

AZƏRBAYCAN
QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI

Qeyri-maliyyə Öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi

IVS 220 Standartı



Təlimin məqsədi

1. Bu təlimin məqsədi qeyri-maliyyə öhdəliklərinin mahiyyətinin, onların qiymətləndirilməsində istifadə olunan yanaşma və metodların, diskontlaşdırma prinsiplərinin, risk əlavələrinin və vergi təsirlərinin qiymətləndiricilər tərəfindən düzgün tətbiq edilməsini təmin etməkdir.

2. IVS 220 qeyri-maliyyə öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi metodologiyasını müəyyən edir. Lakin IVS 220:

- öhdəliyin nə vaxt tanınacağını müəyyən etmir;
- mühasibat uçotunu tənzimləmir;
- maliyyə hesabatının formasını müəyyən etmir.



Maddə 10. Ümumi qaydalar

Qeyri-maliyyə öhdəliyi nədir?

IVS 220-yə görə, qeyri-maliyyə öhdəliyi borclunun yalnız pul ödəməsini deyil, həm də müəyyən bir xidməti yerinə yetirməsini və ya mal təqdim etməsini tələb edən öhdəlikdir. Belə öhdəliklərin dəyəri yalnız gələcək pul axınlarından ibarət deyil, həm də həmin öhdəliyin icrası üçün tələb olunan resurslar, risk və mənfəət marjasını əhatə edir.

Qeyri-maliyyə öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi nədir?

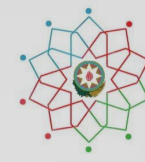
Qeyri-maliyyə öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi – müəssisənin gələcəkdə pul ödəməkdən daha çox müəyyən mal təqdim etmək, xidmət göstərmək, işi yerinə yetirmək və ya müəyyən fəaliyyət həyata keçirmək öhdəliyinin dəyərinin müəyyən edilməsidir.

Başqa sözlə, burada qiymətləndirilən obyekt borcun özü deyil, borcun yerinə yetirilməsi üçün tələb olunan iqtisadi resursların cari dəyəridir.

IVS 220 qeyri-maliyyə öhdəliklərinin qiymətləndirilməsi üçün xüsusi standartdır və IVS 100 - IVS 106 standartları ilə birlikdə tətbiq edilir. Qeyri-maliyyə öhdəliyi dedikdə borclunun pul ödəməsi deyil, müəyyən iş görməsi, mal təqdim etməsi və ya xidmət göstərməsi tələb olunan öhdəlik başa düşülür.

Qiymətləndirici aşağıdakıları nəzərə almalıdır:

- qiymətləndirmə məqsədini;
- dəyər bazasını;
- bazar iştirakçılarının davranışını;
- riskləri;
- öhdəliyin ötürülmə imkanlarını nəzərə almalıdır.

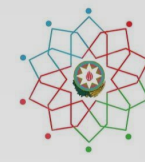


Maddə 20. Giriş

Qeyri-maliyyə öhdəlikləri aşağıdakı formalarda rast gəlinir:

- məhsul zəmanətləri;
- müqavilə öhdəlikləri;
- ekoloji bərpa öhdəlikləri;
- aktivlərin istismardan çıxarılması öhdəlikləri;
- məhkəmə iddiaları üzrə ehtiyatlar;
- loyallıq proqramları;
- şərti ödənişlər;
- uzunmüddətli xidmət müqavilələri.

Bu öhdəliklərin əsas xüsusiyyəti ondan ibarətdir ki, onların yerinə yetirilməsi üçün gələcəkdə xərc çəkilməsi tələb olunur.



Qeyri-maliyyə və maliyyə öhdəlikləri arasındakı fərq

Maliyyə öhdəliyi

- Pul ödənişi
- Kredit və istiqrazlar
- Əsas risk faiz riskidir
- Pul axını müəyyən olur

Qeyri-maliyyə öhdəliyi

- Mal və ya xidmət təqdimatı
- Zəmanət və servis öhdəliyi
- Əsas risk icra riskidir
- Pul axını qeyri-müəyyən ola bilər

Maddə 30. Dəyər növləri

Qiymətləndirmə aşağıdakı dəyər bazalarında aparıla bilər:

- Bazar dəyəri
- Ədalətli dəyər
- İnvestisiya dəyəri
- Ləğvetmə dəyəri
- IFRS üzrə dəyər bazaları

Qiymətləndirici seçilmiş dəyər bazasının hüquqi və iqtisadi məzmununu dəqiq müəyyən etməlidir.



Maddə 40. Qiymətləndirmədə yanaşmalar və metodlar

IVS 220 çərçivəsində aşağıdakı yanaşmalar tətbiq olunur:

Bazar yanaşması

Müqayisəli bazar məlumatlarından istifadə edilir.

Gəlir yanaşması

Gələcək pul axınlarının cari dəyəri hesablanır.

Xərc yanaşması

Öhdəliyin yerinə yetirilməsi üçün tələb olunan xərclər müəyyən edilir.



Maddə 50. Bazar (müqayisəli) yanaşma

Bazar yanaşması aşağıdakı məlumatlardan istifadə edir:

- müqayisəli xidmət müqavilələri;
- zəmanət tarifləri (məhsul və ya xidmət üzrə gələcək zəmanət xərclərinin hesablanması üçün istifadə edilən faiz dərəcəsi və ya normativ göstəricidir);
- sığorta bazarı məlumatları;
- CVR (Contingent Value Rights-Şərti dəyəri hüquqları) alətləri (müəyyən gələcək hadisələrin baş verməsindən asılı olaraq alıcının satıcıya əlavə ödəniş etmək öhdəliyini və ya satıcının belə ödənişi almaq hüququnu təsdiq edən müqavilə hüququdur);
- arbitraj və məhkəmə maliyyələşdirilməsi bazarları (üçüncü tərəfin arbitraj prosesinin xərclərini (arbitraj təşkilatı, vəkil haqqı, ekspert rəyləri və s.) maliyyələşdirməsidir).

Praktikada məlumatların məhdudluğu səbəbindən düzəlişlərin aparılması vacibdir.



Maddə 50.12–50.15. "Yuxarıdan aşağı" metodu

Metodun məntiqi:

Bazar iştirakçısının xidmət üçün tələb etdiyi qiymətdən artıq çəkilmiş xərclər və mənfəət çıxılır.

Formula:

Öhdəliyin dəyəri = Bazar qiyməti – (Çəkilmiş xərclər + Mənfəət) "Çəkilmiş xərclər" dedikdə qiymətləndirmə tarixinə qədər öhdəliyin yerinə yetirilməsi üçün artıq faktiki çəkilmiş və ya icra olunmuş işlərə aid xərclərdir.

Metodun mərhələləri:

- Xidmətin bazar qiymətini müəyyən et.
- Çəkilmiş xərcləri hesabla.
- Mənfəət marjasını müəyyən et.
- Nəticəni bazar qiymətindən çıx.

Bu metod xüsusilə müqavilə öhdəliklərində, təxirə salınmış gəlirlərdə və xidmət müqavilələrində geniş istifadə olunur.

Maddə 60. Gəlir yanaşması

Bu yanaşmada öhdəlik gələcək xərc axınlarının cari dəyəri kimi qiymətləndirilir.

Əsas düstur:

$$PV = CF / (1+r)^n$$

Burada:

PV – cari dəyər

CF – gələcək xərc

r – diskont dərəcəsi

n – müddət



Maddə 60.04–60.05. "Aşağıdan yuxarı" metodu

"Aşağıdan yuxarı" metodu – Mərhələlər:

- Gələcək xərcləri hesabla.
- Dolayı xərcləri əlavə et.
- Alternativ xərcləri nəzərə al.
- Mənfəət marjasını hesabla.
- Diskontlaşdır.

Formula:

$\text{Dəyər} = (\text{Xərc} + \text{Mənfəət}) \times \text{Diskont əmsalı}$

Üstünlükləri:

Ən geniş istifadə olunan metoddur.

IFRS tələblərinə uyğundur.

Risqlərin modelləşdirilməsinə imkan verir.

Ekoloji öhdəliklər üçün daha münasibdir.

Maddə 70. Xərc yanaşması

Bu yanaşmada:

Öhdəliyin yerinə yetirilməsi üçün lazım olan xərclər hesablanır. Lakin bazar iştirakçıları yalnız xərclərin deyil, həm də mənfəətin kompensasiyasını tələb etdikləri üçün xərc yanaşması təkbəşinə nadir hallarda istifadə edilir.



Maddə 80. Qeyri-maliyyə öhdəlikləri ilə bağlı ümumi qaydalar

Qiymətləndirici aşağıdakı amilləri təhlil etməlidir:

- icra müddəti;
- qeyri-müəyyənlik;
- müqavilə şərtləri;
- bazar iştirakçılarının gözləntiləri;
- inflasiya;
- kredit riski;
- öhdəliyin ötürülmə imkanları.



Maddə 90. Diskontlaşdırma dərəcəsi

Diskont dərəcəsi aşağıdakı komponentlərdən ibarət olur:

$$r = R_f + RP$$

Burada:

R_f – risksiz faiz dərəcəsi

RP – risk əlavəsi

Diskont dərəcəsinin qurulması – Misal:

Risksiz faiz = 5%

Kredit riski = 3%

Likvidlik riski = 2%

$$r = 5\% + 3\% + 2\% = 10\%$$

Maddə 100. Pul axınlarının qiymətləndirilməsi və risk marjası

Qeyri-maliyyə öhdəliklərində adətən bir neçə ssenari qurulur:

- optimist;
- baza;
- pessimist.

Hər ssenariyə ehtimal verilir və gözlənilən pul axını hesablanır.

Risk marjası:

Risk marjası bazar iştirakçısının qeyri-müəyyənliyə görə tələb etdiyi əlavə gəlirdir.

Risk marjası artdıqca:

- öhdəliyin dəyəri artır;
- qiymətləndirmə daha konservativ olur.

Ssenari metodu

Gözlənilən xərc:

$$100,000 \times 0.20 + 150,000 \times 0.50 + 250,000 \times 0.30 = 170,000 \text{ AZN}$$

Ssenari	Xərc (AZN)	Ehtimal
Optimist	100,000	20%
Baza	150,000	50%
Pessimist	250,000	30%

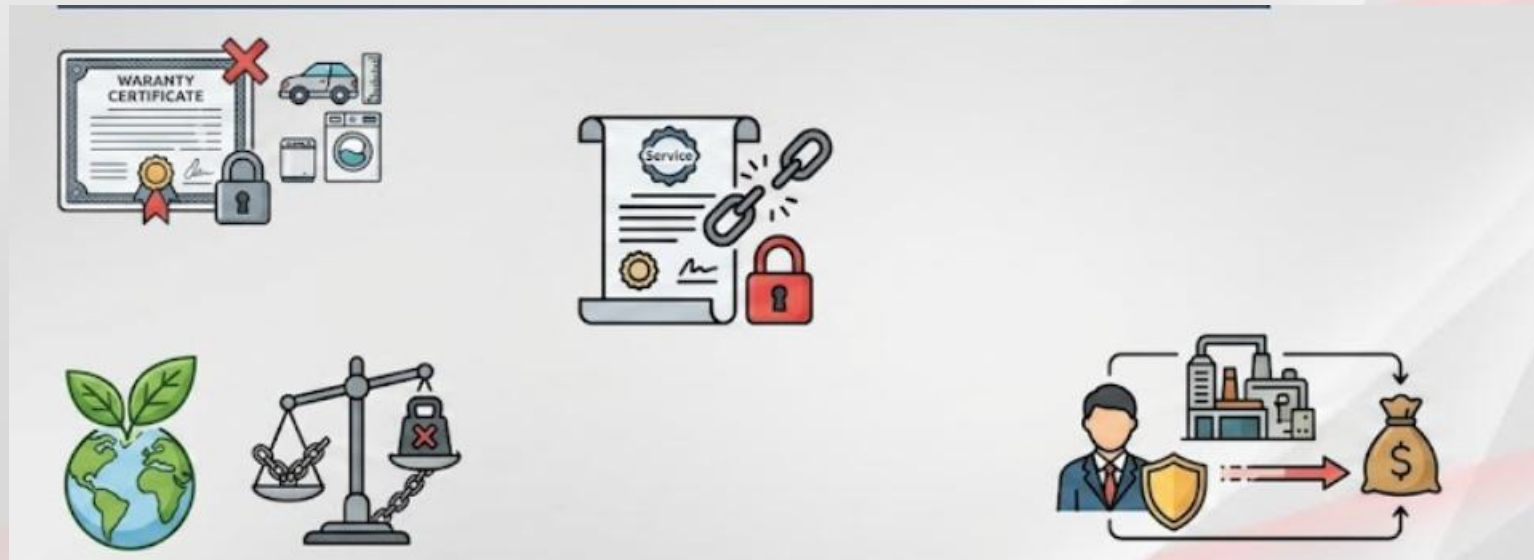
Maddə 110. Öhdəliklərin ötürülməsinə məhdudiyyətlər

Bir çox qeyri-maliyyə öhdəlikləri sərbəst ötürülə bilmir.

Məsələn:

- məhsul zəmanətləri;
- servis müqavilələri;
- ekoloji öhdəliklər.

Bu zaman bazar iştirakçısı əlavə risk kompensasiyası tələb edə bilər.



Maddə 120. Vergilər

Ümumi qayda:

Pul axınları vergidən əvvəl hesablanır.

Əgər məqsəd və normativ sənəd tələb edirsə:

- vergidən sonrakı pul axınları;
- vergidən sonrakı diskont dərəcəsi

istifadə oluna bilər. Vergi qalxanı ayrıca nəzərə alınmalıdır.

Vergi qalxanı vergi tutulan mənfəəti azaldan xərclər hesabına müəssisənin ödədiyi verginin azalması nəticəsində yaranan maliyyə faydasıdır.



IVS-lə bağlı bütün məsələlər digər standartlarla birlikdə tətbiq edilir.

Əlaqəli standartlar və funksiyaları

IVS – Qiymətləndirmə metodologiyası

IAS - Qiymətləndirilmiş öhdəlik (vaxtı və ya məbləği qeyri-müəyyən olan mövcud öhdəlik) və ehtiyatların tanınma

IFRS – 13 Ədalətli dəyərin ölçülməsi

IFRS – 3 Biznes birləşmələrində öhdəliklərin qiymətləndirilməsi

IFRIC – 1 Aktivin istismardan çıxarılması üzrə öhdəlik

EVS (TEGoVA) - Avropa qiymətləndirmə standartları

RİCS - Praktiki qiymətləndirmə qaydaları

MMUS – 10 Azərbaycanın IAS 37 ekvivalenti

AQP metodologiyası - Yerli tətbiq mexanizmi

IVS 220 ilə IFRS standartlarının əlaqəsi

IAS 37 aşağıdakı suallara cavab verir:

- öhdəlik varmı?
- təminat tanınmalıdırmı?
- hansı məbləğ uçota alınmalıdır?

IVS 220 isə cavab verir: həmin öhdəliyin bazar iştirakçısı baxımından dəyəri necə hesablanmalıdır?

IFRS 13

IFRS 13:

Ədalətli dəyər anlayışını müəyyən edir;

Bazar iştirakçısı prinsipini tətbiq edir;

Çıxış qiyməti yanaşmasını istifadə edir.

IVS 220 isə IFRS 13-də müəyyən edilmiş Ədalətli dəyər prinsiplərini qeyri-maliyyə öhdəliklərinin qiymətləndirilməsində praktik olaraq tətbiq edir.

IVS 220 ilə EVS və RICS Red Book-un əlaqəsi

EVS (European Valuation Standards)

EVS:

- ayrıca «Qeyri-maliyyə öhdəlikləri" standartı vermir;
- Bazar dəyəri və Ədalətli dəyər bazalarını izah edir;
- IFRS 13-ün tətbiqinə metodoloji dəstək verir.

Deməli,

EVS IVS 220-ni əvəz etmir, onu tamamlayır.

RICS Red Book

RICS:

IVS-i tam qəbul edir;

-Qiymətləndirmə prosesini izah edir;

-etik normaları müəyyən edir;

-hesabat formatını standartlaşdırır.

RICS qiymətləndiricisi qeyri-maliyyə öhdəliyini qiymətləndirərkən:

✓ IVS 220

✓ IFRS 13

✓ IAS 37

birlikdə tətbiq edir.

IVS 220 ilə Azərbaycan standartlarının əlaqəsi

Azərbaycan Respublikasında əsas normativ baza:

MMUS 10

"Qiymətləndirilmiş öhdəliklər, şərti öhdəliklər və şərti aktivlər"

MMUS 10 isə IAS 37 əsasında hazırlanmışdır.

"Mühasibat uçotu haqqında" Qanun mühasibat uçotunun ümumi prinsiplərini müəyyən edir.

"Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Qanun qiymətləndiricinin fəaliyyətini tənzimləyir.

AQP metodologiyası

IVS 220-nin

-yerli tətbiqi,

-hesabatlaşdırılması,

-sənədləşdirilməsi

üçün praktiki tövsiyələr verir.

Standartlar arasında funksional əlaqə

Mərhələ

Öhdəliyin mövcudluğu

Tanınma

Ədalətli dəyər lazımdır?

Qiymətləndirmə metodu

Hesabatın hazırlanması

Yerli uyğunluq

Tətbiq edilən standart

IAS 37 və MMUS 10

IAS 37

IFRS 13

IVS 220

IVS 106 və RİCS

AQP metodologiyası

Qiymətləndirmə metodlarının standartlarla əlaqəsi

Metod	IVS 220	IFRS 13	EVS	RİCS
Yuxarıdan aşağı	+	+	+	+
Aşağıdan yuxarı	+	+	+	+
Baza ssenarisi	+	+	+	+
Cari dəyəri	+	+	+	+
Bazar iştirakçıları	+	+	+	+

Əsas prinsip

Qeyri-maliyyə öhdəliyinin dəyəri yalnız gələcək xərclərdən ibarət deyil.

Dəyərə aşağıdakılar daxil edilir:

- yerinə yetirmə xərcləri;
- bazar iştirakçısının mənfəət marjası;
- risk əlavəsi;
- diskontlaşdırma;
- qeyri-müəyyənlik düzəlişləri.

PRATİK TAPŞIRIQLAR

Tapşırıq 1. Zəmanət öhdəliyi

Verilənlər:

Şirkətin gələcək zəmanət xərcləri: 100 000 AZN

Mənfəət marjası = 20%

Müddət = 2 il

Diskont = 8%

Həll:

Ümumi məbləğ:

$$100\,000 \times 1.20 = 120\,000 \text{ AZN}$$

$$PV = 120\,000 / (1.08)^2 = 102\,881 \text{ AZN}$$

Cavab: 102 881 AZN

PRATİK TAPŞIRIQLAR

Tapşırıq 2. Təxirə salınmış gəlir

Verilənlər:

Müştəri 1000 AZN avans ödəyib.

Çəkilmiş xərclər = 500 AZN

Mənfəət = 15%

Həll:

$$500 \times 1.15 = 575$$

$$1000 - 575 = 425 \text{ AZN}$$

Cavab: 425 AZN

PRATİK TAPŞIRIQLAR

Tapşırıq 3. Ekoloji bərpa öhdəliyi

3 ildən sonra bərpa xərci: 300 000 AZN | Diskont: 10%

Həll: $PV = 300\,000 / (1.10)^3 = 225\,394\text{ AZN}$

Cavab: 225 394 AZN

Tapşırıq 4. Aktivin istismardan çıxarılması

5 ildən sonra söküntü xərci: 500 000 AZN | Diskont: 9%

Həll: $PV = 500\,000 / (1.09)^5 = 324\,961\text{ AZN}$

Cavab: 324 961 AZN

PRATİK TAPŞIRIQLAR

Tapşırıq 5. Ssenari təhlili

Həll:

$100\,000 \times 0.30 + 200\,000 \times 0.50 + 300\,000 \times 0.20 = 190\,000 \text{ AZN}$

Cavab: 190 000 AZN

Ssenari	Məbləğ	Ehtimal
A	100 000	30%
B	200 000	50%
C	300 000	20%

Tapşırıq 6. Risk marjası

Gözlənilən xərc: 200 000 AZN | Risk marjası: 12%

Həll: $200\,000 \times 12\% = 24\,000$

Dəyər: 224 000 AZN

Cavab: 224 000 AZN

PRATİK TAPŞIRIQLAR

Tapşırıq 8. "Aşağıdan yuxarı" metodu

Birbaşa xərclər = 70 000 AZN | Dolayı xərclər = 20 000 AZN | Mənfəət = 15% | Diskont = 10% | Müddət = 2 il

Həll:

Ümumi xərc: $70\,000 + 20\,000 = 90\,000$

Mənfəət: $90\,000 \times 15\% = 13\,500$

Cəmi: 103 500

$PV = 103\,500 / (1.10)^2 = 85\,537$ AZN

Cavab: 85 537 AZN

Tapşırıq 7. Diskont dərəcəsinin hesablanması

Risksiz faiz = 4% | Kredit riski = 2% | Likvidlik riski = 1.5%

Həll: $r = 4 + 2 + 1.5 = 7.5\%$

Cavab: 7.5%

PRATİK TAPŞIRIQLAR

Tapşırıq 9. "Yuxarıdan aşağı" metodu

Bazar qiyməti: 1 500 AZN | Çəkilmiş xərclər: 900 AZN | Mənfəət: 10%

Həll: $900 \times 1.10 = 990$ | $1500 - 990 = 510$ AZN

Cavab: 510 AZN

Tapşırıq 10. IFRS 13 və IVS 220 tapşırığı

Ekoloji öhdəlik üzrə: Risk marjası = 10% | Müddət = 4 il | Diskont = 9%

Həll:

Gözlənilən xərc: $400\,000 \times 0.20 + 600\,000 \times 0.50 + 900\,000 \times 0.30 = 650\,000$ AZN

Risk marjası: $650\,000 \times 10\% = 65\,000$

Dəyər: 715 000 AZN

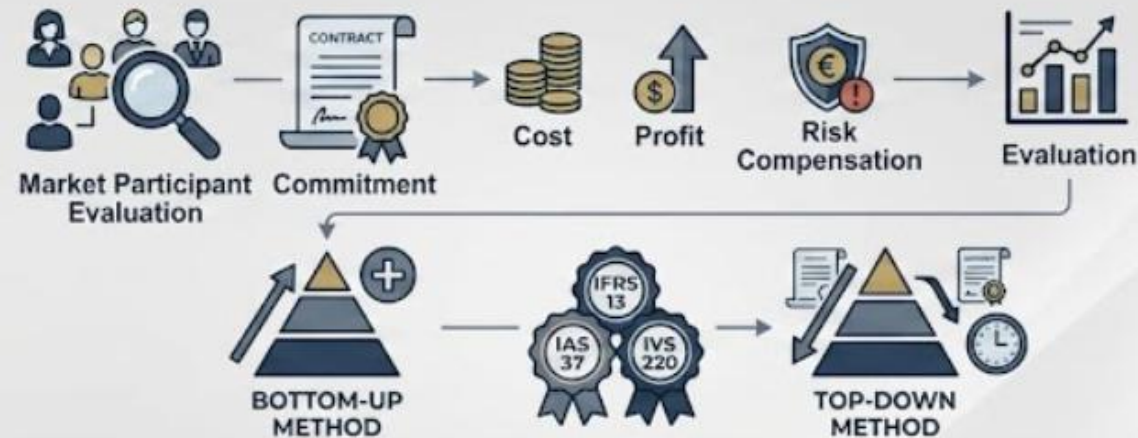
Cari dəyər: $715\,000 / (1.09)^4 = 506\,511$ AZN

Ssenari	Xərc	Ehtimal
A	400 000	20%
B	600 000	50%
C	900 000	30%

Nəticə

IVS 220-yə görə qeyri-maliyyə öhdəliklərinin qiymətləndirilməsində əsas metodologiya öhdəliyin bazar iştirakçısı tərəfindən hansı xərc, mənfəət və risk kompensasiyası ilə qəbul ediləcəyinin müəyyən edilməsinə əsaslanır.

Praktikada ən geniş tətbiq olunan metod Aşağıdan yuxarı metodudur, lakin müqavilə öhdəlikləri və təxirə salınmış gəlirlər üzrə Yuxarıdan aşağı metodu da mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Bu yanaşmalar İFRS 13, İAS 37 və İVS 220 tələbləri ilə uzlaşdırılmalıdır.



QEYRİ-MALİYYƏ ÖHDƏLİKLƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HESABATIN STRUKTURU

1. Titul vərəqi
 - 1.1.Hesabatın adı
 - 1.2.Qiymətləndirmə obyektı
 - 1.3.Sifarişçi
 - 1.4.Qiymətləndirici təşkilat
 - 1.5.Qiymətləndirici(lər)
 - 1.6.Sertifikat nömrəsi
 - 1.7.Hesabatın nömrəsi
 - 1.8.Hesabatın tarixi
 - 1.9.Məxfilik statusu
 2. Mündəricat
 3. İcra xülasəsi
- Qısa şəkildə:
- 3.1.qiymətləndirmənin məqsədi
 - 3.2.qiymətləndirilən öhdəlik
 - 3.3.istifadə edilən standartlar
 - 3.4.tətbiq olunan yanaşma
 - 3.5.yekun nəticə
 - 3.6.əsas ehtimallar

QEYRİ-MALİYYƏ ÖHDƏLİKLƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HESABATIN STRUKTURU

4. Tapşırıq və qiymətləndirmənin məqsədi (IVS 101)

Bu bölmədə göstərilir:

4.1.sifarişçinin adı

4.2.istifadəçi

4.3.qiymətləndirmənin məqsədi

4.4.esabatdan istifadə məhdudiyyətləri

4.5.istifadə sahəsi

4.6.qiymətləndirmə tarixi

4.7.hesabatın hazırlanma tarixi

5.Hüquqi və normativ baza

5.1.Standartlar (IVS 100-106; IVS 220; IFRS (IAS 37; IFRS 13; IFRS 3; IFRIC 1); RICS Red Book və EVS 2025 (TEGoVA)

5.2 Azərbaycan qanunvericiliyi

"Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Qanun

"Mühasibat uçotu haqqında" Qanun

MMUS 10

digər normativ aktlar

QEYRİ-MALİYYƏ ÖHDƏLİKLƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HESABATIN STRUKTURU

6. Qiymətləndirmə obyektinin təsviri

Burada göstərilir

- öhdəliyin növü
- hüquqi əsas
- müqavilə
- yaranma tarixi
- öhdəliyin iqtisadi mahiyyəti

7. Öhdəliyin tanınmasının təhlili

IAS 37 və MMUS 10 üzrə

- Mövcud öhdəlik varmı?
- Hüquqi öhdəlik
- Konstruktiv öhdəlik
- Qiymətləndirilən öhdəlik
- Şərti öhdəlik
- Müqavilə öhdəliyi
- Ağır şərtli müqavilə və ya zərərli müqavilə

QEYRİ-MALİYYƏ ÖHDƏLİKLƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HESABATIN STRUKTURU

8. Qiymətləndirmə bazası (IVS 102) Göstərilir

- Ədalətli dəyər
- Bazar dəyəri
- İnvestisiya dəyəri
- Çıxış (icra) dəyəri
- digər baza

və seçilmə səbəbi.

9. Qiymətləndirmə tarixinin müəyyən edilməsi

- Qiymətləndirmə tarixi
- Hesabatın hazırlanma tarixi

10. Qiymətləndirmə yanaşma və metodların seçilməsi (izah edilir)

- Yuxarıdan-aşağıya metodu (Ümumi (makro) göstəricilərdən başlayaraq daha detallı təhlilə keçən metod.)
- Aşağıdan-yuxarıya metodu (Ayrı-ayrı komponentlərin təhlilindən başlayaraq ümumi nəticəyə gələn metod.)
- Ssenari əsaslı metod (Müxtəlif ssenarilər (optimist, baza, pessimist və s.) üzrə nəticələrin qiymətləndirilməsi metodu.)
- Cari dəyər (Gələcək pul axınlarının diskontlaşdırılmış bugünkü dəyəri.)
- Gözlənilən pul axını (Ehtimallarla ölçülmüş gələcək pul daxilolmaları və çıxışları.)
- Monte Karlo metodu (simulyasiyası) (Təsadüfi dəyişənlərdən istifadə etməklə çoxsaylı simulyasiyalar əsasında dəyərin və ya riskin qiymətləndirilməsi metodu.)

QEYRİ-MALİYYƏ ÖHDƏLİKLƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HESABATIN STRUKTURU

11. Məlumat bazası (IVS 104) İstifadə olunan məlumatlar

- müqavilələr
- maliyyə hesabatları
- texniki hesabatlar
- mühəndis rəyləri
- audit sənədləri
- hüquqi sənədlər
- bazar məlumatları
- ekspert rəyləri

12. Əsas fərziyyələr

- inflyasiya
- diskont dərəcəsi
- bazar riski
- yerinə yetirmə müddəti
- iqtisadi şərait
- hüquqi risklər

QEYRİ-MALİYYƏ ÖHDƏLİKLƏRİNİN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HESABATIN STRUKTURU

13. Risklərin təhlili Ayrılıqda göstərilir

- hüquqi risk
- bazar riski
- inflyasiya riski
- ekoloji risk
- texniki risk
- kredit riski
- icra riski
- qeyri-müəyyənlik

14. Diskontlaşdırma Ətraflı izah edilir

- seçilmiş diskont dərəcəsi əsaslandırılması
- risk əlavələri
- diskont metodologiyası

15. Hesablamalar Addım-addım

- İcra xərci (Öhdəliyin yerinə yetirilməsi üçün tələb olunan ümumi xərclər.)
- Birbaşa xərclər (Obyekt və ya layihə ilə birbaşa əlaqəli xərclər (material, əmək və s.)
- Dolaylı xərclər (Birbaşa konkret obyektə aid edilməyən ümumi idarəetmə və yardımçı xərclər.)
- Podratçının mənfəət marjası (Podratçının xərclər üzərinə əlavə etdiyi mənfəət payı.)
- Bazar iştirakçısının mənfəət marjası (Tipik bazar iştirakçısının gözlədiyi mənfəət norması.)
- Risk üzrə düzəliş (isk səviyyəsini nəzərə almaq üçün dəyər və ya pul axınlarına edilən düzəliş.)
- Diskont (Gələcək dəyərin cari dəyərə gətirilməsi üçün tətbiq olunan endirim və ya diskontlaşdırma prosesi.)
- Cari dəyər (Gələcək pul axınlarının diskontlaşdırılmış bugünkü dəyəri.)

QEYRİ-MALİYYƏ ÖHDƏLİKLƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ HESABATIN STRUKTURU

16. Həssashıq təhlili

Müxtəlif ssenarilər:

-Optimist

-Əsas

-Pessimist

17. IFRS ilə uzlaşdırma (IAS 37, IFRS 13 və IVS 220 Fərqlərin səbəbi)

18. EVS və RICS ilə uyğunluq (Qısa izah-Bazar iştirakçısı, Ədalətli dəyər, Prosesə uyğunluq, Hesabat tələblərinə uyğunluq və ya Hesabatın standartlara uyğunluğu)

19. Məhdudiyyətlər (məlumat məhdudiyyəti, hüquqi məhdudiyyətlər, texniki məhdudiyyətlər, bazar məlumatlarının çatışmazlığı)

20. Qiymətləndiricinin bəyanatı (IVS 103 və IVS 106, müstəqillik, qərəzsizlik, maraqlar toqquşmasının olmaması, etik normalara əməl olunması, peşə məsuliyyəti)

21. Yekun qiymətləndirmə rəyi (yekun qiymətləndirilmiş məbləğ, istifadə olunan baza, əsas metod, qiymətləndirmə tarixi)

22. İmzalar (əsas qiymətləndirici, Məsul qiymətləndirici, Keyfiyyətə nəzarət edən qiymətləndirici (IVS 100-də nəzərdə tutulan "dörd göz" prinsipi və AQP-nin daxili keyfiyyət siyasətinə uyğun olaraq)

23. Əlavələr

SON: Qiymətləndirici əşyanın zəhəri görünüşündən keçərək, onun cəmiyyət üçün ifadə etdiyi «məhiyyəti» (dəyəri) tapmağa çalışır.

DİQQƏTİNİZƏ GÖRƏ TƏŞƏKKÜR EDİRİK!



AZƏRBAYCAN
QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI

Əlaqə: Hüseyn Cavid Prospekti 81; mobil: 012 492 03 67 / 010 260 00 25

E-mail: info@aqp.az

Veb-sayt: aqp.az