Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)
Metodiki tövsiyə

ÜMUMİ METODOLOJİ PRİNSİPLƏR

Sənəd Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzvü olan qiymətləndiricilər üçün nəzərdə tutulub. O, qiymətləndirmə obyektindən və məqsədindən asılı olmayaraq hər bir qiymətləndirmə işinə şamil edilən metodoloji prinsipləri, onların hesablamada və hesabatda necə əks olunduğunu, məcburi açıqlamaları və tipik səhvləri müəyyən edir. Palatanın obyekt və məqsəd üzrə metodologiyaları bu sənədin prinsiplərini konkretləşdirir. Sənəd hesablama texnikasını təkrarlamır: onun predmeti hər işdə dəyişməz qalan qaydalardır.

1. Ümumi müddəalar

1.1. Sənədin məqsədi qiymətləndirmə işinin bütün mərhələlərində tətbiq edilən metodoloji prinsipləri vahid sistemdə müəyyən etmək, onların hesablamaya və hesabata necə köçürüldüyünü göstərmək və Palatanın metodologiyaları üçün ümumi əsas yaratmaqdır.

1.2. Sənəd aşağıdakı işlərə şamil edilir:

1.2.1. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanunun 4.1-ci maddəsində göstərilən bütün istiqamətlər üzrə qiymətləndirmə;

1.2.2. qiymətləndirmə hesabatı, məhkəmə ekspertizasında ekspert rəyi, vergi nəzarəti tədbirlərində ekspert (mütəxəssis) rəyi və nəticəsi dəyər və ya qiymət göstəricisi olan digər yazılı sənədlər;

1.2.3. başqa qiymətləndiricinin hesabatının ekspertizası: bu halda prinsiplər yoxlamanın meyarı kimi istifadə edilir;

1.2.4. avtomatlaşdırılmış qiymətləndirmə modelləri və kütləvi qiymətləndirmə ilə aparılan işlər, Palatanın müvafiq metodologiyalarında göstərilən xüsusiyyətlərlə.

1.3. Sənəd aşağıdakı sənədlərlə birlikdə tətbiq olunur:

- “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu (08.12.2023, № 1052-VIQ), o cümlədən 4.1-ci (qiymətləndirmə istiqamətləri), 9-cu (qiymətləndirmənin aparılması üçün əsaslar), 10-cu (hesabat), 12-ci (qiymətləndiricinin vəzifələri), 15-ci, 16-cı və 17.1-ci (müstəqillik və peşə davranışı) və 20.2.6-cı (Palatanın metodiki tövsiyələri) maddələri;
- Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (IVSC, 31 yanvar 2025-ci il tarixindən qüvvədə olan redaksiya): ümumi standartlar IVS 100-106 və aktiv standartları IVS 200, 210, 220, 230, 300, 400, 410, 500;
- maliyyə hesabatlılığı məqsədləri üçün IFRS 13 “Ədalətli dəyərin ölçülməsi” və müvafiq IFRS və IPSAS standartları;
- Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının Etik Məcəlləsi;
- Palatanın obyekt, məqsəd və kəsişən mövzular üzrə metodologiyaları (7-ci bölmə), metodiki göstəricilər bazası, dövri buraxılışları, indeksləri və düzəliş əmsalları.

1.4. Sənəd metodiki tövsiyə xarakteri daşıyır (Qanunun 20.2.6-cı maddəsi). Onun prinsiplərindən kənara çıxma yalnız obyektin və ya tapşırığın xüsusiyyəti tələb etdikdə mümkündür və hesabatda əsaslandırılır: hansı prinsipdən, nə üçün kənara çıxıldığı və bunun nəticəyə təsiri göstərilir (“uyğunlaş və ya izah et” qaydası).

1.5. Normaların tətbiq ardıcıllığı: qanunvericilik aktının tələbi bu sənəddən üstündür; Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının tələbləri bu sənədlə əvəz edilmir, sənəd onların tətbiqini izah edir və konkretləşdirir; xüsusi metodologiyanın daha ətraflı müddəası bu sənədin ümumi müddəasından üstündür, lakin heç bir xüsusi müddəa bu sənədin prinsiplərini yumşaltmır.

1.6. Sənəddə istifadə olunan anlayışlar:

1.6.1. qiymətləndirmə obyekti: dəyəri müəyyən edilən hüquq və ya hüquqlar məcmusu (mülkiyyət, icarə, istifadə hüququ, pay, tələb); əşya, avadanlıq və ya müəssisə hüququn daşıyıcısıdır;

1.6.2. qiymət: konkret əməliyyatda tələb edilmiş, təklif edilmiş və ya ödənilmiş məbləğ; qiymət faktdır;

1.6.3. xərc: obyektin yaradılması və ya əldə edilməsi üçün sərf edilmiş və ya edilməli olan məbləğ;

1.6.4. dəyər: müəyyən dəyər bazasına və tarixə aid olan, qiymətləndirmə nəticəsində formalaşan ehtimal olunan məbləğ; dəyər faktdan fərqli olaraq peşəkar rəydir;

1.6.5. dəyər bazası: ölçülən dəyərin növünü və onun fundamental şərtlərini müəyyən edən anlayış (IVS 102);

1.6.6. dəyər fərziyyəsi: obyektin hansı istifadə vəziyyətində qiymətləndirildiyini təsvir edən şərt (ən səmərəli istifadə, mövcud istifadə, nizamlı ləğvetmə, məcburi satış);

1.6.7. ən səmərəli istifadə (ƏSİ): hüquqi cəhətdən icazəli, fiziki cəhətdən mümkün, maliyyə baxımından əsaslı olan və obyektə ən yüksək dəyər verən istifadə;

1.6.8. fərziyyə: qiymətləndirici tərəfindən yoxlanılmadan doğru qəbul edilən, ağlabatan və işin məqsədinə uyğun hal;

1.6.9. xüsusi fərziyyə: qiymətləndirmə tarixinə mövcud faktlardan fərqli olan və ya tipik bazar iştirakçısının qəbul etməyəcəyi hal;

1.6.10. qiymətləndirmə tarixi: dəyər rəyinin aid olduğu tarix; baxış və hesabat tarixlərindən fərqlənə bilər;

1.6.11. giriş məlumatı: hesablamada istifadə edilən hər bir kəmiyyət və ya keyfiyyət göstəricisi (qiymət, sahə, dərəcə, müddət, əmsal, vəziyyət dərəcəsi);

1.6.12. yanaşma: dəyərin müəyyən edilməsinin ümumi məntiqi (bazar, gəlir, xərc yanaşmaları, IVS 103);

1.6.13. metod: yanaşma daxilində konkret hesablama üsulu;

1.6.14. model: metodun giriş məlumatını nəticəyə çevirən kəmiyyət reallaşdırılması: hesablama cədvəli, proqram, alqoritm (IVS 105);

1.6.15. uzlaşdırma: müxtəlif yanaşma və metodların nəticələrinin təhlili əsasında yekun dəyərin əsaslandırılmış seçimi;

1.6.16. qiymətləndirmə qeyri-müəyyənliyi: peşəkar şəkildə aparılmış qiymətləndirmədə belə nəticənin mümkün dəyərlər aralığına malik olması;

1.6.17. peşəkar mülahizə: məlumat və təcrübə əsasında edilən, sənədləşdirildikdə yoxlanıla bilən seçim;

1.6.18. peşəkar şübhəçilik: təqdim edilən məlumatın doğruluğunu avtomatik qəbul etməyən, ziddiyyətlərə həssas olan və sübut tələb edən mövqe (IVS 100);

1.6.19. ikiqat hesablama: eyni dəyər elementinin nəticəyə iki dəfə daxil edilməsi; buraxılma: əhəmiyyətli elementin heç daxil edilməməsi;

1.6.20. əhəmiyyətlilik: göstəricinin və ya halın nəticədən istifadə edənin qərarına təsir edə biləcək səviyyədə olması;

1.6.21. yoxlanıla bilmə: başqa səriştəli qiymətləndiricinin eyni giriş məlumatı ilə hesablamanı təkrarlaya və qərarları anlaya bilməsi.

1.7. Terminologiya qaydası: “ədalətli dəyər” yalnız IFRS 13 mənasında işlədilir; IVS-in “equitable value” anlayışı “ekvitabl dəyər” adlanır. “Likvid dəyər”, “real dəyər”, “girov dəyəri”, “məcburi satış dəyəri” və “balans dəyəri” kimi ifadələr yekun nəticənin adı kimi işlədilmir (4.3.3).

2. Prinsiplərin sistemi

2.1. Prinsiplər üç qrupa bölünür. Hər qrup ayrı suala cavab verir:

Qrup	Cavab verdiyi sual	Prinsiplər	Bölmə
A. Dəyərin iqtisadi prinsipləri	Bazar obyekti necə qiymətləndirir?	Fayda, əvəzetmə, gözləmə, töhfə, artan və azalan gəlirlilik, tarazlıq, qalıq məhsuldarlıq, tələb və təklif, rəqabət, dəyişiklik, uyğunluq və xarici təsir, ən səmərəli istifadə (12)	3
B. Qiymətləndirmə prosesinin prinsipləri	Qiymətləndirici dəyəri necə ölçür?	P1 ilə P17 arası (17)	4
C. Peşəkar davranış prinsipləri	Kim və hansı şərtlərlə ölçür?	Müstəqillik, obyektivlik, səriştə, peşəkar şübhəçilik, qərəzsizlik, məxfilik, məsuliyyət (7)	5

2.2. Qruplar bir-birini tamamlayır: A qrupu nəyin ölçüldüyünü izah edir, B qrupu ölçmənin qaydasını, C qrupu isə ölçmənin etibarlılıq şərtlərini müəyyən edir. Bir qrupun pozulması digər qruplara riayət edilməsi ilə kompensasiya edilmir: arifmetik cəhətdən dəqiq hesablama səhv baza və ya səhv obyektlə aparılıbsa, nəticə istifadəyə yararsızdır.

2.3. Prinsiplər arasında ziddiyyət görünən hallarda (məsələn, proporsionallıq ilə tamlıq arasında) üstünlük nəticənin istifadəçi üçün etibarlılığına verilir və seçim hesabatda göstərilir.

3. Dəyərin iqtisadi prinsipləri

3.1. İqtisadi prinsiplər bazar iştirakçılarının davranışını təsvir edir. Qiymətləndirici onları seçmir, onlara əsaslanır: hər yanaşma bu prinsiplərdən birinin və ya bir neçəsinin kəmiyyət ifadəsidir.

№	Prinsip	Məzmunu	Hesablamada nəticəsi
1	Fayda	Dəyər obyektin sahibinə verdiyi faydadan yaranır	Faydası olmayan obyekt material və ya qırıntı dəyəri ilə ölçülür
2	Əvəzetmə	Məlumatlı alıcı eyni faydalı əvəzedicidən çox ödəmir	Müqayisəli yanaşmanın və əvəzetmə xərcinin əsası; xərc yanaşmasının nəticəsi adətən yuxarı həddir
3	Gözləmə	Dəyər gələcək faydaların bu günə gətirilmiş ifadəsidir	Gəlir yanaşmasının əsası; keçmiş gəlir yalnız proqnozun bazasıdır
4	Töhfə	Elementin dəyəri onun xərcinə deyil, ümumi dəyərə verdiyi töhfəyə bərabərdir	Düzəlişlər töhfə ilə ölçülür; çəkilmiş xərc avtomatik əlavə edilmir
5	Artan və azalan gəlirlilik	Əlavə investisiya müəyyən həddən sonra mütənasib dəyər artımı vermir	Həddən artıq yaxşılaşdırma funksional köhnəlmə kimi nəzərə alınır
6	Tarazlıq	Dəyər torpaq, kapital, əmək və idarəetmənin uyğunluğu ilə maksimallaşır	Disbalans funksional və ya iqtisadi köhnəlmə yaradır
7	Qalıq məhsuldarlıq	Digər amillərin haqqı ödənildikdən sonra qalan gəlir torpağa aiddir	Torpaq qalığı və qalıq üsullarının əsası
8	Tələb və təklif	Qiymət tələb ilə təklifin tarazlığında formalaşır	Bazar təhlili hər işdə məcburidir
9	Rəqabət	İzafi mənfəət rəqabəti cəlb edir və müvəqqətidir	Proqnozlarda gəlirlilik bazar səviyyəsinə gətirilir
10	Dəyişiklik	Bazar və obyekt daim dəyişir; dəyər yalnız tarixə görə mənalıdır	Qiymətləndirmə tarixi; analoqların tarixə düzəlişi
11	Uyğunluq və xarici təsir	Obyektin ətrafa uyğunluğu və kənar amillər dəyərə təsir edir	Yerləşmə düzəlişi; iqtisadi (xarici) köhnəlmə
12	Ən səmərəli istifadə	Bazar obyekti onun ən dəyərli mümkün istifadəsinə görə qiymətləndirir	Bazar dəyəri ƏSİ fərziyyəsi ilə müəyyən edilir (3.8)

3.2. Xərc dəyər deyil (töhfə prinsipi). Çəkilmiş xərc obyektin dəyərinə yalnız bazarın ona verdiyi töhfə həcmində daxil olur. Təmir, yaxşılaşdırma və əlavə avadanlıq üzrə faktiki xərclər nəticəyə avtomatik əlavə edilmir.

3.3. Tarixi qiymət bazar dəyəri deyil (dəyişiklik prinsipi). Əldə edilmə qiyməti, balans dəyəri və müqavilə qiyməti qiymətləndirmə tarixinə bazarın səviyyəsini əks etdirmir; onlar yalnız əsaslandırılmış indeksləşdirmə və bazarla yoxlama aparıldıqda giriş məlumatı ola bilər.

3.4. Keçmiş gəlir gələcək gəlir deyil (gözləmə prinsipi). Tarixi maliyyə göstəriciləri proqnozun bazasıdır, proqnozun özü deyil. Birdəfəlik, əlaqəli tərəflərlə və qeyri-əməliyyat xarakterli elementlər normallaşdırılır.

3.5. Əvəzetmənin yuxarı həddi. Köhnəlmə çıxılmış əvəzetmə xərci adətən bazar iştirakçısının ödəyəcəyi məbləğin yuxarı həddidir. Xərc yanaşmasının nəticəsi bazar sübutundan sistemli yüksək olduqda iqtisadi köhnəlmə yoxlanılır və ölçülür.

3.6. Faydası olmayan obyekt. İstifadəyə yararsız obyekt qırıntı və ya material dəyəri ilə ölçülür. Sökülməsi əsaslı olan tikili mənfi dəyər daşıya bilər: sökülmə xərci qırıntı dəyərindən çox olduqda fərq torpağın dəyərindən çıxılır.

3.7. Uyğunluq və xarici təsir. Obyektin ətrafa uyğunsuzluğu (həddən artıq və ya çatışmayan yaxşılaşdırma) dəyəri azaldır. Nəqliyyat, ekologiya, zonalaşdırma kimi xarici amillər obyektin özündə aradan qaldırıla bilməyən iqtisadi köhnəlmə yaradır və ayrıca əsaslandırılır.

3.8. Ən səmərəli istifadə prinsiplərin yekunudur. Digər prinsiplər ƏSİ təhlilində birləşir. ƏSİ dörd ardıcıl testlə müəyyən edilir: hüquqi icazəlilik, fiziki mümkünlük, maliyyə əsaslılığı və maksimal məhsuldarlıq. Torpaq boş kimi və obyekt mövcud vəziyyətdə olmaqla iki ƏSİ ayrıca qiymətləndirilir; onların fərqi köhnəlmənin və ya sökülmə qərarının ölçüsüdür. ƏSİ heç vaxt tam buraxılmır, yalnız sadə hallarda qısaldıla bilər və qısaldılma əsaslandırılır (Palatanın ƏSİ metodologiyası).

4. Qiymətləndirmə prosesinin prinsipləri

Bu bölmədəki on yeddi prinsip (P1 ilə P17 arası) qiymətləndirmə işinin minimum metodoloji tələblərini ifadə edir. Onlar obyekt və məqsəddən asılı olmayaraq tətbiq edilir.

4.1. P1. Tapşırığın üstünlüyü (IVS 101). Hesablama işin əhatə dairəsi müəyyən edildikdən sonra başlanır. Əhatə dairəsi yazılı olaraq ən azı aşağıdakıları müəyyən edir:

4.1.1. sifarişçi və nəzərdə tutulan istifadəçilər;

4.1.2. qiymətləndirmənin məqsədi və nəticənin istifadəsi;

4.1.3. qiymətləndirmə obyekti və onun hüdudları;

4.1.4. dəyər bazası və dəyər fərziyyəsi;

4.1.5. qiymətləndirmə tarixi və nəticənin valyutası;

4.1.6. fərziyyələr və xüsusi fərziyyələr;

4.1.7. tədqiqatın həcmi, baxışın forması və məhdudiyyətlər;

4.1.8. məlumatın mənbələri, o cümlədən sifarişçinin təqdim edəcəyi məlumat;

4.1.9. hesabatın forması və standartlara uyğunluq bəyanatı;

4.1.10. qiymətləndiricinin səriştəsi, müstəqilliyi və cəlb ediləcək mütəxəssislər.

4.1.11. Əhatə dairəsi dəyişdikdə (yeni məlumat, obyektin hüdudlarının dəyişməsi, sifarişçinin yeni tələbi) dəyişiklik yazılı rəsmiləşdirilir.

4.1.12. Sual qeyri-dəqiq olduqda (“hazırkı dəyər”, “real dəyər” və s.) qiymətləndirici onu dəqiqləşdirir. Məhkəmə və ya dövlət orqanının təyinatında dəqiqləşdirmə yazılı müraciətlə aparılır; dəqiqləşdirmə alınmadıqda qiymətləndirici öz şərhini açıq göstərir (Palatanın məhkəmə və icra metodologiyası).

4.2. P2. Obyektin müəyyənliyi.

4.2.1. Qiymətləndirilən obyekt hüquqdur. Eyni fiziki obyekt üzrə müxtəlif hüquqların (mülkiyyət, icarə, servitut, pay) dəyəri fərqlidir; hesabat hansı hüququn qiymətləndirildiyini göstərir.

4.2.2. Obyektin hüdudları “daxildir” və “daxil deyil” siyahısı ilə müəyyən edilir: torpaq, tikili, avadanlıq, daşınar əmlak, qeyri-maddi elementlər, öhdəliklər.

4.2.3. Sənəddəki və faktiki göstəricilər (sahə, say, model, əyar, kadastr nömrəsi, koordinatlar) tutuşdurulur. Uyğunsuzluq aşkar edildikdə nəticənin hansı göstəriciyə əsaslandığı və uyğunsuzluğun nəticəyə təsiri açıqlanır.

4.2.4. Obyekt bir neçə komponentdən ibarət olduqda nəticə həm cəmi, həm komponentlər üzrə verilə bilər. Komponentlərin cəmi obyektin bütöv dəyərinə avtomatik bərabər deyil (portfel təsiri, sinerji, uçot vahidi).

4.2.5. İnzibati göstəricilər (normativ qiymət, kadastr qiyməti, zona əmsalı, balans və ya qalıq dəyəri, vergi və uçot amortizasiyası) obyektin xarakteristikasıdır, bazar dəyərinin ölçüsü deyil.

4.3. P3. Dəyər bazasının məqsədə uyğunluğu (IVS 102).

4.3.1. Dəyər bazası işin məqsədindən və nəticənin istifadəsindən irəli gəlir, sifarişçinin istəyindən deyil. Baza qanunvericilik və ya hesabatlılıq çərçivəsi ilə müəyyən edildikdə qiymətləndirici onu seçmir, tətbiq edir.

4.3.2. Bazalar üç qrupdadır: (a) IVS bazaları: bazar dəyəri, bazar icarə haqqı, ekvitabl dəyər, investisiya dəyəri, sinerji dəyəri, likvidasiya dəyəri; (b) qanunvericilikdə müəyyən edilmiş anlayışlar: alınmada kompensasiya, vergi məqsədləri üçün bazar qiyməti və s.; (c) maliyyə hesabatlılığı bazaları: ədalətli dəyər, istifadə dəyəri, xalis satış dəyəri və s. Qruplar arasında anlayışlar eyniləşdirilmir (B əlavəsi).

4.3.3. Yekun nəticənin adı tanınmış bazanın adı ilə verilir. Likvidlik, ekspozisiya müddəti və satış şəraiti bazaya "əmsal" kimi vurulmur; onlar ayrıca təhlil və ya xüsusi fərziyyə ilə verilir (Palatanın girov, məhkəmə və icra metodologiyaları).

4.3.4. Bazar dəyəri tipik bazar iştirakçılarının mövqeyini əks etdirir. Konkret alıcı və ya satıcının xüsusi maraqları (sinerji, xüsusi alıcı) yalnız müvafiq baza (investisiya dəyəri, sinerji dəyəri) tətbiq edildikdə nəzərə alınır.

4.3.5. Bir işdə bir neçə baza tələb olunduqda hər nəticə öz adı ilə ayrıca verilir; müxtəlif bazalar və ya müxtəlif ölçmə obyektləri üzrə nəticələr cəmlənmir.

4.4. P4. Fərziyyələrin açıqlığı (IVS 102).

4.4.1. Dəyər fərziyyəsi hər işdə göstərilir. Bazar dəyəri ən səmərəli istifadə fərziyyəsi ilə müəyyən edilir.

4.4.2. Fərziyyə ağlabatan, işin məqsədinə uyğun və mümkün qədər sübutla dəstəklənən olmalıdır. Nəticəyə əhəmiyyətli təsir edən hər fərziyyə hesabatın xülasəsində göstərilir.

4.4.3. Xüsusi fərziyyə tətbiq edildikdə nəticə bu barədə qeydlə verilir. Mövcud vəziyyət üzrə nəticə mənalıdırsa, o da ayrıca göstərilir: istifadəçi iki nəticəni müqayisə edə bilməlidir.

4.4.4. Qanunla və ya hesabatlılıq çərçivəsi ilə müəyyən edilmiş şərtlər (məsələn, alınmada layihənin təsirinin kənarlaşdırılması) qiymətləndiricinin fərziyyəsi deyil, tapşırığın şərtidir və belə göstərilir.

4.4.5. Qiymətləndirici bilərəkdən yanlış və ya istifadəçini çaşdıra biləcək fərziyyəni qəbul etmir; belə fərziyyə tələb edildikdə işdən imtina edir.

4.5. P5. Tarix prinsipi.

4.5.1. Hər dəyər rəyi bir qiymətləndirmə tarixinə aiddir. Qiymətləndirmə, baxış və hesabat tarixləri, retrospektiv işdə isə hadisə tarixi ayrıca göstərilir. Hesabat qiymətləndirmə tarixindən əvvəlki tarixlə imzalanmır.

4.5.2. Qiymətləndirmə tarixinə məlum olmayan və ağlabatan səylə bilinə bilməyən məlumat nəzərə alınmır (IVS 102). Sonrakı məlumat yalnız qiymətləndirmə tarixinə mövcud olan vəziyyəti aşkarlayırsa istifadə edilə bilər, vəziyyəti dəyişirsə yox.

4.5.3. Analoqlar və göstəricilər qiymətləndirmə tarixinə gətirilir; tarixə düzəlişin mənbəyi (Palatanın indeksi, bazar dinamikası) göstərilir.

4.5.4. Baxış tarixi ilə qiymətləndirmə tarixi fərqləndikdə vəziyyətin dəyişməməsi fərziyyə kimi göstərilir.

4.5.5. Qiyməti qısa müddətdə əhəmiyyətli dəyişən göstəricilərdə (qiymətli metallar, valyuta, birja alətləri) nəticənin yenilənmə qaydası hesabatda verilə bilər.

4.6. P6. Bazar sübutunun üstünlüyü.

4.6.1. Hər işdə bazar təhlili aparılır: seqment, tələb və təklif, qiymət səviyyəsi və dinamikası, likvidlik, dəyəri müəyyən edən amillər. Bazar təhlili nəticəyə bağlanır: hansı göstəricini müəyyən etdiyi göstərilir (Palatanın bazar təhlili metodologiyası).

4.6.2. Məlumatın etibarlılıq ardıcıllığı: (a) bazar əməliyyatları; (b) bazar təklifləri və elanlar, sövdələşmə düzəlişi ilə; (c) Palatanın dövri buraxılışları, indeksləri və düzəliş əmsalları; (d) rəsmi statistika; (e) ekspert sorğusu; (f) qiymətləndiricinin mülahizəsi. Aşağı pilləyə keçid əsaslandırılır.

4.6.3. Təklif qiyməti əməliyyat qiyməti deyil: elan və təkliflərə sövdələşmə düzəlişi tətbiq edilir və onun mənbəyi göstərilir. Sövdələşmə düzəlişi hesabatda göstərilən mənbəyə uyğun tətbiq edilir.

4.6.4. Analoqların seçimi meyarları (obyekt növü, yerləşmə, ölçü, vəziyyət, tarix) əvvəlcədən müəyyən edilir. Toplanmış analoqlardan kənarlaşdırılanlar səbəblə göstərilir; nəticəyə uyğun gəlməyən analoqun səbəbsiz kənarlaşdırılması yolverilməzdir.

4.6.5. Bazar məlumatı olmadıqda bu açıq göstərilir; müşahidə edilməyən giriş məlumatlarının payı və nəticəyə təsiri açıqlanır.

4.7. P7. Yanaşmaların əsaslandırılmış seçimi (IVS 103).

4.7.1. Bazar, gəlir və xərc yanaşmalarının hər birinin tətbiq imkanı nəzərdən keçirilir. Seçim obyektin xarakterinə, məlumatın mövcudluğuna və keyfiyyətinə, dəyər bazasına və bazar iştirakçılarının davranışına əsaslanır.

4.7.2. Tətbiq edilməyən yanaşma üçün imtinanın səbəbi konkret göstərilir. “Məlumat yoxdur” əsaslandırması hansı məlumatın harada axtarıldığı göstərilmədən qəbul edilmir.

4.7.3. Bir yanaşma etibarlı nəticə verdikdə yalnız onun tətbiqi kifayət edə bilər; bu halda həssaslıq təhlili və nəticənin bazar göstəriciləri ilə yoxlanması xüsusi əhəmiyyət daşıyır.

4.7.4. Eyni giriş məlumatına əsaslanan iki yanaşma bir-birinin müstəqil təsdiqi sayılmır (məsələn, eyni icarə haqqı və eyni kapitallaşdırma əmsalı ilə qurulmuş iki hesablama).

4.7.5. Metod obyektin dəyərini yaradan mexanizmə uyğun seçilir: gəlir gətirən obyektdə gəlir yanaşması, tipik bazar obyektində müqayisə, unikal və ya bazarda nadir satılan obyektdə xərc yanaşması üstünlük təşkil edir.

4.8. P8. Uyğunluq (konsistensiya).

4.8.1. Hesablamanın bütün elementləri eyni ölçmə bazasında olmalıdır. Beş uyğunluq qaydası tətbiq edilir:

(a) pul axını və dərəcə: bütün investorlara aid axın kapitalın orta çəkili dəyəri ilə, səhmdar kapitalına aid axın kapitalın dəyəri ilə diskontlaşdırılır;

(b) valyuta: axın və dərəcə eyni valyutadadır; ölkə riski milli valyutada risksiz dərəcəyə daxildirsə, ayrıca əlavə edilmir;

(c) nominal və real göstəricilər: inflyasiya ya həm axında, həm dərəcədə, ya heç birində nəzərə alınır;

(d) vergi: vergidən sonrakı axın vergidən sonrakı dərəcə ilə diskontlaşdırılır;

(e) risk bir yerdə: konkret risk ya axının düzəldilməsində, ya dərəcədə nəzərə alınır, hər ikisində yox (Palatanın diskont dərəcəsi metodologiyası).

4.8.2. Uzlaşdırılan nəticələr eyni ölçmə bazasına gətirilir: yüklülük, ƏDV, əməliyyat xərcləri, valyuta və tarix baxımından.

4.8.3. Eyni obyekt üzrə göstəricilər (sahə, tarix, yaş, kateqoriya, say) hesabatın bütün bölmələrində və hesablama modelində eynidir.

4.9. P9. Hər elementin bir dəfə hesablanması.

4.9.1. Dəyəri yaradan hər element nəticəyə yalnız bir dəfə daxil edilir və heç bir əhəmiyyətli element buraxılmır. İkiqat hesablamanın və buraxılmanın tipik nöqtələri D əlavəsində verilir.

4.9.2. Obyekt komponentlərə bölündükdə hər komponentin harada nəzərə alındığı göstərilir (məsələn, mühəndis sistemləri tikilidə və ya avadanlıqda, hasar torpaqda və ya tikililərdə).

4.9.3. Risk, sahibkar mənfəəti, sövdələşmə güzəşti, köhnəlmə və yüklülük bir dəfə tətbiq edilir; onların hansı mərhələdə tətbiq edildiyi hesablama cədvəlində görünür.

4.10. P10. Məlumatın keyfiyyəti və izlənilə bilməsi (IVS 104).

4.10.1. Giriş məlumatı dəqiqlik, tamlıq, aktuallıq və şəffaflıq meyarlarına cavab verməli və istifadəyə yararlılığı yoxlanılmalıdır; məlumat doğru olduğu ehtimalı ilə qəbul edilmir.

4.10.2. Hər əhəmiyyətli giriş məlumatı dörd elementlə göstərilir: mənbə, tarix, əldə edilmə üsulu və status (C əlavəsi).

4.10.3. Status kodları: S sənəd və ya ölçmə; B bazar məlumatı (əməliyyat, elan, rəsmi statistika, Palatanın buraxılışı); T təklif və ya sorğu (kommersiya təklifi, podratçı smetası, ekspert sorğusu); F fərziyyə (qiymətləndiricinin mülahizəsi). F statuslu göstəricilər həssaslıq təhlilinə daxil edilir.

4.10.4. Sifarişçinin təqdim etdiyi məlumat peşəkar şübhəçiliklə yoxlanılır: müstəqil mənbə ilə tutuşdurma, daxili ziddiyyətlərin aşkarlanması, tarixi göstəricilər və bazar səviyyəsi ilə müqayisə. Yoxlanıla bilməyən məlumat fərziyyə kimi qeyd edilir.

4.10.5. Kənar müşahidələr avtomatik kənarlaşdırılmır: kənarlaşdırmanın meyarı əvvəlcədən müəyyən edilir və hər hal üzrə səbəb göstərilir.

4.10.6. Statistik üsullar müşahidələrin sayı və keyfiyyəti imkan verdikdə tətbiq edilir. Az sayda müşahidə üzərində qurulmuş reqressiya nəticəni əsaslandırmır.

4.11. P11. Modelin şəffaflığı (IVS 105).

4.11.1. Model izah oluna bilməlidir: girişlər, düsturlar və nəticə arasında əlaqə izlənilir. Hesablama cədvəllərində düsturlar açıq saxlanılır, girişlər hesablamalardan ayrıca göstərilir.

4.11.2. Hazır proqram və ya avtomatlaşdırılmış model istifadə edildikdə qiymətləndirici onun məntiqini, girişlərini və məhdudiyyətlərini bilir və nəticəni yoxlayır. “Model belə hesabladı” əsaslandırma deyil (Palatanın AVM metodologiyası).

4.11.3. Süni intellekt alətlərindən istifadə edildikdə alətin verdiyi hər fakt, rəqəm və mənbə ilkin mənbədən yoxlanılır. Alətin istifadəsi hesabatda açıqlanır və qiymətləndiricinin məsuliyyətini azaltmır.

4.11.4. Modelin nəticəsi peşəkar baxışdan keçirilir: ağlabatanlıq, bazar göstəriciləri ilə müqayisə, həssaslıq.

4.12. P12. Düzəlişlərin intizamı.

4.12.1. Düzəliş bazar sübutuna əsaslanır: cüt satışlar, statistik təhlil, Palatanın düzəliş əmsalları, xərc fərqi. Mənbəsiz düzəliş fərziyyə kimi qeyd edilir.

4.12.2. Əməliyyat şərtləri ilə bağlı düzəlişlər (hüquq, maliyyələşdirmə, satış şərtləri, sövdələşmə, tarix) ardıcıl, obyektin xarakteristikaları ilə bağlı düzəlişlər (yerləşmə, fiziki, funksional və iqtisadi xüsusiyyətlər) isə qəbul edilmiş qaydada müstəqil tətbiq edilir; iki qrup ayrıca göstərilir.

4.12.3. Düzəlişin istiqaməti iqtisadi məntiqə uyğundur: analoq obyektdən üstündürsə, analoqun qiyməti azaldılır.

4.12.4. Düzəlişlərin səmərəsi yoxlanılır: düzəlişdən sonra analoqların dəyişkənlik əmsalı azalmalıdır. Azalmırsa, analoqların seçimi və ya düzəlişlər yenidən nəzərdən keçirilir.

4.12.5. Tək düzəlişin və mütləq düzəlişlər cəminin hədləri obyekt metodologiyalarında verilir. Hədd aşıldıqda analoq kənarlaşdırılır və ya saxlanılması əsaslandırılır.

4.12.6. Orta qiymətin orta sahəyə bölünməsi kimi analoqların fərdi xüsusiyyətlərini itirən üsullar tətbiq edilmir: hər analoq ayrıca düzəldilir.

4.13. P13. Əsaslandırılmış uzlaşdırma.

4.13.1. Yekun dəyər nəticələrin mexaniki orta hesabı deyil. Çəkilər məlumatın keyfiyyəti, metodun obyektə uyğunluğu, düzəlişlərin həcmi və bazar iştirakçılarının davranışı əsasında müəyyən edilir və izah edilir.

4.13.2. Nəticələr arasındakı fərq təhlil edilir və əhəmiyyətli fərqin səbəbi göstərilir. Əsaslandırılmamış və ya iqtisadi mənası olmayan nəticə uzlaşdırmaya daxil edilmir, rədd edilmə səbəbi göstərilir.

4.13.3. Yekun dəyər nəticənin dəqiqliyinə uyğun yuvarlaqlaşdırılır. Həddindən artıq dəqiqlik (iri obyektin dəyərinin manata qədər verilməsi) etibarlılıq təəssüratı yaradır və yolverilməzdir; yuvarlaqlaşdırmanın təsiri göstərilir.

4.13.4. Nəticə nöqtə dəyəri kimi verilir. Tapşırıq tələb etdikdə və ya qeyri-müəyyənlik əhəmiyyətli olduqda aralıq əlavə olaraq göstərilir.

4.14. P14. Qeyri-müəyyənliyin açıqlanması.

4.14.1. Nəticəyə ən çox təsir edən giriş məlumatları üzrə həssaslıq təhlili aparılır; F statuslu göstəricilər mütləq daxil edilir.

4.14.2. Bazar fəallığının aşağı olması, məlumat çatışmazlığı, obyektin unikallığı və bazarda kəskin dəyişikliklər kimi hallarda qeyri-müəyyənlik və onun səbəbləri açıqlanır.

4.14.3. Qeyri-müəyyənliyin açıqlanması nəticəni etibarsız etmir; açıqlanmaması isə istifadəçini çaşdırır.

4.15. P15. Proporsionallıq və əhəmiyyətlilik.

4.15.1. Tədqiqatın həcmi işin məqsədinə, obyektin mürəkkəbliyinə, nəticənin istifadəsinin riskinə və əhəmiyyətliliyə mütənasibdir.

4.15.2. Proporsionallıq məcburi elementləri azaltmır: əhatə dairəsi, baza, tarix, ƏSİ, məlumat mənbələri və məcburi açıqlamalar hər işdə olur.

4.15.3. Həcmin azaldılması (baxışsız iş, sənədlərin yoxlanılmaması, məhdud bazar tədqiqatı) məhdudiyyət kimi açıqlanır və onun nəticəyə mümkün təsiri göstərilir.

4.16. P16. Yoxlanıla bilmə və sənədləşdirmə (IVS 106).

4.16.1. Hesabat və iş sənədləri başqa səriştəli qiymətləndiricinin hesablamanı təkrarlamasına və qərarları anlamasına imkan verir.

4.16.2. İş sənədlərinə daxildir: əhatə dairəsi və müqavilə; sifarişçinin məlumatı və onun yoxlanılması; baxış protokolu və fotolar; tarixli ekran çapları ilə bazar məlumatı; hesablama modeli; daxili yoxlama qeydləri; yazışmalar.

4.16.3. Hesabatın surəti və iş sənədləri ən azı beş il saxlanılır (Qanunun 12.1.10-cu maddəsi).

4.16.4. Hesabat bütöv sənəddir; onun hissələrinin, o cümlədən yekun rəqəmin kontekstdən kənar istifadəsinə yol verilmədiyi göstərilir.

4.16.5. Hesabatın düzəldilmiş versiyası əvvəlki versiyaya istinadla və dəyişikliyin səbəbi göstərilməklə buraxılır.

4.17. P17. Səlahiyyət hüdudu.

4.17.1. Qiymətləndirici kəmiyyəti, yəni dəyəri və ya qiyməti ölçür. Mülkiyyət hüququnun etibarlılığı, zərərin səbəbi və təqsir, konstruksiyaların təhlükəsizliyi, uçotda tanınma və təsnifat, kredit qərarı və vergi öhdəliyi barədə nəticələr qiymətləndiricinin səlahiyyətinə aid deyil.

4.17.2. Bu məsələlər üzrə məlumat giriş məlumatı və ya fərziyyə kimi alınır və mənbəyi göstərilir. Giriş mübahisəli olduqda hesablama ssenarilər üzrə aparılır və seçim səlahiyyətli şəxsə buraxılır.

4.17.3. Qiymətləndirici öz səriştəsindən kənar sahədə mütəxəssis (mühəndis, gemoloq, aktuari, hüquqşünas) cəlb edir. Mütəxəssisin nəticəsi giriş məlumatıdır; onun istifadəsinin ağlabatanlığı üçün məsuliyyət qiymətləndiricidədir (IVS 100).

5. Peşəkar davranış prinsiplərinin metodoloji nəticələri

5.1. Peşəkar davranış qaydaları Palatanın Etik Məcəlləsi və Qanunun 15-ci, 16-cı və 17.1-ci maddələri ilə müəyyən edilir. Bu bölmə yalnız onların hesablamaya və hesabata təsir edən hissəsini göstərir:

Prinsip	Metodoloji tələb	Pozuntunun əlaməti
Müstəqillik	Haqq nəticədən asılı deyil; maraqlar münaqişəsi iş qəbul edilməzdən əvvəl yoxlanılır və sənədləşdirilir; sifarişçi bankdan krediti olan qiymətləndirici həmin bankın sifarişini qəbul etmir (Qanunun 16.1-ci maddəsi)	“Hədəf dəyər” tələbinin qəbulu; nəticədən asılı haqq
Obyektivlik	Mövcud məlumat bütövlükdə nəzərə alınır; nəticəyə uyğun gəlməyən sübut gizlədilmir; mülahizələr qərəz baxımından daxili yoxlamada qiymətləndirilir (IVS 100)	Seçmə analoqlar; əlverişsiz məlumatın açıqlanmaması
Sərištə	İş yalnız ixtisas istiqaməti daxilində qəbul edilir; çatışmayan sərištə mütəxəssislə tamamlanır	Mütəxəssis sahəsində qiymətləndiricinin öz nəticəsi
Peşəkar şübhəçilik	Sifarişçinin məlumatı, sənədlər və alətlərin nəticələri yoxlanılır (IVS 100)	Sifarişçi proqnozunun yoxlanılmadan qəbulu
Qərəzsizlik	Çoxtərəfli işlərdə (məhkəmə, icra, əmlakın bölüşdürülməsi) tərəflərə bərabər imkan; baxış tərəflərin iştirakı ilə; etirazlar qeyd edilir	Bir tərəfin məlumatına əsaslanma
Məxfilik	Sifarişçinin məlumatı yalnız iş üçün istifadə edilir; hesabatda şəxsi məlumat minimuma endirilir	Şəxsi məlumatın lazımsız açıqlanması
Məsuliyyət	Hesabatı imzalayan nəticə üçün tam cavabdehdir; alət, mütəxəssis və köməkçi istifadəsi məsuliyyəti ötürmür	“Model belə hesabladı” əsaslandırması

5.2. Nəticəyə təzyiq olduqda (sifarişçinin gözləntisi, əvvəlki hesabatın rəqəmi, kreditin və ya iddianın məbləği) nəticə gözləntiyə uyğunlaşdırılmır. Qiymətləndirici təzyiqi sənədləşdirir və zərurət olduqda işdən imtina edir.

5.3. Hesabat işi yerinə yetirməmiş ikinci qiymətləndirici tərəfindən yoxlanılır (“dörd göz qaydası”). Yoxlamanın predmeti hesabın düzgünlüyü ilə yanaşı prinsiplərə riayət və mülahizələrin ağlabatanlığıdır; yoxlama sənədləşdirilir (IVS 100, keyfiyyətə nəzarət).

6. Qiymətləndirmə prosesinin mərhələləri

6.1. Prinsiplər prosesin mərhələlərində aşağıdakı kimi tətbiq olunur:

№	Mərhələ	Əsas sual	Prinsiplər	Nəticə sənədi
1	Sifarişin qəbulu	İşi qəbul edə bilərəmmi?	C qrupu, P17	Münaqişə yoxlamasının qeydi
2	Əhatə dairəsi və müqavilə	Nə, hansı baza ilə, hansı tarixə?	P1 ilə P5 arası	Əhatə dairəsi, müqavilə
3	Məlumatın toplanması və yoxlanılması	Məlumat istifadəyə yararlıdırmı?	P10, şübhəçilik	Giriş məlumatı reyestri (C əlavəsi)
4	Baxış və identifikasiya	Sənəd faktiki vəziyyətə uyğundurmu?	P2, P5	Baxış protokolu, fotolar
5	Bazar təhlili	Bazar obyekti necə qiymətləndirir?	A qrupu, P6	Bazar təhlili bölməsi
6	ƏSİ təhlili	Obyektin ən dəyərli istifadəsi hansıdır?	ƏSİ, P4	ƏSİ nəticəsi
7	Yanaşmalar və hesablamalar	Hansı metodlarla və necə?	P7 ilə P12 arası	Hesablama modeli
8	Uzlaşdırma və həssaslıq	Yekun nə qədər etibarlıdır?	P13, P14	Yekun dəyər, aralıq
9	Hesabat və daxili yoxlama	Başqası təkrarlaya bilərmi?	P16, C qrupu	Hesabat, yoxlama qeydi
10	Təqdim, izahat və arxiv	Nəticə düzgün istifadə edilirmi?	P16, P17	İzahatlar, arxiv

6.2. Mərhələlərin ardıcıllığı pozulmur: hesablama əhatə dairəsindən əvvəl, uzlaşdırma bazar təhlilindən əvvəl başlanmır. Sonrakı mərhələdə əvvəlki mərhələnin nəticəsini dəyişən məlumat alındıqda (məsələn, baxışda sənəddən fərqli sahə aşkar edildikdə) iş həmin mərhələyə qaytarılır.

6.3. Hər mərhələnin nəticə sənədi iş sənədlərinə daxil edilir. Bu, prosesin yoxlanıla bilməsini (P16) təmin edir: ekspert və ya auditor nəticəni yalnız rəqəmə görə deyil, onun hansı qərarlar zəncirindən alındığına görə yoxlayır.

7. Prinsiplərin Palatanın metodologiyaları ilə əlaqəsi

7.1. Bu sənəd metodologiya ailəsinin çərçivə sənədidir. Obyekt, məqsəd və kəsişən mövzular üzrə metodologiyalar prinsipləri konkret hesablama qaydalarına çevirir:

Qrup	Metodologiyalar (Palatanın nömrələməsi ilə)
Obyekt üzrə	1 daşınmaz əmlak; 2 maşın və avadanlıq; 3 nəqliyyat vasitələri; 4 bioloji aktivlər; 5 torpaq; 6 mədəni irs; 7 müəssisələr; 8 qeyri-maddi aktivlər; 9 borclar və ehtiyatlar; 10 təbii sərvətlər; 11 xidmətlər; 12 zərər, əldən çıxmış mənfəət; 23 ticarətlə bağlı obyektlər; 28 infrastruktur aktivləri; 29 kənd təsərrüfatı torpaqları və aqrar aktivlər; 30 su və hava nəqliyyatı vasitələri
Məqsəd üzrə	16 girov; 17 alınma və kompensasiya; 18 məhkəmə və icra sənədləri; 19 kütləvi qiymətləndirmə; 20 maliyyə hesabatlılığı; 24 sığorta; 25 vergi məqsədləri; 26 müflisləşmə və problemli aktivlər; 27 əmlakın bölüşdürülməsi
Kəsişən mövzular	13 diskont dərəcəsi və kapitallaşdırma əmsalı; 14 avtomatlaşdırılmış qiymətləndirmə modelləri; 15 ən səmərəli istifadə; 21 bazar icarə haqqı; 22 bazar təhlili və məlumatın toplanması; 31 metodiki göstəricilər bazası və dövri buraxılışlar; 32 risklərin qiymətləndirilməsi

7.2. Hər prinsipin hansı metodologiyada ətraflı açıldığı A əlavəsində, məqsəd üzrə baza və fərziyyə seçimi B əlavəsində verilir.

7.3. Xüsusi metodologiyada bu sənədin müddəası təkrarlanmır, ona istinad edilir. Metodologiyalar yeniləndikdə onların ümumi bölmələri bu sənədə istinadla qısaldılır.

8. Məcburi açıqlamalar

8.1. Obyekt və məqsəddən asılı olmayaraq hər hesabatda aşağıdakılar açıqlanır:

8.1.1. sifarişçi, nəzərdə tutulan istifadəçilər, məqsəd və nəticənin istifadəsi;

8.1.2. qiymətləndirmə obyekti kimi hüquq, onun daşıyıcısı və hüdudları (“daxildir” və “daxil deyil”);

8.1.3. dəyər bazası, onun mənbəyi və dəyər fərziyyəsi;

8.1.4. qiymətləndirmə, baxış və hesabat tarixləri;

8.1.5. nəticənin valyutası və ƏDV-nin daxil olub-olmaması;

8.1.6. fərziyyələr və xüsusi fərziyyələr, xüsusi fərziyyə tətbiq edildikdə mövcud vəziyyət üzrə nəticə;

8.1.7. tədqiqatın həcmi, baxışın forması, məhdudiyyətlər və onların nəticəyə mümkün təsiri;

8.1.8. sənəd ilə faktiki vəziyyət arasındakı uyğunsuzluqlar və nəticənin hansı göstəriciyə əsaslandığı;

8.1.9. bazar təhlilinin nəticələri və onların hesablamaya necə daxil edildiyi;

8.1.10. ƏSİ təhlilinin nəticəsi, qısaldıldıqda qısaldılmanın səbəbi;

8.1.11. tətbiq edilən və edilməyən yanaşmalar, imtinanın səbəbi;

8.1.12. hər əhəmiyyətli giriş məlumatının mənbəyi, tarixi, əldə edilmə üsulu və statusu;

8.1.13. sövdələşmə düzəlişi və onun mənbəyi;

8.1.14. analoqların seçilməsi və kənarlaşdırılması meyarları, kənarlaşdırılmış analoqlar və səbəbləri;

8.1.15. düzəlişlər, onların mənbəyi və düzəlişdən əvvəl və sonra dəyişkənlik əmsalı;

8.1.16. uzlaşdırmanın çəkiləri və onların əsaslandırılması, rədd edilmiş nəticələr;

8.1.17. yuvarlaqlaşdırma qaydası və onun təsiri;

8.1.18. həssaslıq təhlili və qeyri-müəyyənliyin səbəbləri;

8.1.19. cəlb edilmiş mütəxəssislər və onların nəticələrinin necə istifadə edildiyi;

8.1.20. istifadə edilmiş proqram, model və süni intellekt alətləri;

8.1.21. qiymətləndiricinin vermədiyi nəticələr (səlahiyyət hüdudu);

8.1.22. bu sənədin prinsiplərindən kənara çıxma halları və onların əsaslandırılması;

8.1.23. müstəqillik bəyanatı və maraqlar münaqişəsinin olmaması;

8.1.24. hesabatın bütöv sənəd olması və istifadəsinə dair məhdudiyyətlər.

9. Tipik səhvlər

9.1. Hesabatların yoxlanılması təcrübəsində ən çox rast gəlinən səhvlər və onların düzgün həlli:

№	Səhv	Pozulan prinsip	Düzgün yanaşma
1	Hesablama əhatə dairəsi yazılı müəyyən edilmədən aparılıb; baza və ya obyekt sonradan dəyişib	P1	Əhatə dairəsi işin əvvəlində yazılı razılaşdırılır, dəyişiklik rəsmiləşdirilir
2	Hesabatda müxtəlif bölmələrdə fərqli tarix, sahə və ya tikinti ili göstərilib	P8, P5	Göstəricilər vahid giriş vərəqindən götürülür, son yoxlamada tutuşdurulur
3	Sənəddəki sahə ilə faktiki və ya elandakı sahə arasındakı fərq nəzərə alınmayıb	P2	Fərq açıqlanır, analoqlara eyni sahə qaydası tətbiq edilir
4	Normativ qiymət, kadastr qiyməti və ya balans dəyəri bazar dəyəri kimi təqdim edilib	P2, P3	İnzibati göstərici yalnız xarakteristika kimi göstərilir
5	Nəticə “likvid dəyər”, “real dəyər”, “girov dəyəri” adı ilə verilib	P3	Tanınmış baza; likvidlik ayrıca təhlil edilir
6	Uçot məqsədli işdə yekun nəticə “bazar dəyəri” adlandırılıb	P3	Çərçivənin bazası (ədalətli dəyər və s.) tətbiq edilir
7	Müxtəlif ölçmə obyektlərinin (əsas vəsaitlər və kapital) nəticələri cəmlənib	P3, P9	Nəticələr ayrıca verilir, cəmlənmir
8	Xüsusi fərziyyə ilə nəticə verilib, mövcud vəziyyət üzrə nəticə göstərilməyib	P4	Mümkün olduqda iki nəticə ayrıca verilir
9	ƏSİ təhlili aparılmayıb və ya bir cümlə ilə keçilib (“yaşayış evidir”)	ƏSİ, P15	Dörd test; qısaldılma əsaslandırılır
10	Qiymətləndirmə tarixindən sonra baş vermiş hadisə nəticəyə daxil edilib	P5	Sonrakı bilik qadağası; yalnız aşkarlayan məlumat istifadə edilir
11	Elan qiymətlərinə sövdələşmə düzəlişi tətbiq edilməyib və ya öz mənbəyinə zidd tətbiq edilib	P6	Düzəliş mənbəyə uyğun və hər analoqa tətbiq edilir
12	Analoqların bir hissəsi səbəb göstərilmədən kənarlaşdırılıb	P6, C qrupu	Kənarlaşdırma meyarı əvvəlcədən, səbəb hər analoq üzrə
13	Köhnə tarixli analoqlar tarixə düzəliş edilmədən istifadə edilib	P5, P6	Palatanın indeksi və ya bazar dinamikası ilə düzəliş
14	Yanaşmadan imtina “məlumat yoxdur” cümləsi ilə əsaslandırılıb	P7	Hansı məlumatın harada axtarıldığı göstərilir
15	Eyni giriş məlumatına əsaslanan iki yanaşma müstəqil təsdiq kimi təqdim edilib	P7	Asılılıq açıqlanır, müstəqil yoxlama axtarılır
16	Manatla axına xarici valyuta dərəcəsi tətbiq edilib və ya ölkə riski iki dəfə nəzərə alınıb	P8	Valyuta uyğunluğu; ölkə riski bir yerdə
17	Risk həm axında, həm dərəcədə nəzərə alınıb	P8, P9	Risk yalnız bir yerdə
18	Torpaq və tikili, və ya hasar və torpaq ikiqat hesablanıb; sökülməli tikiliyə müsbət dəyər verilib	P9, A qrupu	Komponentlərin yeri göstərilir; sökülmə xərci çıxılır
19	Sifarişçinin proqnozu yoxlanılmadan qəbul edilib	P10, şübhəçilik	Tarixi göstəricilər və bazarla tutuşdurma
20	Mənbəsi, tarixi və statusu göstərilməyən giriş məlumatı	P10	Dörd element: mənbə, tarix, üsul, status
21	Beş və ya daha az müşahidə üzərində reqressiya ilə nəticə əsaslandırılıb	P10	Statistik üsul yalnız kifayət qədər müşahidə ilə

№	Səhv	Pozulan prinsip	Düzgün yanaşma
22	Süni intellekt alətinin verdiyi mənbə və ya rəqəm yoxlanılmadan istifadə edilib	P11	İlkin mənbədən yoxlama; istifadə açıqlanır
23	Bütün elementlərə vahid köhnəlmə faizi tətbiq edilib	P12, A qrupu	Elementlər və köhnəlmə növləri üzrə ayrıca
24	Orta qiymət orta sahəyə bölünərək vahid qiymət alınıb	P12	Hər analoq ayrıca düzəldilir
25	Düzəlişlərdən sonra dəyişkənlik azalmayıb, lakin nəticə qəbul edilib	P12	Analoqlar və düzəlişlər yenidən nəzərdən keçirilir
26	Yekun dəyər nəticələrin sadə orta hesabı kimi alınıb	P13	Əsaslandırılmış çəkilər
27	İri obyektin dəyəri manata qədər dəqiqliklə verilib	P13	Dəqiqliyə uyğun yuvarlaqlaşdırma
28	Həssaslıq təhlili aparılmayıb, qeyri-müəyyənlik açıqlanmayıb	P14	Açar girişlər üzrə həssaslıq; səbəblərin açıqlanması
29	Baxışsız iş məhdudiyyət kimi açıqlanmayıb	P15	Məhdudiyyət və onun təsiri açıqlanır
30	Hesablama cədvəli düsturlarsız, yalnız rəqəmlərlə təqdim edilib	P11, P16	Açıq düsturlu model iş sənədlərinə daxil edilir
31	Zərərin səbəbi və ya mülkiyyət barədə nəticə verilib	P17	Giriş məlumatı və ya ssenari; qərar səlahiyyətli şəxsindir
32	Nəticə sifarişçinin gözləntisinə və ya kreditin məbləğinə uyğunlaşdırılıb	C qrupu	Təzyiq sənədləşdirilir, zərurət olduqda imtina

10. Yekun müddəalar

11.1. Sənəd azı üç ildə bir dəfə, habelə qanunvericilikdə və ya Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarında əhəmiyyətli dəyişiklik olduqda yenidən baxılır.

11.2. Sənəd qanunvericilik aktlarına zidd olduqda həmin aktların müddəaları tətbiq edilir.

11.3. Sənəd Palatanın saytında dərc edildiyi gündən tətbiq üçün tövsiyə olunur.

Prinsiplər xəritəsi

Prinsip	IVS	Qanun	Ətraflı açıldığı metodologiya
P1 Tapşırığın üstünlüyü	IVS 101	m. 9	18 (sualın dəqiqləşdirilməsi), 20 (çərçivə)
P2 Obyektin müəyyənliyi	IVS 101, 400	m. 4.1	1, 5, 7, 8, 9 (obyektin qatları və hüdudları)
P3 Bazanın məqsədə uyğunluğu	IVS 102	·	16, 17, 18, 20, 24, 25
P4 Fərziyyələrin açıqlığı	IVS 102	·	15, 16, 17
P5 Tarix prinsipi	IVS 102	·	12, 18 (retrospektiv)
P6 Bazar sübutunun üstünlüyü	IVS 103, 104	·	21, 22, 31
P7 Yanaşmaların seçimi	IVS 103	·	Obyekt üzrə metodologiyalar
P8 Uyğunluq	IVS 103, 105	·	13
P9 Bir dəfə hesablama	IVS 103	·	1, 7, 8, 17 (ikiqat hesablama nöqtələri)
P10 Məlumatın keyfiyyəti	IVS 104	·	22, 31
P11 Modelin şəffaflığı	IVS 105	·	14, 19
P12 Düzəlişlərin intizamı	IVS 103, 104	·	1, 5, 22; Palatanın düzəliş əmsalları
P13 Uzlaşdırma	IVS 103, 106	·	Obyekt üzrə metodologiyalar
P14 Qeyri-müəyyənlik	IVS 104, 106	·	13, 32
P15 Proporsionallıq	IVS 101	·	15 (qısaldılmış ƏSİ)
P16 Yoxlanıla bilmə	IVS 106	m. 10, 12.1.10	Bütün metodologiyalar (yoxlama siyahıları)
P17 Səlahiyyət hüdudu	IVS 100, 101	·	12, 17, 18, 20
ƏSİ (A qrupu)	IVS 102	·	15
C qrupu	IVS 100	m. 15, 16, 17.1	Etik Məcəllə; 16, 18, 27

Məqsəd üzrə dəyər bazası və fərziyyə matrisi

Məqsəd	Əsas baza	Dəyər fərziyyəsi	Xüsusi tələb	Metodologiya
Alqı-satqı, idarəetmə qərarı	Bazar dəyəri	ƏSİ	ƏSİ təhlili	Obyekt üzrə
Girov	Bazar dəyəri	ƏSİ, mövcud vəziyyət	Likvidlik, ekspozisiya, təminat kimi yararlılıq ayrıca	16
Alınma və kompensasiya	Qanunda müəyyən edilmiş kompensasiya	Layihənin təsiri kənarlaşdırılır	İki qiymətin ayrıca verilməsi	17
Məhkəmə və icra	Bazar dəyəri və ya qərardadda müəyyən edilən baza	Mövcud vəziyyət; satış şəraiti xüsusi fərziyyə ilə	Sualın dəqiqləşdirilməsi; prosessual status	18
Kütləvi qiymətləndirmə, vergi	Bazar dəyəri və ya qanunvericilikdəki baza	Seqment üzrə tipik istifadə	Keyfiyyət göstəriciləri	19, 25
Maliyyə hesabatlılığı	Ədalətli dəyər, istifadə dəyəri və s.	Çərçivə ilə müəyyən edilir	Uçot vahidi yazılı alınır	20
Sığorta	Əvəzetmə və ya bərpa dəyəri, bazar dəyəri	Müqavilə ilə	Sığorta məbləğinin növü	24
Müflisləşmə	Bazar dəyəri; likvidasiya dəyəri	Nizamlı ləğvetmə və ya məcburi satış	Hər fərziyyə üzrə ayrıca nəticə	26
Əmlakın bölüşdürülməsi	Bazar dəyəri	Mövcud vəziyyət; hər əşya ayrıca	Mülkiyyət statusu barədə nəticə verilmir	27
Zərər	Dəymiş zərərin məbləği	Hadisədən əvvəlki vəziyyətin bərpası	“Az olan məbləğ” qaydası	12
İnvestisiya qərarı	İnvestisiya dəyəri	Konkret investorun şərtləri	Bazar dəyəri ilə qarışdırılmır	7, 13
Risk qiymətləndirilməsi	Riskin pul ölçüsü	Ssenari və ehtimal	Metodun obyektə uyğunluğu	32

Giriş məlumatının reyestri: forma və nümunə

C.1. Hər əhəmiyyətli giriş məlumatı reyestrdə bir sətirlə göstərilir. Nümunədəki rəqəmlər şərtidir:

№	Göstərici	Kəmiyyət	Mənbə	Tarix	Əldə edilmə üsulu	Status	Yoxlama
1	Mənzilin ümumi sahəsi	92,5 kv.m	Dövlət reyestrindən çıxarış	15.08.2026	Sifarişçidən surət	S	Baxışda ölçmə ilə tutuşdurulub
2	Analoq 3, elan qiyməti	168 000 AZN	Elan platforması	02.10.2026	Tarixli ekran çapı	B	Dublikat yoxlanılıb
3	Sövdələşmə güzəşti	6%	Palatanın dövri buraxılışı	III rüb 2026	Saytdan	B	Seqmentə uyğundur
4	Təmir smetası	14 200 AZN	Podratçı təklifi	20.10.2026	Yazılı sorğu	T	Üç təklifin medianı
5	Ekspozisiya müddəti	4 ay	Qiymətləndiricinin mülahizəsi	·	·	F	Həssaslığa daxil edilib

C.2. Status kodları: S sənəd və ya ölçmə; B bazar məlumatı; T təklif və ya sorğu; F fərziyyə. Reyestr hesablama modelinin giriş vərəqi kimi də qurula bilər.

İkiqat hesablama və buraxılmanın tipik nöqtələri

№	Element	Risk	Qayda
1	Torpaq və tikili	Torpağın dəyəri həm müqayisəli vahid qiymətdə, həm ayrıca əlavə edilir	Analoq qiymətinin tərkibi (torpaqla və ya torpaqsız) yoxlanılır
2	Mühəndis sistemləri və avadanlıq	Həm tikilinin, həm avadanlığın dəyərinə daxil edilir	Hər komponentin yeri reyestrdə göstərilir
3	Hasar, yol, abadlıq	Torpağın vahid qiymətində və ayrıca sətirdə	Analoqlarda abadlıq varsa ayrıca əlavə edilmir
4	Sökülməli tikili	Müsbət dəyərlə əlavə edilir	Sökülmə xərci çıxılır, qırıntı əlavə edilir
5	Sahibkar mənfəəti	Həm diskont dərəcəsində, həm ayrıca sətirdə	Yalnız bir yerdə
6	Ölkə riski	Milli valyutada risksiz dərəcəyə əlavə edilir	Milli yolda daxildir, ayrıca əlavə edilmir
7	Spesifik risk	Həm proqnozun azaldılmasında, həm dərəcədə	Yalnız bir yerdə
8	Köhnəlmə: yaş və yürüş	Nəqliyyat vasitəsində iki dəfə tətbiq edilir	Bir göstərici və ya qarşılıqlı düzəliş
9	Qudvil və qeyri-maddi aktivlər	Qudvil ayrıca aktiv kimi əlavə edilir	Qudvil identifikasiya olunan aktiv deyil
10	Qeyri-əməliyyat aktivləri	Həm pul axınında, həm ayrıca	Ya axında, ya ayrıca
11	Yüklülük (servitut, mühafizə zonası)	Həm sahədən çıxılır, həm düzəliş edilir	Bir dəfə, qalıq istifadə nəzərə alınmaqla
12	Sövdələşmə və ekspozisiya güzəşti	Satış xərcləri ilə üst-üstə düşür	Komponentlər ayrıca göstərilir
13	ESG amilləri	Həm gəlirdə, həm dərəcədə	Bir amil, bir ötürücü kanal
14	Buraxılma: tikinti statusu, öhdəliklər	Rəsmiləşdirilməmiş hissə, bağlanma öhdəlikləri nəzərə alınmır	Hüdudlar siyahısında ayrıca sətir
15	Buraxılma: xərc yanaşmasında köhnəlmənin növləri	Yalnız fiziki köhnəlmə çıxılır	Fiziki, funksional və iqtisadi köhnəlmə ayrıca yoxlanılır

Ümumi metodoloji prinsiplərə
E nömrəli əlavə

Yoxlama siyahısı

№	Yoxlanılan	Bəli	Xeyr	Tətbiq edilmir
1	Əhatə dairəsi yazılı müəyyən edilib və bütün 10 elementi ehtiva edir (4.1)			
2	Qeyri-dəqiq sual dəqiqləşdirilib və ya şərhi göstərilib (4.1.12)			
3	Maraqlar münaqişəsi yoxlanılıb və sənədləşdirilib (5.1)			
4	Obyekt hüquq kimi müəyyən edilib, hüdudlar siyahısı var, sənəd ilə faktiki göstəricilər tutuşdurulub (4.2)			
5	İnzibati göstəricilər bazar dəyəri kimi təqdim edilməyib (4.2.5)			
6	Baza məqsədə uyğundur və adı tanınmış bazanın adıdır (4.3)			
7	Müxtəlif baza və ölçmə obyektləri üzrə nəticələr cəmlənməyib (4.3.5)			
8	Dəyər fərziyyəsi göstərilib; xüsusi fərziyyə olduqda mövcud vəziyyət üzrə nəticə də verilib (4.4)			
9	Tarixlər ayrıca göstərilib, sonrakı bilik qadağasına riayət edilib (4.5.1, 4.5.2)			
10	Bazar təhlili aparılıb və nəticəyə bağlanıb (4.6.1)			
11	Sövdələşmə düzəlişi mənbəyi ilə tətbiq edilib (4.6.3)			
12	Analoqların seçim və kənarlaşdırma meyarları göstərilib (4.6.4)			
13	ƏSİ dörd testlə təhlil edilib və ya qısaldılma əsaslandırılıb (3.8)			
14	Hər yanaşmanın tətbiqi və ya imtina əsaslandırılıb, məlumat asılılığı yoxlanılıb (4.7)			
15	Beş uyğunluq qaydasına riayət edilib (4.8.1)			
16	Uzlaşdırılan nəticələr eyni ölçmə bazasındadır (4.8.2)			
17	Göstəricilər bütün bölmələrdə eynidir (4.8.3)			
18	İkiqat hesablama nöqtələri yoxlanılıb (D əlavəsi)			
19	Hər giriş məlumatının mənbəyi, tarixi, üsulu və statusu var (4.10.2)			
20	Sifarişçinin məlumatı yoxlanılıb (4.10.4)			
21	Kənar müşahidələr meyarla kənarlaşdırılıb (4.10.5)			
22	Model izah oluna bilir, düsturlar açıqdır (4.11.1)			
23	Süni intellekt aləti istifadə edilibsə, mənbələr yoxlanılıb və açıqlanıb (4.11.3)			
24	Düzəlişlər bazar sübutuna əsaslanır, iki qrup ayrıdır (4.12.1, 4.12.2)			
25	Düzəlişdən sonra dəyişkənlik azalıb (4.12.4)			
26	Hər analoq ayrıca düzəldilib (4.12.6)			
27	Uzlaşdırma çəkiləri əsaslandırılıb, yuvarlaqlaşdırma dəqiqliyə uyğundur (4.13)			
28	Həssaslıq təhlili aparılıb, qeyri-müəyyənlik və məhdudiyyətlər açıqlanıb (4.14, 4.15.3)			
29	Qiymətləndiricinin vermədiyi nəticələr göstərilib (4.17)			
30	Mütəxəssis nəticələri giriş məlumatı kimi göstərilib (4.17.3)			
31	Prinsipdən kənara çıxma halları əsaslandırılıb (1.4)			

№	Yoxlanılan	Bəli	Xeyr	Tətbiq edilmir
32	Bütün məcburi açıqlamalar var (8.1)			
33	Daxili yoxlama aparılıb və sənədləşdirilib (5.3)			
34	İş sənədləri tam və saxlanma üçün hazırdır (4.16.2, 4.16.3)			