüsusiyyətlərə malik olur:

- Mədəni, elmi və tarixi əhəmiyyət daşıyır;
- Unikal və təkrarsızdır;
- Qorunma və saxlanma dəyəri var;
- Mənəvi və milli kimliyi ifadə edir;
- Kommersiya dövriyyəsi məhduddur və dövlət nəzarətindədir.

Qiymətləndiricilər üçün “mədəni sərvətlər” xüsusi kateqoriyadır. Bu obyektlərin dəyəri yalnız bazar prinsipləri ilə deyil, həm də:

- mədəni, tarixi, simvolik əhəmiyyət,
- ictimai və təhsil dəyəri,
- bərpa potensialı və saxlanma dəyəri kimi amillərlə müəyyən olunur.

Tarixi abidələr - Tarixi hadisələri, şəxsiyyətləri, ictimai və siyasi prosesləri əks etdirən maddi obyektlərdir və ya Tarix abidələri — xalqın və dövlətin həyatında mühüm rol oynamış hadisə və şəxsiyyətlərlə bağlı olan, tarixi dəyərə malik obyektlərdir.

Mədəniyyət abidələri - Mədəni və bədii dəyərə malik olan, xalqın yaradıcı istedadını və mədəni inkişaf səviyyəsini əks etdirən tikililər və ya obyektlərdir və ya Mədəniyyət abidələri —

memarlıq, incəsənət, xalq yaradıcılığı və digər mədəni fəaliyyət nəticəsində yaranmış, bədii və estetik əhəmiyyət daşıyan maddi obyektlərdir (Saraylar, məscidlər, məbədlər, teatr və muzey binaları, xalça, rəsm, heykəltəraşlıq və musiqi abidələri, qədim şəhər kompleksləri, karvansaralar, hamamlar).

Təbiət abidələri - Elm, estetika və ekoloji baxımdan dəyərli olan, insan fəaliyyəti ilə yaranmamış, təbiətin özünəməxsus və nadir obyektləridir və ya Təbiət abidələri — elmi, tarixi, mədəni və ekoloji əhəmiyyət kəsb edən nadir və unikal təbii obyektlərdir ki, onlar xüsusi mühafizə rejimi altında qorunur (Qobustan qaya təsvirləri kompleksi, Göygöl və Maralgöl kimi təbii göllər, Eldar şam meşəsi, Qızıl Qaya, Aşıq daşı və s.).

Qiymətləndirmə yanaşması - aktivin dəyərinin müəyyən edilməsində istifadə olunan analitik əsaslı çərçivəni bildirir (məsələn, bazar, gəlir və xərc yanaşmaları). “Metod” isə hər bir yanaşma daxilində tətbiq edilə bilən konkret texniki üsul və ya proseduru əhatə edir (məsələn, müqayisəli satış metodu, kapitalizasiya metodu və s.).

Bu standartda istifadə olunan anlayışlar IVS və digər beynəlxalq sənədlərlə uyğunlaşdırılmışdır. “Bazar dəyəri”, IVS 104-də verildiyi kimi, açıq və rəqabətli bazarda müstəqil və könüllü alıcı və satıcı arasında aktivin satılacağı ehtimal olunan qiyməti ifadə edir. “Bərpa dəyəri” anlayışı, aktivin texniki və funksional xüsusiyyətləri dəyişmədən, onun bərpa edilməsinə tələb olunan xərcləri əhatə edir.

1.4 Qiymətləndirmə prinsipləri və peşə davranış çərçivəsi

Qiymətləndirici bu standartın tətbiqi zamanı yüksək peşəkarlıq, etik davranış və şəffaflıq prinsiplərinə riayət etməlidir. Qiymətləndirmə fəaliyyəti yalnız texniki biliklərə deyil, həm də obyektivlik, müstəqillik və ictimai etimad meyarlarına əsaslanmalıdır.

Qiymətləndirici qiymətləndirməni həyata keçirərkən maraqlar toqquşmasından çəkinməli, istifadə etdiyi məlumat mənbələrini və metodları açıq şəkildə sənədləşdirməli və hesabatın hər bir hissəsində əldə olunan nəticələri əsaslandırmalıdır. Hazırlanmış hesabatlar təkrar istifadəyə, audit və ekspertizaya yararlı formada olmalı, normativ tələblərlə uyğunluq təmin edilməlidir.

Standart bu prinsiplərin təkcə nəzəri deyil, eyni zamanda tətbiq baxımından praktik əsaslara söykənməsini və qiymətləndirici fəaliyyətinin institusional məsuliyyətlə icra olunmasını nəzərdə tutur.

2. Əhatə dairəsi və tətbiq sahəsi

2.1 Qiymətləndirməyə aid obyektlərin tipləri

Bu standart, mədəni və tarixi baxımdan əhəmiyyət daşıyan maddi aktivlərin qiymətləndirilməsinə yönəlmişdir və bu kontekstdə qiymətləndirməyə cəlb olunan obyektlərin müxtəlifliyini nəzərə alaraq, geniş kateqoriyalı aktivləri əhatə edir. Əhatə dairəsi çərçivəsində qiymətləndirməyə aid edilə biləcək aktivlərə daşınmaz mədəni irs obyektləri (məsələn, tarixi binalar, memarlıq kompleksləri və arxeoloji sahələr), daşınar mədəni sərvətlər (sənət əsərləri, arxiv materialları, qədim əşyalar, kolleksiya obyektləri və s.), texniki və funksional xüsusiyyətlərə malik maşın və avadanlıqlar (xüsusilə mədəniyyət müəssisələrində istifadə olunan texniki vasitələr), qeyri-maddi mədəni aktivlər (məsələn, rəqəmsallaşdırılmış irs, hüquqlar və simvolik obyektlər) və eləcə də mədəni əhəmiyyətə malik təbii sərvətlər (milli parklar, təbiət abidələri) daxildir.

Qiymətləndirici aktivin konkret növünü müəyyən etdikdə, onun fiziki, hüquqi və funksional xarakteristikasını, həmçinin mülkiyyət strukturunu nəzərə alaraq, uyğun metod və yanaşmanı seçməlidir. Bu standartda təsvir olunan yanaşmalar və prinsiplər, qeyd olunan aktiv tiplərinin hər birinə situativ və məqsədyönlü şəkildə tətbiq oluna bilər.

2.2 Qiymətləndirmənin məqsədləri və konteksti

Bu standartın tətbiqi müxtəlif qiymətləndirmə məqsədləri kontekstində mümkündür. Qiymətləndirmə məqsədi qiymətləndirmə müddətinin məntiqini, tətbiq ediləcək dəyər bazasını və hesabatın formasını bilavasitə müəyyənləşdirir. Ən geniş yayılmış məqsədlər sırasında mülkiyyətin satışa çıxarılması və ya alınması üçün dəyərin müəyyən edilməsi, icarə hüquqlarının formalaşdırılması və ya yenilənməsi zamanı iqtisadi əsasların təhlili, girov və ya təminat kimi təqdim ediləcək aktivlərin bazar dəyərinin müəyyən olunması və kredit təşkilatları ilə əməliyyatların aparılması üçün əsasın formalaşdırılması, maliyyə hesabatlarında əks etdiriləcək balans dəyərlərinin müəyyən olunması (müvafiq olaraq IFRS çərçivəsində), sığorta məqsədləri üçün bərpa və əvəzetmə dəyərlərinin müəyyənləşdirilməsi, hüquqi çərçivədə zərərin hesablanması və ya mübahisələrin həlli üçün ekspert qiymətləndirilməsinin aparılması halları yer alır.

Qiymətləndirmə məqsədinin müəyyən edilməsi, həm istifadə ediləcək metodologiyanın, həm də nəticənin təqdimat formatının düzgün seçilməsi baxımından qiymətləndiricinin peşəkar qərarvermə məsuliyyətini tələb edir.

2.3 Tətbiqə dair məhdudiyyətlər və istisnalar

Baxmayaraq ki, bu standart mədəni və təbii irs obyektlərinin qiymətləndirilməsi üçün geniş tətbiq çərçivəsi təqdim edir, bəzi hallarda qiymətləndirici bu standartın tətbiqini məhdudlaşdırmalı və ya istisna etməlidir. Belə hallar, xüsusilə aktivin dəyərinin yalnız ictimai, ideoloji və ya simvolik məzmun daşıdığı, lakin iqtisadi dəyər kontekstində ölçülə bilmədiyi situasiyalarda meydana çıxıb bilər. Məsələn, milli kimlik və ya dini dəyər simvolu olan obyektlərə kommersiya yönümlü bazar yanaşması tətbiq oluna bilməz və bu zaman yalnız bərpa və ya əvəzedici xərc yanaşması məqbul hesab edilə bilər.

Həmçinin, əgər aktivin hüquqi statusu qiymətləndirmə nəticələrinin praktiki istifadəsinə məhdudiyyət qoyursa (məsələn, qorunan abidənin satışı qanunla qadağandırsa), bu halda qiymətləndirici həmin dəyər nəticələrinin yalnız hesabat və ya qeyd məqsədilə istifadə oluna biləcəyini açıq şəkildə bəyan etməlidir. Bundan başqa, mövcud bazarda heç bir müqayisəli məlumatın olmaması, xüsusi istifadə tələblərinin olması və ya obyektin fiziki müayinəsinin texniki və ya hüquqi səbəblərlə mümkün olmaması da standartın tam tətbiqinə məhdudiyyət yaradan amillər hesab olunur.

Qiymətləndirici belə hallarda standartın tələblərindən kənarlaşmanın səbəbini hesabatda aydın şəkildə əsaslandırmalı, dəyərin tətbiq oluna biləcəyi hüquqi və iqtisadi konteksti dəqiqliklə göstərməlidir. Bu yanaşma IVS prinsiplərinə uyğun olaraq istifadəçinin məlumatlandırılmış qərar qəbul etməsinə şərait yaratmaq məqsədi daşıyır.

3. Əsas anlayışlar və dəyər bazaları

Bu bölmə qiymətləndirmə prosesində istifadə olunan əsas anlayışları və dəyər bazalarını müəyyənləşdirir. Dəyər bazaları aktivin müəyyən tarixdə hansı şərtlər altında hansı məqsədlə qiymətləndirildiyini və hansı nəticənin gözlənildiyini təsvir edən hüquqi və iqtisadi

meyarlardır. Bu anlayışların düzgün başa düşülməsi qiymətləndirmənin nəticələrinin etibarlılığı və audit şəffaflığı üçün mühüm əhəmiyyət daşıyır.

3.1 Bazar dəyəri

IVSC standartlarına əsasən bazar dəyəri, qiymətləndirmə günündə müstəqil və məlumatlı tərəflər arasında könüllü əməliyyat nəticəsində bir aktivin alınıb-satılacağı ehtimal olunan qiymətdir. Tərifə görə:

Bazar dəyəri — aktivin qiymətləndirmə tarixinə olan şərtlərlə, tərəflərin məcburiyyətsiz, müstəqil və məlumatlı olduğu halda, açıq bazarda bağlanacaq əməliyyatda alıcı və satıcı arasında razılaşdırıla biləcək qiymətdir.

Bu anlayış məcbur satış və ya qeyri-bazara xas şərtləri nəzərə almır. Bazar dəyəri normativ olaraq həm IVS-də, həm də “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Qanununda əsas bazalardan biri kimi müəyyən edilmişdir.

3.2 Ədalətli dəyər

Ədalətli dəyər, IFRS 13 “Ədalətli dəyərin qiymətləndirilməsi” standartına əsasən müəyyən edilir və maliyyə hesabatlarında aktiv və ya öhdəliyin qiymətləndirilməsində istifadə olunur. Tərif belədir:

"Ədalətli dəyər — məlumatlı, könüllü və bazar şərtlərinə uyğun tərəflər arasında adi əməliyyatda aktivin satışı və ya öhdəliyin bağlanması zamanı əldə oluna biləcək qiymətdir."

Ədalətli dəyər, maliyyə hesabatlarında aktivlərin və öhdəliklərin doğru şəkildə əks etdirilməsini təmin edir və tez-tez bazar dəyəri ilə üst-üstə düşə bilər, lakin tətbiq şərtlərinə görə fərqlənə bilər. IFRS 13 bu anlayışı üçsəviyyəli iyerarxiyada qiymətləndirir: birbaşa müşahidə olunan bazar məlumatları, oxşar əməliyyatlar və modelləşdirilmiş girişlər.

3.3 İnvestisiya dəyəri

İnvestisiya dəyəri — konkret investor və ya investor qrupu üçün həmin aktivin göstərdiyi xüsusi iqtisadi dəyəri ifadə edir. Bu baza yalnız spesifik alıcının və ya sahibin ehtiyac və məqsədlərinə uyğun olaraq hesablanır.

“İnvestisiya dəyəri – müəyyən investor üçün aktivin yaratdığı gözlənilən faydaların indiki dəyəridir.”

Bu dəyər bazası geniş bazar tərəfindən tanınan dəyərlə üst-üstə düşməyə bilər. Məsələn, tarixi irs obyektlərini xüsusi istifadə məqsədilə alan mədəniyyət qurumunun ödəyəcəyi məbləğ, bazar dəyərindən yüksək ola bilər. Bu halda, bazar dəyəri deyil, konkret yatırım perspektivi əsas götürülür.

3.4 Əvəzetmə və bərpa dəyəri

Əvəzetmə dəyəri — eyni funksionallığa malik yeni bir aktivin eyni iqtisadi faydanı verəcək şəkildə hazırkı qiymətlərlə istehsal olunması üçün tələb olunan xərcləri göstərir. Bərpa dəyəri isə — eynilə köhnə aktivin təkrar inşası və ya istehsalının maliyyətidir. IVSC standartlarında qeyd edildiyi kimi:

“Əvəzetmə dəyəri — eyni funksiyaları yerinə yetirən yeni bir aktivin yaradılması üçün tələb olunan xərcdir.”

“Bərpa dəyəri — mövcud aktivin orijinal dizaynına əsaslanaraq bərpa xərci kimi qiymətləndirilir.”

Bu bazalar adətən maya və ya xərclər yanaşmasında istifadə olunur və əsasən sığorta dəyərləndirilməsi və bərpa planlaması zamanı tətbiq edilir. Mədəni irs obyektləri üçün bu metodlar konservasiya və rekonstruksiya məqsədləri ilə istifadə oluna bilər.

3.5 Likvid dəyəri

Likvid dəyəri – aktivin məcburi və ya təxirəsalınmaz satış şəraitində satıldığı halda əldə ediləcək qiymətdir. Buraya iflas, vergi borclarının ödənməsi və ya məhkəmə qərarı ilə satış halları aiddir.

“Likvid dəyəri — aktivin fəvqəladə və qeyri-münbit şəraitdə satılması halında əldə ediləcək məbləğdir.”

Bu tip dəyər tez-tez bazar dəyərindən xeyli aşağı olur, çünki satış prosesinin tələsik və alıcı dairəsinin məhdud olması şəraitində formalaşır.

3.6 İcarə dəyəri

İcarə dəyəri— bazar şərtlərinə uyğun olaraq aktivin istismarı qarşılığında tələb oluna biləcək aylıq və ya illik icarə haqqıdır və ya İcarə dəyəri – müvafiq şəraitdə, qarşılıqlı razılaşdırılmış müqavilə ilə müəyyən tarixdə aktivin istifadəsi üçün tələb oluna biləcək bazar qiymətidir.

Bu baza əsasən kommersiya əmlakının dəyərləndirilməsində istifadə edilir və gəlir yanaşmasının təməl parametrlərindən biridir.

4. Qiymətləndirmə yanaşmaları və metodoloji cərchivə

Qiymətləndirmədə əsas yanaşmalar bazar, gəlir və xərc yanaşmasıdır. Bu standart qiymətləndiricidən qiymətləndirmə prosesi zamanı qiymətləndirilən əmlak və ya öhdəlik üçün ən uyğun yanaşmanı seçməyi tələb edir. Bazarda müşahidə olunan məlumatlar olsa, bazar yanaşması üstünlük təşkil edir. Gəlir yanaşması isə əmlakın gəlir gətirmə qabiliyyəti əsas faktor olduqda və gəlir proqnozları mövcud olduqda tətbiq olunur. Xərc yanaşması isə əmlakın bənzərini eyni fayda ilə bərpa etmək mümkün olanda, əmlak gəlir gətirmirsə və digər yanaşmaların tətbiqi mümkünsüzdürsə tətbiq edilir.

4.1. Bazar yanaşması

Bazar yanaşmasında qiymət əmlakın oxşar satışları əsasında müəyyənləşdirilir və ya bazar yanaşması dəyər haqqında göstəricini oxşar və ya eyni əmlakların satış qiymətləri ilə müqayisə etməklə verir və müvafiq, etibarlı bazar məlumatı olduqda əsas yanaşma kimi götürülməlidir. Xüsusilə, qiymətləndirmə üçün əsas bazar kriteriyaları aşağıdakılardır:

- Son vaxtlar oxşar aktivin real satışının olması (aktivin tez-tez alqı-satqıya çıxarılması və alıcı-tələb dinamikası).
- Oxşar aktivlərin açıq bazarda müntəzəm ticarətinin mövcudluğu (tez-tez satışlar və müqavilələr).

- Aktivin qiymətləndirmə bazasına uyğun son satışların mövcudluğu.

Yuxarıdakı şərtlər ödənilmədikdə, bazar yanaşması hələ də tətbiq edilə bilər, lakin bu halda qiymətləndirməçi daxil olan məlumatların və ehtimalların məhdudluqlarını nəzərə almalı və digər yanaşmaları dəstəkləmək üçün istifadə etməlidir.

Daşınmaz mədəni irs nümunələri üçün tətbiq edilən metodlar aşağıdakılardır:

a) Tarixi memarlıq obyektləri üçün “Müqayisəli satışlar metodu”

Oxşar tarixi binalar və ya abidələrin bazar satış qiymətləri əsas götürülür və aşağıdakı düzəlişlər edilir: tarixi dövrün nadirliyinə görə, şəhər mərkəzi və ya turistik ərazi üstünlüyü, texniki vəziyyət və konservasiya dərəcəsi, qorunma rejiminə görə funksional məhdudiyyət və s.

Daşınar mədəni irs nümunələri üçün metodlar

a) Aukşon müqayisə metodu - eyni dövrə, ustaya və üsluba aid analoji əşyaların aukşon qiymətləri əsas götürülür və saxlanma vəziyyəti, sənədləşmə və mənşə, bədii keyfiyyətlərə görə əlavə düzəlişlər edilir.

b) Ekspert qiymət aralığı metodu - müxtəlif mütəxəssis və kataloq mənbələrindən alınan qiymət aralıqları orta dəyər kimi qəbul edilir. Bu metod bazar məlumatları az olduqda tətbiq olunur.

Mədəni sərvətlərin qiymətləndirilməsi

Mədəni sərvətlər (xalçalar, əlyazmalar, sənət nümunələri və s.) üçün bazar yanaşmasında kolleksiya bazarları və beynəlxalq aukşon satışları əsas götürülür. Qiymət düzəlişləri: Tarixi mənşə, bədii məktəb və müəllif tanınması, materialın keyfiyyəti və orijinallıq, sərgi və muzeydə nümayiş olunma statusu

Təbiət abidələri üçün bazar yanaşması

Təbiət abidələri (məsələn, qorunan göllər, mağaralar, landşaftlar) birbaşa alqı-satqıya çıxmadığına görə, bazar yanaşması yalnız analoji torpaq sahələri və turizm dəyəri üzrə tətbiq edilir.

Qiymətləndirmədə istifadə edilən metod olan Landşaft analoqları metoduna əsasən ərazi, ekoturizm potensialı, mühafizə statusu və giriş məhdudiyyətləri nəzərə alınır.

Bazar yanaşmasının tətbiqinə dair ümumi məhdudiyyətlər - Bazar məlumatlarının məhdudluğu (xüsusilə unikal və dövlətə məxsus obyektlər üçün), satışların kommersiya xarakteri daşınmaması, subyektiv dəyər komponentlərinin (tarixilik, simvolizm) qiymətləndirilməsi, qorunma rejimləri və hüquqi məhdudiyyətlərin dəyərə təsiri

Bazar yanaşması mədəni irs obyektlərinin dəyərini real bazar əməliyyatları ilə əlaqələndirən ən obyektiv yanaşmadır, lakin: nadirlik, tarixi və simvolik dəyərlərin monetar ölçülməsi çətinliyi və dövlət mühafizə rejimi səbəbindən bu yanaşma çox vaxt xərc yanaşması və gəlir yanaşması ilə kombinə edilmiş şəkildə istifadə olunur.

4.2. Gəlir yanaşması

Gəlir yanaşmasında qiymət aktivdən gələcəkdə əldə olunacaq pul axını əsasında hesablanır. IVS 105 bildirilir ki, bu yanaşma “gələcək pulların indiki dəyərə gətirilməsi ilə dəyər göstəricisi verir” (məsələn, diskontlaşdırılmış pul axını metodu). Gəlir yanaşması əsasən aşağıdakı hallarda tətbiq edilir:

- Aktivin bazar subyektləri üçün ən vacib amili onun gəlir gətirmə qabiliyyətidirsə.
- Aktivdən gələcək gəlir məbləği və vaxtının etibarlı proqnozları mövcud olub, bazarda oxşar müqayisəli məlumatlar azdır.

Əlavə olaraq, əgər gəlir yalnız bir çox amillərdən biridir və gəlir proqnozlarında qeyri-müəyyənlik varsa, qiymətləndirici digər yanaşmalarla nəticəni yoxlamağı nəzərdən keçirməlidir. Gəlir yanaşması portfel risklərini və investorların tələb etdiyi gəlir nisbətini də nəzərə alır.

Daşınmaz mədəni irs nümunələri üçün istifadə olunan metodlar

a) Diskontlaşdırılmış pul axını metodu

Ən çox tətbiq edilən metoddur.

Tarixi bina və abidələrdən (məsələn, muzey, qala, karvansara, teatr) əldə edilən gəlirlər - bilet və ziyarət haqqı gəlirləri, turizm xidmətləri və suvenir satışları, icarəyə verilən sahələrdən gəlir, sponsor və qrant dəstəyi mənbələri üzrə proqnozlaşdırılır.

Daha sonra bu gəlirlər diskont dərəcəsi ilə indiki dəyərə gətirilir. Diskont dərəcəsinə risk, bazar qeyri-müəyyənliyi və qorunma xərcləri də daxil edilir.

b) Kapitallaşma dərəcəsi metodu

Əgər obyektin gəliri sabit və davamlıdırsa, gəlir birbaşa kapitalizasiya dərəcəsinə bölünür: Bu metod davamlı turist cəlbediciliyi və sabit gəlir axını olan abidələr üçün uyğundur.

4.3. Xərc yanaşması

Xərc yanaşması qiyməti aktivin bərpası üçün tələb olunan maya əsasında müəyyən edir. IVS 105-ə görə xərc yanaşması “alıcı eyni faydalı əmlakı əldə etmək üçün çəkilən xərcdən artıq ödəməyəcək” nəzəriyyəsinə əsaslanır. Bu yanaşmada aktivin əvəzləmə (yenidənqurma və ya təkrar istehsal) dəyəri hesablanır və istismar gəlməzliyi və digər köhnəlmə faktorları çıxılır. Xərc yanaşması əsasən aşağıdakı şəraitdə istifadə edilir:

- Bazar iştirakçıları aktivə bənzərini hüquqi məhdudiyyət olmadan, tez bir zamanda yarada bilirlər (yəni aktivin istifadəsi gecikməsinə görə əlavə ödəniş etməzlər).
- Aktiv gəlir gətirmir və unikal olduğundan bazar və gəlir yanaşmalarını tətbiq etmək mümkün deyil.
- Baza dəyər əvəzləmə xərcinə əsaslanır (məsələn, bərpa dəyərinə görə qiymətləndirmə).

Xərc yanaşması, müvafiq hallarda, aktivin yaradılması üçün bütün xərcləri (məsələn, tikinti, bərpa, əvəzləmə xərcləri və amortizasiya) nəzərə alır və aktivdən əldə edilən dərhal istifadənin üstünlüyünü ölçür.

4.3.1. Xərc yanaşmasının mahiyyəti

Xərc yanaşması aktivin bazar dəyərini onun bərpa (reproduction) və ya əvəzetmə (replacement) dəyəri əsasında, yəni oxşar obyektin yenidən yaradılması və ya bərpası üçün tələb olunan xərclərin müəyyən edilməsi yolu ilə hesablayır. Bu yanaşma xüsusilə unikal, nadir və bazar müqayisəsi olmayan mədəni irs obyektləri üçün tətbiq olunur.

4.3.2. Xərc yanaşmasının tətbiq prinsipləri

Bu yanaşma aşağıdakı hallarda daha məqsədəuyğundur - obyekt unikaldir və bazarda analoqları yoxdur, gəlir axınları etibarlı proqnozlaşdırıla bilmir, əsas məqsəd obyektin bərpa, mühafizə və sığorta məqsədli dəyərinin müəyyən edilməsidir, aktivin ictimai və mədəni əhəmiyyəti bazar gəlirliliyindən daha vacibdir.

Daşınmaz mədəni irs nümunələri üçün istifadə olunan metodlar

a) Bərpa dəyəri metodu

Bu metodda məqsəd — obyektin orijinal forması, materialı və memarlıq üslubu qorunmaqla onun yenidən inşası üçün tələb olunan xərclərin hesablanmasıdır. Bu, tarixi və memarlıq abidələri üçün əsas metoddur. Bu metod tarixi binalar, saraylar, qalalar, məbədlər, qoruqlar üçün ən uyğun yanaşmadır.

b) Əvəzetmə dəyəri metodu

Əgər orijinal material və texnologiya ilə eyni formanın bərpası mümkün və ya məqsədəuyğun deyilsə, oxşar funksiyanı yerinə yetirən müasir material və texnologiyalar əsasında dəyər hesablanır. Bu metod mədəni və tarixi binaların müasir istifadəyə uyğunlaşdırılması zamanı tətbiq edilir.

c) Bərpa edilmiş xalis dəyər metodu

Beynəlxalq qiymətləndirmədə mədəni irs obyektləri üçün ən çox istifadə edilən yanaşmadır. Burada obyektin müasir texnologiya ilə bərpa olunması üçün tələb olunan xərclər hesablanır, lakin fiziki və funksional köhnəlmə nəzərə alınır.

4.3.4. Daşınar mədəni irs nümunələri və mədəni sərvətlər üçün metodlar

a) Restavrasiya xərci metodu

Daşınar mədəni sərvətlərin (rəsm, heykəl, əlyazma, xalça və s.) bərpa və konservasiya xərcləri əsasında dəyəri müəyyən edilir.

Burada əsas məqsəd — obyektin tarixi və bədii dəyərini qoruyaraq saxlanması üçün tələb olunan xərcləri müəyyən etməkdir. Əlavə olaraq, orijinallıq və nadirlik üçün əmsal tətbiq edilir.

b) İstehsal bərpa dəyəri metodu

Əgər obyektin orijinal forması itmişdirsə (məsələn, arxeoloji əşya və ya tarixi sənəd), müxtəlif mənbələr əsasında onun yenidən istehsalı üçün tələb olunan xərclər müəyyən olunur. Bu metod bədii rekonstruksiya və ekspozisiya məqsədli dəyərləndirmələrdə istifadə edilir.

4.3.5. Təbiət abidələri üçün metodlar

Ekoloji bərpa dəyəri metodu

Təbiət abidələrinin (qoruqlar, parklar, mağaralar) dəyəri, onların ekosisteminin bərpası və mühafizəsi üçün tələb olunan xərclər əsasında müəyyən edilir. Buraya daxildir: Torpaq, bitki və su sistemlərinin bərpası xərcləri, təbiəti mühafizə infrastrukturunu, monitorinq və təlim proqramları və turizm və ekoloji təbliğat komponentləri.

4.3.6. Köhnəlmə növləri və onların hesablanması

Köhnəlmə növü	İzah	Hesablanma üsulu
Fiziki köhnəlmə	Material və konstruksiyaların aşınması	Texniki baxış və ekspert qiymətləndirməsi ilə (%)
Funksional köhnəlmə	Müasir tələblərə cavab verməməsi	Müqayisəli analiz və bərpa planı əsasında
İqtisadi (xarici) köhnəlmə	Ətraf mühit, bazar və turizm şəraitində dəyişiklik	Diskont və ya gəlir azalması faktoru ilə

4.3.7. Xərc yanaşmasının üstünlükləri və məhdudiyyətləri

Üstünlükləri:

- Bazar analoqları və gəlir məlumatları olmayan hallarda yeganə obyektiv yanaşma;
- Sığorta və bərpa məqsədli dəyərləndirmələr üçün ən uyğun metod;
- Tarixi, memarlıq və bədii dəyəri yüksək obyektlərdə real xərclərə əsaslanır.

Məhdudiyyətləri:

- Mədəni və simvolik dəyər komponentləri tam monetar ölçülə bilmir;
- Bazarda likvidliyi olmayan obyektlər üçün kommersiya baxımından tətbiqi məhduddur;
- Tarixi və orijinal materialların qiyməti çox vaxt subyektiv ekspert rəyinə əsaslanır.

Xərc yanaşması mədəni irs obyektlərinin dəyərinin müəyyən edilməsində mədəni, tarixi və elmi dəyəri qoruyaraq, bərpa və saxlanma xərclərini əsas meyar kimi qəbul edir.

Bu yanaşma xüsusilə bazar və gəlir yanaşmalarının tətbiqinin mümkün olmadığı hallarda etibarlı nəticə verir və mədəni irsin qorunması siyasətinin iqtisadi əsaslandırılması üçün mühüm vasitədir.

4.4. Digər beynəlxalq standartların tələbləri ilə müqayisə

Beynəlxalq standartların təlimatlarına görə qiymətləndirici hesabatında istifadə olunan dəyər bazası açıq-aşkar göstərməli, o cümlədən tərifinə və tətbiq olunma şərtlərinə istinad etməlidir. Qiymətləndirici həmçinin qiymətləndirmənin IVS-ə uyğun hazırlanacağını təsdiqləməli və əgər istintaq prosesində uyğunsuzluq yaranarsa müştərini məlumatlandırmalıdır. RICS rəhbərliyi üç əsas yanaşmanı (bazar, gəlir, xərc) qəbul edir və hər yanaşmanın tətbiqi üçün eyni prinsipləri vurğulayır. Məsələn, Red Book-da bazar yanaşması üçün əksər hallarda müvafiq aktiv eyni və ya oxşar aktivlərlə müqayisə etmək tələb olunur. Ümumilikdə, RICS standartlarında qiymətləndirmənin məqsədinə uyğun metod seçimi, yanaşmaların istifadə səbəbləri və istifadə edilmiş məlumatlar hesabatda tam açıqlanmalıdır.

4.5. UNESCO və ICOMOS sənədlərində qiymətləndirmə

UNESCO Konvensiyaları və ICOMOS sənədləri mədəni irsin qorunmasını, autentikliyi və sosial dəyərini vurğulayır. UNESCO-nun 1972-ci il “Dünya Mədəni və Təbiət İrsinin Qorunması” konvensiyasında tərəf dövlətlər irsin aşkar edilməsinə, qorunmasına, bərpasına və gələcək nəsillərə ötürülməsinə öhdəlik götürürlər. Həmin konvensiyanın əməliyyat qaydalarında Dünya İrsinə daxil ediləcək obyektlərin “avtentikliyi” sübut etməsi tələb olunur. ICOMOS etik komitəsinin bəyannaməsində mədəni irsin “konservasiyası” ona məxsusluğunun qorunması üçün bütün prosesləri, “mədəni əhəmiyyət” isə onun estetik, tarixi, elmi və sosial dəyərlərini ifadə edən anlayış kimi verilir. Xüsusilə, ICOMOS-un Ümumi Etika Bəyannaməsi mədəni irsin “avtentikliyi”nin forması, materialı, işləmə qaydası, məkan və ətraf kimi müxtəlif aspektlərdən qiymətləndirildiyini bildirir və irsin müxtəlif mənə qatlarını (bədi, tarixi, sosial və s.) nəzərə alır. Bu beynəlxalq prinsip və tövsiyələr vurğulayır ki, qiymətləndirmə zamanı tarixi-mədəni obyektlərin unikal, mənəvi və ictimai əhəmiyyəti nəzərə alınmalıdır.

4.6. Yerli normativ sənədlərlə uyğunluq

Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində qiymətləndirmə sahəsi bir sıra normativ aktlarla tənzimlənir. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” qanuna görə qiymətləndirmə fəaliyyəti Azərbaycan Konstitusiyası, ölkənin qoşulduğu beynəlxalq müqavilələr (məs., UNESCO Konvensiyaları) və digər normativ-hüquqi aktlara əsaslanır. Qanun qiymətləndirməni ixtisaslı qiymətləndiricilər və ya qiymətləndirici təşkilatlarla aparmağı tələb edir; hesabatlar müvafiq standart və qaydalara cavab verməlidir.

“Mədəniyyət haqqında” qanun və əlaqədar normativ aktlar daşınmaz və daşınar mədəni irsin inventarlaşdırılması, qorunması və istifadəsini tənzimləyir. Azərbaycan qanunlarına görə daşınmaz mədəni irs abidələri öz yerlərində qorunmalı, bu obyektlərə hər kəs tərəfindən həssas yanaşılır. Bu isə qiymətləndiricinin hesablamalarında mütləq nəzərə alınmalıdır: məsələn, tarixi abidənin dəyərinin təyininə yaxınlaşmada həmin əmlaka qanunla qadağan olunmuş hər hansı müdaxilə qəbul edilməzdir.

Əlavə olaraq, Azərbaycan Milli Qiymətləndirmə Standartları (MQS) yerli təcrübəni tənzimləyir. MQS-ə görə qiymətləndirici hesabatında qiymət nəticəsi məlumatlar və istifadə edilən metodların əsaslandırılması ilə dəstəklənməlidir. Hesabat metodik baxımdan aydın, şəffaf və məntiqli olmalı, istifadəçiyə qiymətləndirmə prosesinin əsaslarını anlamağa imkan verməlidir.

4.7. Məhdudiyyətlər və tətbiq sahələri

Hər yanaşmanın tətbiqində texniki və hüquqi məhdudiyyətlər vardır. Bazar yanaşması üçün aktivlə bağlı kifayət qədər müqayisəli satışların olması vacibdir. Əgər aktyor bazarı pasivdirsə və ya obyekt çox nadirdirsə (məs., milli abidə), bazar yanaşması etibarlı nəticə verməyə bilər. Məsələn, bir mənbənin qeyd etdiyi kimi, “çoxlu tarixi binalar qanunla qorunduğundan (məs., Listinqlə)” onlar haqqında bazar məlumatı əldə etmək çətindir. Gəlir yanaşması yalnız aktiv gəlir gətirən zaman istifadə oluna bilər; gəlir axını olmayan tarixi və ya sadəcə simvolik əhəmiyyətli obyektlərə gəlir yanaşması tətbiq edilə bilməz. Xərc yanaşması isə aktivin tam eyni şəkildə təkrar istehsal etmək texniki və ya hüquqi cəhətdən mümkün olduğu hallarda yararlıdır. Xüsusi geyim, unikal qədim əşyalar və ya keçmişdəki təcrübə əsasında bərpa oluna bilməyən obyektlər üçün xərc yanaşmasında böyük səhv riski olur.

Bundan başqa, hüquqi məhdudiyyətlər mövcuddur. Məsələn, qorunan mədəni irs obyektlərinin yenidən qurulması və ya yerinin dəyişdirilməsi konstitusiya və qanunvericiliklə qadağan edildiyindən bu cür fəaliyyətlərin xərc hesablamasına daxil edilməsi mümkünsüzdür.

4.8. Metodların hesabatda əsaslandırılması

Beynəlxalq və yerli tələblərə görə qiymətləndirici seçdiyi yanaşma və tətbiq etdiyi metodları hesabatda aydın şəkildə əsaslandırılmalıdır. IVS/Red Book standartlarında qiymətləndirmə əsasında götürülmüş dəyər bazası açıq şəkildə bildirilir və istifadə olunmuş bütün əhəmiyyətli ehtimallar izah edilir. RICS Red Book xüsusi olaraq qiymətləndiricinin qiymətləndirmənin IVS-ə uyğun aparılacağını təsdiqləməsini və prosessdə hər hansı məhdudiyyət yaranarsa bunu müştəriyə bildirməsini tələb edir. Yerli ölkə standartları da analoji yanaşmanı tələb edir. Məsələn, MQS bildirir ki, qiymət haqqında rəy bazar göstəriciləri, hesablamalar, tətbiq olunan metod və əsaslandığı göstəricilər əsasında verilməlidir. Hesabat “qiymətləndirmə prosesinin aydın, şəffaf və bütöv yanaşmasını” əks etdirməli, qiymətləndiricinin məntiqli izahları oxucuya müəssisə ilə eyni məlumatlı şəraitdə nəticəyə çatmağa imkan verməlidir. Bu tələblərə əməl etməklə həm beynəlxalq standartlar, həm də Azərbaycan qanunvericiliyi qiymətləndirmə metodologiyasının obyektiv, əsaslı və şəffaf olmasını təmin edir.

5. Qiymətləndirmə prosesi və hesabat

5.1. Qiymətləndirmə prosesinin mərhələləri: Qiymətləndirmə prosesi ilkin hazırlıq mərhələsindən başlayır. Bu mərhələdə qiymətləndirici ilə sifarişçi arasında işin məqsədi, həcmi və çərçivəsi razılaşdırılır. IVS 101 standartına uyğun olaraq, işin əhatə dairəsi sənədləşdirilərək aşağıdakı əsas şərtlər müəyyən edilməlidir: qiymətləndiriləcək əmlakın (aktiv və ya öhdəliyin) təsviri, qiymətləndirmənin məqsədi və nəzərdə tutulan istifadəsi, tapşırığın müddəti və tərəflərin öhdəlikləri. Bunu RICS VPS 1 dəstəkləyir; onun 1.1 bəndinə görə qiymətləndirmə predmetini, hesabat istifadəçilərini, məqsədi və tapşırığın ümumi şərtlərini əhatə edən Texniki tapşırığı (Qiymətləndirmə xidmətinin şərtləri) hazırlamaq tələb olunur. İlkin mərhələdə həmçinin qiymətləndirəcəyimiz obyektdə dair bütün əlçatan məlumatlar toplanmalı və yoxlanılmalıdır: torpaq ölçüləri, tikili planları, hüquqi sənədlər, bazar məlumatları və s. IVS 104 (“Məlumatlar və giriş parametrləri”) standartı bu mərhələdə keyfiyyətli məlumatların əhəmiyyətini vurğulayır – qiymətləndirici mümkün qədər çox faktiki, müşahidə olunan (observable) məlumatdan istifadə etməli, əsas götürülən giriş parametrlərinin mənbəyini və məntiqi əsaslandırmasını sənədləşdirməlidir. Nəticə etibarilə, işin başlanğıcında işin əhatə dairəsi dəqiqləşdirilir, sifarişçinin ehtiyacları tam müəyyən edilir və lazım olan məlumat-mənbələr toplanır.

5.2. Analitik mərhələ: Bu mərhələdə qiymətləndirici obyektin dəyərinin hesablanması üçün müvafiq qiymətləndirmə metodlarını seçir və tətbiq edir. IVS 103 “Qiymətləndirmə yanaşmaları” standartına görə, Qiymətləndirici qiymətləndirmə predmetinə ən uyğun yanaşma və üsulları seçməlidir. Yəni, bazar, gəlir və ya maya dəyəri yanaşmalarından bir və ya bir neçəsi məqsədəuyğun şəkildə tətbiq olunmalıdır. Uyğun yanaşma seçimi zamanı müşahidə olunan məlumatdan istifadəni maksimallaşdırmaq tövsiyə olunur (məsələn, aktivlə bağlı real satış məlumatı varsa, bazar yanaşması kimi tətbiq etmək). Hər bir metod üçün proqnoz modelləri (məs., diskontlanmış pul axını, kapitalizasiya üsulu, cari bərpa məcmu qiyməti və s.) qurulur. Bu modellərdə istifadə olunan ehtimallar (gəlir artımı, diskont dərəcəsi, amortizasiya və s.) məntiqlə əsaslandırılmalı, ayrıca göstərilməlidir. Qiymətləndirici peşəkar qərəzsizlik və skeptisizmlə seçilən məlumatları, fərziyyə və düzəlişləri təhlil etməli, onların etibarlılığını

dəyərləndirməlidir. Misal üçün, gəlir metodunda baza proqnozlarının (müşərinin təqdim etdiyi pul axını proqnozları kimi) və oradakı ehtimalların əsaslı olub-olmaması yoxlanılır. Analitik mərhələdə həmçinin əmlakın cari vəziyyəti, istismar potensialı, hüquqi qadağalar (icazələr, qanunvericilik məhdudiyyətləri) və digər faktorlar nəzərə alınır. Hər bir istifadə edilən üsul və fərziyyə hesabatda açıq şəkildə qeyd olunmalı, onun seçilməsinin səbəbləri izah edilməlidir (məs., “bazarda kifayət qədər birləşmiş satış yoxdur, ona görə faydalı kapitalizasiya dərəcəsindən istifadə edilmişdir” kimi).

5.3. Yekun dəyərin əsaslandırılması: Analitik mərhələdə əldə edilmiş müxtəlif yanaşmalar üzrə dəyər göstəriciləri müqayisə olunur. Qiymətləndirici ən uyğun metodlara üstünlük verib onların nəticələrinə obyektiv çəki verərək yekun qiymətə gəlir. IVS 103-ə görə, bir neçə yanaşma/metoddan istifadə edildikdə onların nəticələrini sadə orta kimi deyil, tapılan fərqləri əsaslandırmaqla bir yekun nəticəyə gəlmək lazımdır. Yəni, hər bir metodun üstün və çatışmayan tərəfləri, istifadə olunan ehtimalların real bazar şəraitinə uyğunluğu nəzərə alınır və nəticələrə münasib etibarlılıq qiyməti verilir. Məsələn, əmlak bazarında aktiv satışı nümunələri olduğuna görə bazar yanaşmasına daha çox etibar edilə, gəlir metodunun nəticəsi ikinci şərti nəticə sayıla bilər. Belə halda yekun bazar dəyəri əsasən bazar yanaşmasının nəticəsinə söykənir, lakin gəlir yanaşmasının nəticəsi hesabatda əlavə məlumat kimi qeyd edilə bilər. Nəhayət, bütün yanaşmaların göstəriciləri müqayisə edilir və ən məntiqli hesab edilən “son qiymət” müəyyən edilir. RICS Red Book-da vurğulandığı kimi, Qiymətləndirici birdən çox yanaşma ilə işlədikdə aralarındakı fərqləri hesabatda açıqlamalı və onların birləşdirilməsi prinsipini izah etməlidir.

5.4. Hesabatın forması və tələbləri: Hazırlanmış qiymətləndirmə hesabatı IVS və RICS standartlarına uyğun strukturda olmalıdır. Ümumiyyətlə, hesabatın daxilində aşağıdakı başlıqlar yer almalıdır: qiymətləndiricinin identifikasiyası (kim tərəfindən aparıldığı), sifarişçi və digər nəzərdə tutulan istifadəçilər, qiymətləndirmənin məqsədi və tətbiqi, qiymətləndirilən obyekt(ler)in təsviri, dəyər basisi, qiymətləndirmə tarixi, araşdırmanın həcmi, istifadə olunan məlumat mənbələri və açar giriş parametrləri, ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər, hesabatın təqdim edilmə forması məhdudiyyətləri, tətbiq edilən yanaşma və metodlar, və yekun qiymət. Qiymətləndirici (hesabatı hazırlayan şəxsin adı və statusu), sifarişçi və digər istifadəçilərin adı, qiymətləndirmə məqsədi, əmlakın identifikasiyası, qəbul edilən dəyər tipləri, qiymətləndirmə tarixi, həyata keçirilən araşdırma səviyyəsi, məlumat mənbələri, ehtimallar və istisnalar, hesabatın məhdudiyyətləri, “Red Book” uyğunluğu, tətbiq edilən yanaşma üsulları və yekun dəyər daxil edilməlidir. Bu bölmədə həmçinin IVS 106 (“Sənədləşmə və hesabat”) standartına əsasən hesabatda tapıntıların tam açıqlanması, qiymətə təsir göstərən amillərin (risk, qeyri-müəyyənlik) qeyd edilməsi tələb olunur. Hesabat aydın, yalançı mənzərə yaratmayan dildə yazılmalı, suallar olmadan qiymət məntiqi anlaşılan formada təqdim edilməlidir. Qısacası, hesabat strukturunda həm beynəlxalq standartların (IVS/RICS) təlimatları, həm də peşəkar praktikada formalaşmış üslub nəzərə alınmalı, bütün vacib məlumatlar (təpşiriq şərtləri, analiz nəticələri, metodologiya və s.) şərh edilərək təqdim olunmalıdır.

5.5. Yerli normativ tələblərə uyğunluq: Qiymətləndirmə hesabatı eyni zamanda Azərbaycanın qanunvericiliyi və milli standartlarına uyğun olmalıdır. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanuna görə, hesabat aşağıdakılar daxil edilməklə tərtib edilməlidir: hesabat tarixi, iş müddəti və dəyərin müəyyən edildiyi tarix, qiymətləndirmə obyektinin adı, ünvanı və reyestr məlumatları, qiymətləndirmənin aparılma səbəbi (əsas), tətbiq edilən yanaşma və metodların izahı və əsaslandırılması, qiymətləndiricinin şəxsi məlumatları (ad, vəsiqə seriyası, ixtisas

sənədi), istifadə olunan məlumatların siyahısı və mənbələri, eləcə də obyektin yekun dəyəri. Məsələn, qanunun 10.2.5-ci bəndi qiymətləndirmə metodu və ondan istifadə məntiqini hesabatda göstərməyi tələb edir, 10.2.8-ci bəndi məlumatların siyahısını, 10.2.9-cu bənd yekun məbləği göstərməyi öhdəyə götürür. Həmçinin qiymətləndiricilər Palatası tərəfindən qəbul olunmuş Milli Qiymətləndirmə Standartları (MQS) hesabatın məzmununda minimal tələbləri müəyyən edir. MQS-5-ə əsasən hesabatda mütləq olmalı elementlərə: qiymətləndiricinin adı və imzası, hesabat tarixi, sifarişçi, qiymətləndirmə tapşırığının məzmunu və məqsədi, tətbiq edilən bazis və dəyər tipi, araşdırma tarixi və tədbirləri, ehtimal və məhdudlaşdırıcı şərtlər, əsas götürülən metodologiya barədə istinadlar və s. daxildir. Bunlara riayət olunması hesabatın həm qanuna, həm də milli standartlara uyğun yerinə yetirildiyini təmin edir.

5.6. Mədəni irs və təbii abidələr üzrə əlavələr: Qiymətləndirilən əmlak milli mədəni və təbii irs obyektləri siyahısındadirsə və ya onlarla qonşudursa, hesabatda bu halda əlavə məqamlar nəzərə alınmalıdır. İlk növbədə, “Tarix və mədəniyyət abidələrinin qorunması haqqında” qanuna əsasən belə ərazilərdə torpaq və tikinti işləri aparmadan öncə Azərbaycan Elmlər Akademiyasının rəyinə istinad edilərək müvafiq icra hakimiyyəti orqanlarından icazə alınması və abidələrin qorunması üzrə tövsiyələrin yerinə yetirilməsi tələb olunur. Hesabatda abidənin qoruma statusu (məsələn, Dövlət siyahısında qeydiyyatlı olma), onun mühafizə zonası haqqında məlumat, saxlanma rejimi, mümkün əmlak məhdudiyyətləri (icazələrin alınması zərurəti) qeyd edilməlidir. Eyni zamanda, abidələrin bərpa və konservasiyası üzrə metodik tövsiyələr nəzərə alınmalıdır. Məsələn, qanunvericilikə görə Milli Elmlər Akademiyası və müvafiq dövlət orqanları abidələrin konservasiyası üçün elmi-metodik tədbirlər görür, bərpa layihələrini təsdiqləyir və zərurət yarandıqda elmi-praktiki məsləhətlər verir. Beləliklə, əgər qiymətləndirilən əmlak tarixi və ya mədəni abidədirsə, hesabatda onun mühafizə qaydalarına riayət olunması, zəruri konservasiya tədbirləri (mexaniki zədələnmələrin qarşısının alınması, etibarlı qoruyucu örtüklərin tətbiqi və s.) barədə tövsiyələr də öz əksini tapmalıdır. Bu cür əlavələr obyektin həm iqtisadi, həm də qoruma tələbləri çərçivəsində düzgün qiymətləndirildiyini təsdiq edir.

5.7. Şəffaflıq, audita açıqlıq və etik tələblər: Hesabat hazırlanarkən şəffaflıq və etik prinsiplərə ciddi əməl olunmalıdır. Qiymətləndirici peşəkar etika qaydalarına uyğun hərəkət etməli, sifarişçinin məlumatlarını məxfi saxlamalıdır. Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunun tələblərinə görə, qiymətləndirici müştərinin verdiyi sifarişçidən aldığı məlumatları məxfi saxlamalı, qanunla tələb olunmayan halda bu məlumatı açıqlamamalıdır. Qiymətləndirmə zamanı qərəzsizlik əsas şərtidir: ekspert şəxsən maraq qaldıran halda işi qəbul etməməli, obyektivliyini təmin etməlidir. Hüquqi öhdəliklər də şəffaflığı təmin edir – məsələn, qiymətləndirici hesabatın imzalanmış nüsxələrini (kağızda və ya elektron daşıyıcıda) ən azı 5 il saxlamaq məcburiyyətindədir. Hesabat ictimaiyyətə və auditə açıq ola bilər; onun məzmunu və məntiqi Qiymətləndiricilər Palatasının yoxlaması, müstəqil audit və ya məhkəmə nəzarəti zamanı əsaslı şəkildə sübut olunmalıdır. Nəticədə, hesabat yalnız dəyər hökmü verməklə kifayətlənməməli, həmçinin bütün təhlil və ehtimalları aydın şəkildə izah etməli, lazım gələrsə əlavə təhlil və hesabatlılıq sənədlərini (iş qovluğu) təqdim etməklə audit şəraitində birmənalı anlaşılma təmin etməlidir.

6. Keyfiyyətə nəzarət və etik tələblər

6.1 Müstəqillik prinsipi və maraqların toqquşmasının qarşısının alınması

Qiymətləndirici hər bir halda şəxsi və ya kommersiya maraqlarından azad olaraq müstəqil qərar verməli və qiymətləndirmə prosesinə hər hansı kənar müdaxiləyə yol verməməlidir. Azərbaycan qanunvericiliyi də bu prinsipi qəbul edir: “Qiymətləndiricinin müstəqilliyi” maddəsinə əsasən sifarişçi və digər maraqlı şəxslərin qiymətləndiricinin fəaliyyətinə müdaxiləsinə icazə verilmir. RICS qaydalarına görə isə qiymətləndirici qərəzsiz fəaliyyət göstərməli, hədiyyə və s. kimi qeyri-legitim təsirlərdən çəkinməli, real və potensial maraqlar toqquşmalarını müəyyən edib müvafiq tədbirlər görməlidir. Bu tələblər qiymətləndiricinin obyektiv və dürüst qərarlar verməsini təmin edir.

6.2 Etik prinsiplər

Qiymətləndiricilərin etik davranışı beynəlxalq standartlarda və RICS davranış kodeksində müəyyən edilmiş əsas prinsiplərə uyğun olmalıdır. Əsas etik prinsiplər aşağıdakılardır:

- Dürüstlük və sədaqət: Qiymətləndirici peşəkar fəaliyyətində hər zaman alicənab və dürüst olmalı, işinə zidd olan məlumatları gizlətməməlidir.
- Obyektivlik: Qiymətləndirici qərar və məsləhətlərində şəxsi maraqları, xarici təzyiqləri və qərəzləri nəzərə almamalıdır. Bu, mövcud və potensial maraqlar toqquşmalarının aşkarlanıb həll edilməsi ilə təmin olunur.
- Peşəkarlıq və məsuliyyət: Qiymətləndirici öz üzərinə götürdüyü işə uyğun kifayət qədər bilik və bacarığa malik olmalı, peşəkar standartlara uyğun xidmət göstərməli və fəaliyyətinin nəticələrinə görə tam məsuliyyət daşımalıdır.
- Etibar və məxfilik: Qiymətləndirici müştəri və qiymətləndirmə obyektini haqqında əldə etdiyi informasiyanı məxfi saxlamalı, qanunda nəzərdə tutulmayan hallar istisna olmaqla məlumatı açıqlamamalı, məlumatın düzgünlüyünə cavabdeh olmalıdır.

Bu prinsiplər qiymətləndiricinin etibarlı, qərəzsiz və peşəkar fəaliyyət göstərməsini, eyni zamanda ictimai inamı sadıq qalmasını təmin edir.

6.3 Daxili keyfiyyət nəzarət sistemi

Qiymətləndirmə təşkilatları daxilində keyfiyyət nəzarət sistemi yaradılmalı və effektiv şəkildə tətbiq edilməlidir. Bu sistemə qiymətləndiricilər arasındakı həmkar yoxlamaları, daxili auditlər və təlimatlar daxildir. Hər bir qiymətləndirmə prosesi sənədləşdirilməli, qiymətləndirici tərəfindən qəbul edilmiş metodologiya, istifadə edilən məlumatlar, hesablamalar və risklər barədə qeydlər aparılmalı və nəzarət mexanizmləri tətbiq olunmalıdır. Qiymətləndirmə prosesinin hər mərhələsində keyfiyyət nəzarət tədbirləri” olmalı və bu tədbirlər obyektiv, şəffaf və IVS normalarına uyğun qiymətləndirmə aparılmasına zəmanət verməlidir. Daxili keyfiyyət nəzarət müntəzəm yoxlamalar, həmkar rəyləri və daxili auditlər vasitəsilə təşkil edilib qiymətləndirmə xidmətinin etibarlılığına zəmanət verir.

6.4 Hesabat və iş sənədlərinin saxlanması

Qiymətləndirmə nəticələrinin sənədləşdirilməsi, onların saxlanması və məxfiliyi ilə bağlı aydın tələblər mövcuddur. Azərbaycan qanununa əsasən qiymətləndirmə hesabatının nüsxəsi ən azı 5 (beş) il müddətinə elektron və ya kağız daşıyıcıda saxlanmalıdır. Həmçinin qiymətləndirici qiymətləndirmə zamanı istifadə olunmuş əsas məlumatları, hesablamaları, araşdırmaları və hesabatın hazırlanma mərhələlərini təfəssilatı ilə sənədləşdirməli, audit və yoxlamalar zamanı soruşula biləcək suallara hazır olmalıdır. Bu sənədlər həm normativ tələblərə uyğunluğu

göstərən audit izi kimi xidmət edir, həm də lazım gəldikdə qiymətləndirmənin dəqiqliyini sübut etmək imkanı yaradır. Saxlanma müddəti qanun və müqavilə tələblərinə görə müəyyən olunsada, ən az qanunla nəzərdə tutulmuş 5 illik dövr gözlənilməlidir.

6.5 MQS və «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanun çərçivəsində etik və keyfiyyət normaları

Azərbaycanda Milli Qiymətləndirmə Standartları (MQS) AZS 395 seriyası altında hazırlanmışdır. AZS 395.1-2009 “Qiymətləndiricilərin peşə etikas” standartı etik davranış üçün ümumi meyarları müəyyən edir və qiymətləndiricinin fəaliyyətinin etik və ya qeyri-etik olmasını müəyyənləşdirməyə imkan verən normalar təqdim edir. Bu standartın tələbləri qiymətləndiricinin dürüst, vicdanlı və peşəkar şəkildə fəaliyyət göstərməsini, həmçinin etika qaydalarına riayət olunmasını təmin edir. Paralel olaraq “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanun (1052-VIQ, 2023) qiymətləndiricilər üçün məcburi hüquqi tələblər müəyyən edir. Qanuna görə qiymətləndirici işini müstəqil və obyektiv aparmalı, qiymətləndirmə vəsaitlərinin məxfilik prinsiplərini təmin etməli, habelə hazırlanmış hesabatların saxlanmasını və peşə məsuliyyətinin sığortalanmasını təmin etməlidir. Həm MQS, həm də qanunvericilik dövlətin qiymətləndirici fəaliyyətini tənzimləyən etika və keyfiyyət normalarını müəyyənləşdirir; məqsəd qiymətləndiricinin peşəkarlıq səviyyəsinin, hesabatların etibarlılığının və ümumi inamın qorunmasıdır.

6.6 IVS və RICS davranış kodekslərinin tətbiqi

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (IVS) və RICS davranış kodeksləri Azərbaycan MQS sisteminə inteqrasiya edilməlidir. Məsələn, RICS Red Book (Global Standards) qiymətləndirmə hesabatında tətbiq olunan standartların (o cümlədən IVS) açıq şəkildə bildirilməsini tələb edir və qiymətləndirmə prosesinə “peşəkar şübhə” ilə yanaşmağı tövsiyə edir. Eyni zamanda, RICS prinsiplərinə görə, qiymətləndiricilər öz professional fəaliyyətində ictimai mənafeleləri rəhbər tutmalı, öz hərəkətlərinə görə məsuliyyəti bölüşdürməli və peşə etikasına cavabdehlik daşımalıdırlar. Bu çərçivədə hesabatlar tam şəffaf olmalı, istifadə edilən yanaşma və mənbələr aydın şəkildə göstərilməli, hesabatın həssas məqamlarına dair açıq müzakirə aparılmalı və audit yoxlamaları üçün lazımı izahatlar hazırlanmalıdır. Beləliklə, IVS və RICS kodeksləri qiymətləndirici hesabatının şəffaflığına, auditə hazırlığa və peşəkar məsuliyyətin aydın bölüşdürülməsinə böyük əhəmiyyət verir və beynəlxalq etibarlılığın qorunmasını təmin edir.

Bölmə 7: Əlavələr və istinadlar

Standart qiymətləndirmə hesabatı forması

Standart bazar qiymətləndirmə hesabatı IVS 103 və RICS VPS 3 tələblərinə uyğun olaraq aşağıdakı bölmələrdən ibarət ola bilər. Məsələn, RICS çərçivəsində hesabatda mütləq olmalı məzmun bunlardır:

- Qiymətləndirici haqqında məlumat: şirkətin və qiymətləndiricinin adı, ixtisası, qeydiyyat statusu, iş təcrübəsi və peşəkar lisenziyaları, rotasiya siyasəti və qiymətləndirməyə əvvəlki bağlılıqları. Burada qiymətləndiricinin müstəqilliyinə və obyektivliyinə dair bəyanat da verilir.
- Sifarişçi və digər istifadəçilər: qiymətləndirmə sifarişverənin kimliyi (adı, ünvanı) və hesabatın istifadəçi dairəsi qeyd olunur.

- Qiymətləndirilən əmlakın təsviri: əmlakın ünvanı, mülkiyyət hüququ növü (tam mülkiyyət, icarə və s.), mülkiyyətdəki həcmdən asılı olaraq sahə və yerləşdiyi məkan, binanın və tikililərin təsviri, mərtəbə sahələri, torpaq sahəsi, tikili funksiyası və s. verilir. Hesabatda həmçinin istifadə olunan valyuta göstərilir.
- Qiymətləndirmənin məqsədi: qiymətləndirmə niyə aparılır (məs. ipoteka krediti, vergitutma, təsərrüfat idarəetmə məqsədi).
- Dəyər bazası: dəyərin hesablanma prinsipi müəyyən edilir. Məsələn, bazar dəyəri və ya bazar icarəsi kimi standart bazalar verilir. Hər baza özünün beynəlxalq definisiyasına əsaslanır.
- Qiymətləndirmə tarixi: qiymətləndirmə tarixi, yoxlama tarixi və hesabat tarixi qeyd olunur. Bu tarixlər subyekt qiymətləndirmə tarixinin dəqiqliyini təmin edir.
- Xüsusi ehtimal və məhdudiyyətlər: qiymətləndirmədə qəbul olunan qeyri-real ehtimallar (məs., əmlakın boş olması fərziyyəsi) və işin məhdudiyyətləri (məs., təftiş səviyyəsi, məlumat mənbələri) açıq izah edilir. Əvvəlcədən müəyyən edilmiş ehtimallar təkrar edildikdən sonra hansı əlavə araşdırmalar aparıldığı və məhdudiyyətlərin necə alındığı göstərilir.
- Qiymətləndirmə yanaşma və metodları: istifadə olunmuş yanaşmalar (bazar, gəlir, xərclər yanaşmaları) və həmin yanaşmalar daxilində tətbiq edilmiş metodlar ətraflı təsvir olunur. Məsələn, bazar yanaşmasında komparabl satışlar, gəlir yanaşmasında diskontlaşdırılmış nağd axın (DCF), xərclər yanaşmasında cari əvəzləmə dəyəri metodundan istifadə oluna bilər.
- Dəyərləndirmənin təhlili və nəticə: qiymətləndiricinin hesablamaları və bazardakı faktorlara əsaslanaraq çıxardığı yekun dəyər və əsaslandırma verilir. Müvafiq tövsiyələr və qeydlər təqdim olunur.
- Əlavələr və istinadlar: hesabatda istifadə olunmuş bazar məlumatları cədvəllər, şəkillər, müqayisə matrisləri və istinad edilən bütün beynəlxalq və yerli sənədlərin siyahısı yer alır.

Müqayisə cədvəlləri və düzəliş matrisləri

Bazar yanaşmasında qiymətləndiricilər mövzu əmlakla oxşar əmlakların məlumatlarını cədvəllərdə sistemləşdirirlər. Hər bir analoqlarının ilkin satış qiyməti, satış tarixi və müvafiq metrik göstəriciləri (məs., qiymət/m²) cədvəldə qeyd olunur. Sonra mövzu obyektlə komparabllar arasındakı əsas fərqliliklər (ölçü, yerləşmə zonası, tikili tipi, tikilinin yaşı/vəziyyəti, istismar hüquqları, bazar şəraiti və s.) müəyyən edilir. Bu fərqlərə uyğun olaraq hər komparabl üçün faiz və ya məbləğ formasında düzəlişlər hesablanıb tətbiq olunur. Məsələn, analoqlarının sahəsi mövzu obyektə böyükdürsə, əlavə kvadrat metr üçün çıxarış, daha yaxşı yerləşmə üçün müsbət düzəliş edilə bilər. Nəticədə, hər komparabl satış qiyməti üzərində düzəlişlər aparılaraq uyğunlaşdırılmış qiymətlər əldə edilir. Bu cədvəllər və matrislər qiymətləndiriciyə obyektlərarası qiymət fərqlərini aydın görməyə və mövzu obyektin bazar dəyərini formalaşdırmağa imkan verir.

- Satış analoqlarının bazar qiymətləri, satış tarixləri və metrik göstəriciləri qeyd olunur.

- Mövzu obyektlə analoqlar arasındakı fərqlər (sahə, yerləşmə, yaş, vəziyyət, istismar hüquqları və s.) müəyyən edilir.
- Hər bir fərq üzrə uyğun faiz və ya məbləğ düzəlişləri tətbiq edilib analoqlarının qiyməti adaptasiya olunur.

Terminoloji lüğət

- Bazar dəyəri: Əməliyyat tarixinə düşən aktivin bazarda razılaşılmış qiymətidir; yəni, alıcı və satıcının hər ikisinin ölçülü, məlumatlı və zorlanmadan rəftar etdiyi şəraitdə bağlanan əməliyyat qiyməti.
- Bazar kirayə haqqı: Daşınmaz əmlakın istismar hüququna görə bazarda gözlənilən icarə haqqıdır; bu, müvafiq əmlak növü üçün normal bazar şərtlərində icarədar və icarəçiyə münasib qiymətdir.
- Bazar yanaşması: Dəyər təyin edərkən mövzu aktiv ilə bazarda satılmış eynilə və ya oxşar aktivlərin qiymətlərindən istifadə edən yanaşmadır. Bu yanaşmada bazar əməliyyatlarından əldə olunmuş göstəricilər (məs., satış qiymətləri, icarə çoxu) komparabl kimi götürülür və tənzimlənir.
- Gəlir yanaşması: Gələcək nağd gəlirləri və ya kirayə gəlirlərini diskont edərək bu günkü vaxta gətirməklə aktivin dəyərini hesablamağa əsaslanan yanaşmadır. Məsələn, diskontlaşdırılmış nağd axın (DCF) və ya kapitalizasiya metodları tətbiq olunur.
- Xərc yanaşması: Aktivin eyni xidməti göstərən alternativinin yenidən yaradılması üçün tələb olunan cari xərcləri hesablayır. Bu metodda aktivin qurulması və ya alınması üçün hazırda tələb olunan pul məbləği (bərpa dəyəri) tapılır, sonra amortizasiya və köhnəlmə çıxılır.
- Müstəqillik və obyektivlik: Qiymətləndirici nəticəyə kənar təsirlərdən azad (müstəqil) olmalı, yalnız obyektiv faktlara əsaslanaraq qərar qəbul etməlidir. RICS-ə görə Qiymətləndirici həmişə dürüst, müstəqil və obyektiv davranmalı və *maraqlar toqquşması* hallarından çəkinməlidir.
- Maraqların toqquşması: Qiymətləndiricinin şəxsən bağlı olduğu və ya qazanc əldə edə biləcəyi hallar, hansılar ki, qiymətləndirmənin obyektivliyini poza bilər. Belə hallar aşkarlanmalı və lazımi tədbirlərlə (məs., işdən çəkilmə, ziddiyyət barədə açıqlama) idarə olunmalıdır.
- Konfidensiallıq: Qiymətləndirmə zamanı əldə olunan bütün şəxsi və kommersiya sirləri məxfi saxlanılmalı və yalnız qanuni tələb olduqda açıqlanmalıdır. RICS standartlarına görə məxfi məlumatın qorunması Qiymətləndiriciin etik öhdəliyidir.
- Ədalətli mənbə: Qiymətləndirilmə zamanı istifadə olunan məlumatların etibarlı və dürüst (ədalətli) mənbələrdən əldə olunması, tədqiqatın obyektivliyini təmin edir.

Beynəlxalq və yerli istinad sənədləri

Qiymətləndirmə standartlarının hazırlanmasında geniş şəkildə aşağıdakı beynəlxalq və yerli sənədlərdən yararlanılır:

- IVS (International Valuation Standards): Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (IVSC tərəfindən nəşr olunur). Məsələn, IVS bazar dəyəri və bazar kirayəsi kimi anlayışların definisiyalarını verir.
- IFRS (International Financial Reporting Standards): Xüsusən IFRS 13 “Fair Value Measurement” maliyyə hesabatlarında ədalətli dəyərin (fair value) ölçülməsi qaydalarını müəyyən edir.
- EVS (European Valuation Standards): Avropa Qiymətləndirmə Standartları (TEGoVA tərəfindən nəşr olunan “Mavi kitab”) Avropa səviyyəsində qəbul olunmuş standartları ehtiva edir.
- RICS Red Book (Valuation – Global Standards): RICS Valyasiya Qlobal Standartları («Qızıl Kitab»), IVS-ə əlavə peşəkar və etik tələblər müəyyən edir. Bu standartlar qiymətləndirmə hesabatında minimum məzmunu və etik prinsipləri təsdiqləyir.
- UNESCO və ICOMOS sənədləri: Mədəni və təbii irs obyektlərinin qorunması, diaqnostikası və planlaşdırılması ilə bağlı sənədlər (məs., UNESCO-nun Ümumdünya İrs konvensiyası, ICOMOS Valetta prinsipləri, Nara sənədi və s.) qiymətləndirmə işlərində nəzərə alınır.
- MQS (Milli Qiymətləndirmə Standartları): Azərbaycan Respublikasının Milli Qiymətləndirmə Standartları məcmusu (2020) yerli şərtlərə uyğun xüsusi tələbləri müəyyən edir.
- Azərbaycan qanunvericiliyi: Qiymətləndirmə fəaliyyəti “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanun (1052-VIQ, 2023), Mülki Məcəllə (əmlak hüquqları və müqavilələr), Torpaq Məcəlləsi və digər normativ aktlar (Daşınmaz əmlakın, şəhərsalma qanunvericiliyi və s.) qiymətləndirmə prosesinin hüquqi əsasını təşkil edir.