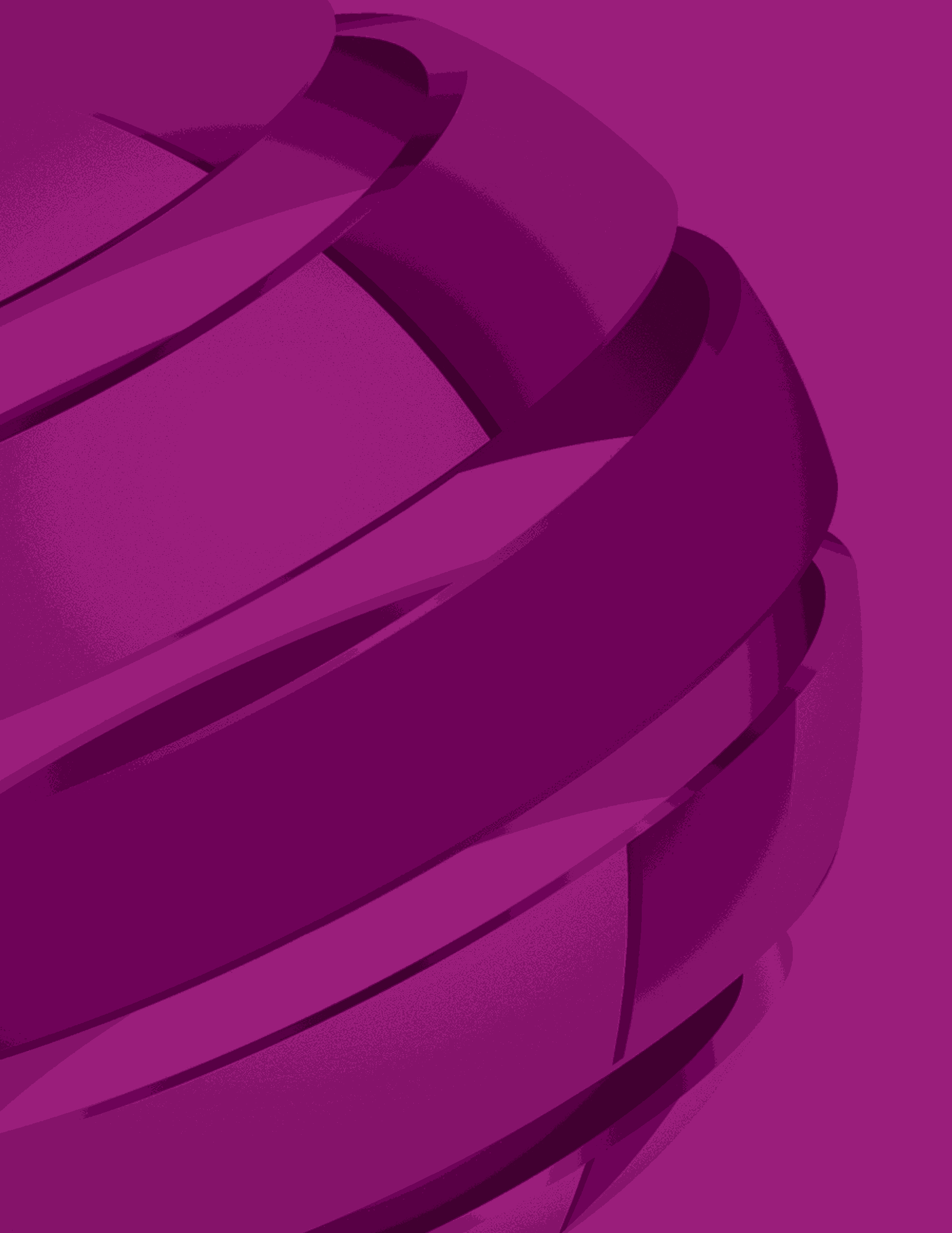
**Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları**



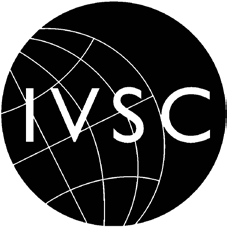
**2017**





**Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları**

**2017**



Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası

Müəllif hüququ © 2017 Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası. Bütün hüquqlar qorunur.

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurasının yazılı icazəsi olmadan bu nəşr tərcümə edilə, çap edilə, çoxaldıla və yaxud da hər hansı bir formada tam və ya qismən istifadə oluna, eləcə də, fotosurət və qeydəalma da daxil olmaqla elektron/mexaniki, cari/gələcək vasitələrdə və ya yaddaş cihazlarında və informasiya-axtarış sistemində saxlanıla bilməz.

Nəşr və müəllif hüquqları məsələləri ilə bağlı müraciət edə bilərsiniz:

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası, 1 King Küçəsi, LONDON EC2V 8AU Birləşmiş krallıq E-poçt: contact@ivsc.org [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org/)

Beynəlxalq Standart Kitab Nömrəsi (ISBN): 978-0-9931513-0-9

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası, müəlliflər və naşirlər bu nəşrdə verilmiş məlumatlar əsasında fəaliyyət göstərən və ya ehtiyat göstərən hər hansı bir şəxsin səhlənkarlıq səbəbindən baş verib-verməməsindən asılı olmayaraq verdiyi itkiyə görə məsuliyyət daşımır.

Page Bros (Norviç) tərəfindən yığılmış və çap edilmişdir



**Beynəlxalq qiymətləndirmə standartları 2017 /** ingilis dilindənAzərbaycan Qiymətləndiricilər Cəmiyyəti tərəfindən 2018-ci il tarixdə tərcümə edilib. – 108 səh.

Mündəricat

[Giriş 1](#bookmark0)

[Lüğət 3](#bookmark1)

[Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS) Çərçivəsi 6](#bookmark2)

[**Əsas Standartlar**](#bookmark3)

[BQS 101 İşin Əhatə Dairəsi 9](#bookmark3)

[BQS 102 Araşdırmalar və Uyğunluq 12](#bookmark4)

[BQS 103 Hesabat 14](#bookmark5)

[BQS 104 Dəyər Bazaları 16](#bookmark6)

[BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları 29](#bookmark7)

[**Giriş**](#bookmark4)

[**Aktivlər üzrə Standartlar**](#bookmark8)

[BQS 200 Müəssisə və Müəssisənin İştirak Payları 49](#bookmark8)

[BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər 57](#bookmark9)

[BQS 300 İstehsalat vasitələri, Maşın və Avadanlıqlar 74](#bookmark10)

[BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə İştirak Payları 81](#bookmark11)

[BQS 410 Tikinti Obyekti 88](#bookmark12)

[BQS 500 Maliyyə Alətləri 99](#bookmark13)

[Əsas terminlərin siyahısı 108](#bookmark14)

**Giriş**

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası (BQSŞ) əsas vəzifəsi qiymətləndirmə peşəsində keyfiyyətin yüksəldilməsi olan müstəqil və qeyri-kommersiya təşkilatıdır. Əsas məqsədimiz *aktivlərin* qiymətləndirilməsi üzrə standartlar yaratmaqla və onların dünya miqyasında tanınmasını və icra olunmasını təmin etməklə qiymətləndirmə üzrə inam yaratmaq və ictimai etimad qazanmaqdır. Hesab edirik ki, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS) peşəkarlığın yüksək səviyyəsini nümayiş etdirməklə yanaşı maliyyə sisteminin əsas hissəsini təşkil edir.

Qiymətləndirmələrdən həm qanunvericiliyin tələblərinə uyğun olaraq maliyyə hesabatlarının tərkib hissəsi kimi, həm də təminatlı kreditləşməyə və tranzaksiya fəaliyyətinə dəstək olmaq üçün maliyyə bazarlarında və digər bazarlarda geniş istifadə olunur. Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS) qiymətləndirmə praktikasında şəffaflığı və düzgünlüyü təmin edən konsepsiyalar və prinsiplərdən istifadə etməklə qiymətləndirmə tapşırıqlarının həyata keçirilməsi üçün nəzərdə tutulmuş standartlardır. Bundan başqa BQSŞ peşəkar qiymətləndiricilərin bilik və bacarıqlarının təkmilləşdirilməsi məqsədi ilə qabaqcıl təlimlərin keçirilməsini də dəstəkləyir.

**Giriş**

BQSŞ Standartları Komitəsi BQS-nin tərtibi üçün məsuliyyət daşıyan orqandır. Gündəliyin hazırlanması və nəşrlərin təsdiqi Komitə tərəfindən həyata keçirilir. BQS-nin tərtibi zamanı Komitə:

* yeni standartların yaradılmasında, o cümlədən maraqlı tərəflərlə (qiymətləndiricilər, qiymətləndirmə xidmətlərinin istifadəçiləri, tənzimləyici orqanlar, peşəkar təşkilatlar və s.) məsləhətləşmələrdə, yeni standartların ictimaiyyətə təqdimatı və ya mövcud standartlara ciddi dəyişikliklərin edilməsində mövcud proseduraya əməl edir,
* maliyyə bazarlarında standartların müəyyənləşdirilməsi səlahiyyətinə malik digər orqanlarla əlaqə saxlayır,
* səsvermə hüququ olan şəxslərlə dəyirmi masa müzakirələri və konkret istifadəçilər və istifadəçi qruplar ilə öncədən planlaşdırılmış müzakirələr də daxil olmaqla mütəmadi müşavirələr keçirir.

BQS-nin məqsədi şəffaf və düzgün qiymətləndirmə praktikasını yaratmaqla qiymətləndirmə xidmətləri istifadəçilərinin inam və etimadını yüksəltməkdir. Standartda aşağıdakılardan bir və ya bir neçəsi nəzərdə tutulmalıdır:

* dünya miqyasında qəbul olunmuş prinsip və anlayışları müəyyən etməli və ya

inkişaf etdirməlidir,

* qiymətləndirmə tapşırıqlarının icrası və qiymətləndirmə hesabatlarının verilməsi ilə bağlı əsas amilləri müəyyən etməli və göstərməlidir,
* *aktivlərin* və ya passivlərin qiymətləndirilməsi zamanı istifadə olunan metodları və nəzərə alınması vacib olan konkret məsələləri müəyyən etməlidir.

BQS qiymətləndirmənin BQS-ə uyğun aparıldığını göstərmək üçün əməl olunması *vacib* olan icbari tələblərdən ibarətdir. Standartların müəyyən aspektlərinin xüsusi fəaliyyət planının idarə olunmasında və ya istiqamətləndirilməsində iştirak etməməsinə baxmayaraq həmin aspektlər qiymətləndirmə zamanı nəzərə alınması *vacib olan*  əsas prinsip və anlayışları təmin edir.

BQS aşağıdakı struktura malikdir:

BQS prinsipləri

Bu BQS-in müqəddiməsini təşkil edir. BQS Çərçivəsi obyektivlik, mühakimə və səlahiyyət ilə, eləcə də, mümkün kənarlaşmalar ilə bağlı BQS-i rəhbər tutan qiymətləndiricilər üçün əsas prinsipləri müəyyən edir.

BQS Ümumi Standartları

Bunlar qiymətləndirmə işinin şərtlərinin, dəyər bazalarının, qiymətləndirmə yanaşmaları və metodlarının tərtibi, eləcə də, hesabatların hazırlanması daxil olmaqla bütün qiymətləndirmə tapşırıqlarının aparılmasına dair tələbləri müəyyən edir. Standartlar hər növ *aktivlərin* qiymətləndirilməsinə və *qiymətləndirmə məqsədinə* uyğun olaraq tərtib olunmuşdur.

BQS Aktivlərin qiymətləndirilməsi üzrə Standartlar

*Aktivlər* üzrə Standartlara *aktivlərin* müəyyən növlərinə aid tələblər daxildir. Bəzi *aktivlərin* qiymətləndirilməsi zamanı Əsas Standartlarla bərabər bu tələblərə də riayət *olunmalıdır*. *Aktivlər* üzrə Standartlara *aktiv* növlərinin dəyərə təsir edən xüsusiyyətləri haqqında əsas məlumatlar və ən çox tətbiq olunan qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları üzrə *aktiv* ilə bağlı əlavə tələblər daxildir.

**Giriş**

**Bu kitaba nələr daxildir?**

Bu kitaba 15 dekabr, 2016-cı ildə BQSŞ Standartları Komitəsi tərəfindən təsdiqlənmiş və **1 iyul, 2017-ci il** tarixində qüvvəyə minmiş BQS Çərçivəsi, BQS Əsas Standartlar və BQS *Aktivlər* üzrə Standartlar daxildir. Bu standartların erkən tətbiqinə icazə verilir.

Bu Standartlar üzrə ediləcək gələcək dəyişikliklər

BQSŞ Standartları Komitəsi mütəmadi olaraq BQS-i nəzərdən keçirməyi və maraqlı tərəflərin tələblərinin, o cümlədən bazar tələblərinin ödənilməsi məqsədi ilə lazımi təqdirdə həmin standartları təkmilləşdirməyi və ya dəqiqləşdirməyi planlaşdırır. Komitə bu nəşrdə standartlarla bağlı dəyişikliklərin edilmə və ya yeni standartların əlavə olunma ehtimalı *olan* layihələrə sahibdir. Mövcud layihələr, eləcə də, gözlənilən və ya təsdiq edilmiş dəyişikliklər barədə məlumatları BQSŞ-in internet səhifəsindən - www.ivsc.org - əldə edə bilərsiniz.

Lüğət

1. Lüğət haqqında Ümumi Məlumat
   1. Bu lüğət Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarında istifadə olunan terminlərin izahını verir.
   2. Qiymətləndiricilərin bu terminlər haqqında anlayışı olduğuna görə bu lüğətdə əsas qiymətləndirmə, uçot və ya maliyyə terminlərinin izahına geniş yer verilməyib ("*qiymətləndiricinin*" tərifinə baxın).
2. Terminlərin izahı
   1. **Aktiv və Aktivlər**

Standartların oxunaqlılığını asanlaşdırmaq və təkrarlanma hallarının qarşısını almaq məqsədi ilə istifadə olunan "*aktiv*" və "*aktivlər*" sözləri qiymətləndirmə işinin aparılacağı elementlərə istinad edir. Burada bu terminlər "*aktiv*, *aktivlər* qrupu, passiv, passivlər qrupu və ya *aktivlər* və passivlər qrupu kimi ifadə oluna bilər".

**Lüğət**

* 1. Müştəri

"*Müştəri*" anlayışı qiymətləndirmənin aparılacağı şəxsi, şəxsləri və ya müəssisəni nəzərdə tutur. Bura həm xarici *müştərilər* (məsələn, *qiymətləndiricinin* məşğul olduğu üçüncü tərəf *müştəri*), həm də daxili *müştərilər* (məsələn, işçi üzrə aparılmış qiymətləndirmələr) daxil ola *bilər*.

* 1. Yurisdiksiya

"*Yurisdiksiya*" anlayışı qiymətləndirmə işinin aparıldığı hüquqi və tənzimləyici mühiti nəzərdə tutur. Bura adətən rəhbərlik (məsələn, ölkə, dövlət və bələdiyyə) tərəfindən müəyyən edilmiş qanun və qaydalar, eləcə də, *məqsədindən* asılı olaraq müvafiq tənzimləyici orqanlar (məsələn, bank orqanları və qiymətli kağızlar bazarlarının tənzimləyici orqanları) tərəfindən müəyyən edilən qaydalar daxil olur.

* 1. Ola bilər

"İcazə məzmunlu" ifadələr fəaliyyət və proseduraların qiymətləndiricilərin səlahiyyətinə daxil olduğunu ifadə edir. Bu tərzdə ifadə olunan məsələlər qiymətləndiricinin diqqət və anlayışını tələb edir. Qiymətləndiricinin qiymətləndirmə işində bu məsələləri hansı şəkildə icra etməsi standartların məqsədindən asılı olaraq peşəkar mühakimə əsasında müəyyən ediləcək.

20.5. Olmalıdıdır

"Malı (məli)" şəkilçisi ilə bitən sözlər qeyd-şərtsiz öhdəliyi ifadə edir. Qiymətləndirici bu tələbin tətbiq olunduğu bütün hallarda bu cür öhdəlikləri yerinə yetirməlidir.

20.6. İştirakçı

"İştirakçı" anlayışı qiymətləndirmə tapşırığında tətbiq olunan dəyər bazasına (və ya bazaları) uyğun gələn iştirakçıları nəzərdə tutur (BQS 104 Dəyər Bazalarına baxın). Müxtəlif dəyər bazaları qiymətləndiricilər tərəfindən "bazar iştirakçıları" (məsələn, Bazar Dəyəri, IFRS (Beynəlxalq Maliyyə Hesabatları Standartı) Ədalətli Dəyəri) və ya xüsusi sahibkar, eləcə də, potensial alıcı (məsələn, İnvestisiya Dəyəri) perspektivləri kimi müxtəlif perspektivlərin nəzərə alınmasını tələb edir.

* 1. Məqsəd

"*Məqsəd*" anlayışı qiymətləndirmənin aparılma səbəb(lər)ini ifadə edir. Əsas *məqsədlərə* maliyyə hesabatı, vergi hesabatı, məhkəmə təminatı, tranzaksiya dəstəyi və təminatlı kreditləşmə ilə bağlı qərarların müşayiəti daxildir (lakin bunlarla məhdudlaşmır).

* 1. Felin vacib şəkli

"*Felin vacib şəklində* " ifadə olunan fellər vacib olan öhdəlikləri ifadə edir. *Qiymətləndirici* bu şərtlər altında əməl olunması vacib olan alternativ əməliyyatların standartların məqsədlərinə çatmağa kifayət etdiyini göstərdiyi hallar istisna olmaqla, digər məqamlarda *qiymətləndirici bu cür tələblərə əməl etməlidir*.

*Qiymətləndiricinin* standartın məqsədlərinə alternativ vasitələrlə nail oluna biləcəyini güman etdiyi hallarda göstərilən fəaliyyətin hansı səbəbdən zəruri və/və ya uyğun hesab olunmadığı *qiymətləndirici tərəfindən sənədləşdirilməlidir*.

**Lüğət**

Standarta əsasən *qiymətləndiricinin* fəaliyyət və ya proseduranı nəzərə "*alması*" tələb olunduqda, fəaliyyət və ya proseduranın olmadığı halda belə onların nəzərə alınması vacibdir.

* 1. Əhəmiyyətlilik və maddilik

Əhəmiyyətlilik və *maddiliyin* qiymətləndirilməsi peşəkar mühakimə əsasında müəyyən edilir. Lakin mühakimə aşağıdakı kontekstdə *yürüdülməlidir*:

* Qiymətləndirmə aspektlərinin (o cümlədən, ilkin məlumatlar, ehtimallar, xüsusi ehtimallar, tətbiq olunan metodlar və yanaşmalar) tətbiqi və/və ya qiymətləndirmə üzrə təsiri qiymətləndirmə istifadəçilərinin iqtisadi və ya digər qərarlarına təsir etməsi ehtimal olunduğu təqdirdə qiymətləndirmə aspektləri ə*həmiyyətliliyinə/maddiliyinə* görə nəzərə alınmalıdır. *Maddilik* ilə bağlı mülahizələr *qiymətləndirilən aktivlərin* ölçüsü və növü nəzərə alınmaqla ümumi qiymətləndirmə işi əsasında irəli sürülür.
* Bu standartlarda göstərildiyi kimi, "*maddilik*" anlayışı qiymətləndirmə işi əsasında müəyyən edilən *maddiliyi* nəzərdə tutur və maddilik ilə bağlı digər *məqsədlər* (məsələn, maliyyə hesabatları və onların auditi kimi) üzrə mülahizələrdən fərqlənə *bilər*.
  1. Qiymətləndirmə Predmeti və ya Qiymətləndirilən Aktiv

Bu terminlər xüsusi qiymətləndirmə işi əsasında qiymətləndirilən *aktiv(lər)i* nəzərdə tutur.

* 1. Qiymətləndirmə Məqsədi və ya Qiymətləndirmənin Məqsədi

"*Məqsədə*" baxın.

* 1. Qiymətləndirmə üzrə Rəyçi

"*Qiymətləndirmə rəyçisi*" başqa *qiymətləndiricinin* işini yoxlayan peşəkar *qiymətləndiricidir*. Qiymətləndirməyə baxış zamanı peşəkar qiymətləndirici müvafiq qiymətləndirmə proseduralarını tətbiq edərək rəy bildirə *bilər*.

* 1. Qiymətləndirici

"*Qiymətləndirici*" qiymətləndirməni obyektiv, müstəqil və səriştəli şəkildə həyata keçirə biləcək müvafiq ixtisaslı, qabiliyyətli və təcrübəsi olan şəxs, şəxslər qrupu və ya şirkətdir. Bəzi *yurisdiksiyalara* görə, *qiymətləndirici* kimi çıxış etmək üçün lisenziyalaşdırma tələb olunur.

* 1. Çəki əmsalı

"*Çəki*" anlayışı dəyərin müəyyənləşdirilməsi zamanı xüsusi dəyər göstəricisinin əhəmiyyətini ifadə edir (məsələn ayrı metoddan istifadə olunan zaman *çəki* 100% götürülür).

* 1. Çəkinin müəyyən edilməsi

"*Çəkinin müəyyən edilməsi*" anlayışı müxtəlif metod və/və ya yanaşmalardan əldə olunan fərqli dəyər göstəricilərinin təhlil prosesini nəzərdə tutur. Bu prosesə məqbul hesab edilmədiyinə görə orta qiymətləndirmələr daxil edilmir.

**Lüğət**

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS) Prinsipləri

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  Standartların Tələblərinə Əməl Olunması | **Bəndlər**  10 |
| Aktivlər və Passivlər | 20 |
| Qiymətləndirici | 30 |
| Obyektivlik | 40 |
| Səriştə | 50 |
| Kənarlaşmalar | 60 |

**Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS) 2017. Qiymətləndirmə üzrə Rəyçi**

**"Qiymətləndirmə rəyçisi" başqa qiymətləndiricinin işini yoxlayan peşəkar qiymətləndiricidir. Qiymətləndirməyə baxış zamanı peşəkar qiymətləndirici müvafiq qiymətləndirmə proseduralarını tətbiq edərək rəy bildirə bilər.**

**20.8. Qiymətləndirici**

**"Qiymətləndirici" qiymətləndirməni obyektiv, müstəqil və səriştəli şəkildə həyata keçirə biləcək müvafiq ixtisaslı, qabiliyyətli və təcrübəsi olan şəxs, şəxslər qrupu və ya şirkətdir. Bəzi yurisdiksiyalara görə, qiymətləndirici kimi çıxış etmək üçün lisenziyalaşdırma tələb olunur.**

**20.9. Çəki**

**"Çəki" anlayışı dəyərin müəyyənləşdirilməsi zamanı xüsusi dəyər göstəricisinin əhəmiyyətini ifadə edir (məsələn ayrı metoddan istifadə olunan zaman çəki 100% götürülür).**

**20.10. Çəkinin müəyyən edilməsi**

**"Çəkinin müəyyən edilməsi" anlayışı müxtəlif metod və/və ya yanaşmalardan əldə olunan fərqli dəyər göstəricilərinin təhlil prosesini nəzərdə tutur. Bu prosesə məqbul hesab edilmədiyinə görə orta qiymətləndirmələr daxil edilmir.2017Çərçivəsi**

1. Standartların Tələblərinə Əməl Olunması
   1. Qiymətləndirmənin BQS-ə uyğun aparılacağı və ya aparılmış olması qiymətləndirmənin BQSŞ tərəfindən müəyyən edilmiş müvafiq standartlara uyğun hazırlandığını göstərir.
2. Aktivlər və Passivlər
   1. Bu standartlar həm *aktivlərin*, həm də passivlərin qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq oluna bilər. Bu standartların daha asan başa düşülməsi üçün, *aktiv* və ya *aktivlər* anlayışı passiv və ya passivlər, *aktivlər* qrupu, passivlər və ya *aktivlər* və passivlər kimi (başqa halların nəzərdə tutulmadığı təqdirdə və ya passivlərin istisna edildiyi kontekstdən aydın şəkildə görünmədiyi halda) izah olunur .
3. Qiymətləndirici
   1. *Qiymətləndirici* qiymətləndirməni obyektiv, müstəqil və səriştəli şəkildə həyata keçirə biləcək müvafiq ixtisaslı, qabiliyyətli və təcrübəsi olan şəxs, şəxslər qrupu və ya şirkətdir. Bəzi *yurisdiksiyalara* görə, *qiymətləndirici* kimi çıxış etmək üçün lisenziyalaşdırma tələb olunur. Belə ki, qiymətləndirmə üzrə rəyçi də *qiymətləndirici* *olmalıdır*, bu standartların daha asan başa düşülməsi üçün *qiymətləndirici* anlayışına, *başqa hallar nəzərdə tutulmadığı təqdirdə,* *qiymətləndirmə üzrə rəyçilər* də daxil edilir.
4. Obyektivlik
   1. Qiymətləndirmə prosesi *qiymətləndiricidən* ilkin məlumatların və fərziyyələrin etibarlılığına dair qərəzsiz mühakimələrin aparılmasını tələb edir. Qiymətləndirmənin etibarlı olması üçün belə mühakimələrin şəffaflığı artıran və subyektiv amillərin prosesə təsirini azaldan şəkildə aparılması vacibdir. Qiymətləndirmə zamanı istifadə olunan mühakimə qərəzli analizlərdən, fikirlərdən və nəticələrdən uzaq olmaq üçün obyektiv şəkildə tətbiq *olunmalıdır*.
   2. Bu standartların tətbiqi zamanı qiymətləndirmə prosesinin obyektiv aparıldığından əmin olmaq üçün müvafiq nəzarət və proseduraların təmin edilməsi, beləliklə də nəticələrin qərəzsiz olması əsas gözləntidir. BQSŞ *Peşəkar Qiymətləndiricilər üzrə Etik Prinsiplər Məcəlləsi* peşə etikası ilə bağlı nümunə verir.
5. Səriştə
   1. Qiymətləndirmə hesabatı müvafiq texniki bilikləri və təcrübəsi olan, qiymətləndirmə predmetini və onun dövriyyədə olduğu bazarı, habelə *qiymətləndirmənin məqsədini* bilən şəxs və ya şirkət tərəfindən *hazırlanmalıdır*.
   2. Əgər *qiymətləndirici* qiymətləndirmə aspektlərinin həyata keçirilməsi üzrə lazımi texniki biliyə, bacarığa və təcrübəyə malik deyilsə, *qiymətləndiricinin* tapşırığın müəyyən aspektləri üzrə mütəxəssislərdən yardım alması məqbuldur, o halda ki, bu işin əhatə dairəsində (BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi*) açıqlanmış və hesabatda (BQS 103 *Hesabatına* baxın) göstərilmiş olsun.
   3. *Qiymətləndirici* mütəxəssislərin işini anlamaq, izah etmək və tətbiq etmək üçün texniki biliyə, bacarığa və təcrübəyə malik olmalıdır.
6. Kənarlaşmalar
   1. "*Kənarlaşma*" BQS daxilində verilmiş bir qisim tələblərdən fərqlənən müəyyən qanunverici, tənzimləyici və digər rəhbər təlimatların nəzərə alınması *vacib* olan haldır. *Qiymətləndirici* BQS-ə uyğun olması üçün

**Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS) Çərçivəsi**

*qiymətləndirmənin* *məqsəd* və *yurisdiksiyasına* uyğun gələn qanunverici, tənzimləyici və digər rəhbər tələblərə riayət etməli olduğu halda kənarlaşmalar mütləq şərtə çevrilir. *Qiymətləndirici* kənarlaşmanın mütləq hala çevrildiyi zaman qiymətləndirmənin hələ də BQS-ə uyğun şəkildə icra

edildiyini söyləyə bilər.

* 1. Qanunverici, tənzimləyici və digər rəhbər tələblərə uyğun gələn BQS-dən yayınma tələbi digər BQS tələblərindən üstün hüquqa malikdir.
  2. BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi* standartının 20.3 (n) bəndində və BQS 103 *Hesabat* standartının 10.2-bəndində göstərildiyi kimi, kənarlaşmaların təbiəti *müəyyənləşdirilməlidir* (qiymətləndirmənin BQS-ə və yerli vergi qaydalarına uyğun şəkildə icra edilib-edilməməsi kimi). Kənarlaşmalar icra edilmiş proseduraların xüsusiyyətinə, istifadə olunmuş ilkin məlumatlara və ehtimallara, eləcə də, qiymətləndirmə nəticə(lər)sinə *əhəmiyyətli dərəcədə* təsir etdiyi təqdirdə *qiymətləndirici* müəyyən qanunverici, tənzimləyici və digər rəhbər tələbləri və onları BQS tələblərindən fərqləndirən *əhəmiyyətli* üsulları müəyyən etməlidir. (BQS-in gəlir yanaşmasından istifadə *olunmalı* olduğunu göstərdiyi təqdirdə müvafiq *yurisdiksiyanın* yalnız bazar yanaşmasından istifadəni tələb etməsi kimi).
  3. BQS-ə uyğun olaraq icra edilmiş qiymətləndirmələrdə qanunverici, tənzimləyici və digər rəhbər tələblərin nəticəsi olmayan BQS-dən yayınmalara yol verilmir.

7

**Ümumi Standartlar**

BQS 101. Qiymətləndirmə Tapşırığı

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat** | **Bəndlər** |
| Giriş | 10 |
| Ümumi tələblər | 20 |
| Qiymətləndirmə Tapşırığına Dəyişikliklər | 30 |

1. Giriş

**Əsas Standartlar - BQS 101 İşin Əhatə Dairəsi**

* 1. İşin əhatə dairəsi (bəzən tapşırığın şərtləri kimi də istinad edilir) qiymətləndirmə işinin əsas şərtlərini, o cümlədən, qiymətləndiriləcək *aktiv(lər)i*, *qiymətləndirmənin məqsədini* və qiymətləndirmədə iştirak edən tərəflərin öhdəliklərini təsvir edir.
  2. Bu standartın qiymətləndirmə tapşırığının geniş spektrinə tətbiq olunacağı nəzərdə tutulub:
     1. *qiymətləndiricilər* tərəfindən işçilər üzrə aparılmış qiymətləndirmələr ("daxili qiymətləndirmələr"),
     2. *qiymətləndiricilər* tərəfindən *müştərilər* üzrə aparılmış qiymətləndirmələr ("üçüncü-tərəf qiymətləndirmələri") və
     3. rəyin tələb *olunmayacağı* qiymətləndirməyə baxış.

1. Ümumi tələblər
   1. Qiymətləndirmə texnikası və onun hazırlanması ilə bağlı görülmüş işlər qarşıya qoyulmuş *məqsədə* uyğun *olmalıdır*.
   2. *Qiymətləndirici* təmin olunacaq məlumatların və işin başa çatdırılmasından və hesabatın təqdim olunmasından öncə onun istifadəsi ilə bağlı müəyyən edilmiş məhdudiyyətlərin qiymətləndirmə texnikasını qəbul edən şəxs(lər) tərəfindən başa düşüldüyündən əmin olmalıdır.
   3. *Qiymətləndirici* tapşırıq başa çatdırılmazdan öncə işin əhatə dairəsi *ilə müştərini* tanış etməlidir:
      1. *Qiymətləndirici* haqqında məlumat: *Qiymətləndirici* şəxs, şəxslər qrupu və ya şirkət ola bilər. *Qiymətləndiricinin* qiymətləndirilən *aktiv* ilə və ya qiymətləndirmə tapşırığında iştirak edən digər tərəflərlə əlaqəsinin olması amili və ya qərəzsiz və obyektiv qiymətləndirmənin aparılması ilə bağlı *qiymətləndiricinin* qabiliyyətini məhdudlaşdıracaq digər amillər qabaqcadan *müəyyən edilməlidir*. Belə bir açıqlamanın olmaması qiymətləndirmə tapşırığının BQS-ə uyğun gəlmədiyi qənaətindədir. *Qiymətləndirici* tapşırığın müəyyən aspekti ilə bağlı başqalarından *əhəmiyyətli* yardım istəməli olarsa həmin yardımın növü və onun etibarlı olub-olmaması *dəqiqləşdirilməlidir*.
      2. *Müştəri(lər)* haqqında məlumat: Hesabatda lazımi informasiyanın saxlanıdığından əmin olmaq üçün hesabat formasının və məzmununun müəyyənləşdirilməsi zaman qiymətləndirmə tapşırığının təyin olunduğu şəxslərin təsdiqi vacibdir.

**Əsas Standartlar - BQS 101 İşin Əhatə Dairəsi**

* + 1. Nəzərdə tutulmuş başqa istifadəçilər haqqında məlumat: Hesabat forması və məzmununun istifadəçilərin tələblərini əhatə etdiyindən əmin olmaq üçün qiymətləndirmə hesabatında nəzərdə tutulmuş başqa istifadəçilərin olub-olmamasını, onların kim olduğunu və tələblərinin nədən ibarət olduğunu başa düşmək vacibdir.
    2. Qiymətləndirilən *aktiv(lər)*: Qiymətləndirmə tapşırığında iştirak edən *aktiv* dəqiq müəyyən *edilməlidir*.
    3. Qiymətləndirmə valyutası: Qiymətləndirmə valyutası müəyyən edilməli və yekun qiymətləndirmə hesabatı *hazırlanmalıdır*. Məsələn, qiymətləndirmə avro və ya ABŞ dolları şəklində müəyyən edilə bilər. Bu tələb xüsusilə də bir neçə ölkədən cəlb olunmuş *aktivlərin* və pul axınlarının (müxtəlif valyutalarda) iştirak etdiyi qiymətləndirmə tapşırıqlarında vacib hesab olunur.
    4. *Qiymətləndirmənin məqsədi:* Qiymətləndirmə tapşırığının *məqsədi* dəqiq müəyyən *edilməlidir* və kontekst xaricində və ya nəzərdə tutulmamış *məqsədlər* üçün qiymətləndirmə texnikasından istifadə edilməməlidir. *Qiymətləndirmənin məqsədi,* həmçinin, istifadə olunan dəyər bazasına/bazalarına təsir etmək və ya onları müəyyənləşdirməkdir.
    5. İstifadə olunan dəyər bazası/bazaları: BQS 104 *Dəyər Bazaları* standartına əsasən, qiymətləndirmə bazası *qiymətləndirmə texnikasına* uyğun *olmalıdır*. İstifadə olunan hər hansı dəyər bazasının istinad edildiyi mənbə qeyd olunmalı və yaxud da bazanın izahı *verilməlidir*. Bu tələb dəyər ilə bağlı rəyin verilməyəcəyi və istifadə olunan dəyər bazası üzrə rəyçinin fikrinin tələb olunmayacağı qiymətləndirmə xülasəsinə şamil olunmur.
    6. Qiymətləndirmə tarixi qeyd *olunmalıdır*. Qiymətləndirmə tarixi qiymətləndirmə hesabatının verilmə tarixi ilə və ya araşdırmaların aparılma tarixi ilə üst-üstə düşməzsə bu tarixlər ayrıca qeyd *olunmalıdır*.
    7. *Qiymətləndiricinin* işinin növü, miqyası və müvafiq məhdudiyyətlər: Qiymətləndirmə tapşırığının yoxlanması, araşdırması və təhlili ilə bağlı məhdudiyyətlər *müəyyənləşdirilməlidir* (BQS *Çərçivəsi*, 60.1-60.4-cü bəndlərinə baxın). Tapşırıq şərtlərinin araşdırmanı məhdudlaşdırması səbəbindən lazımi məlumatın əldə olunması mümkün olmazsa bu qadağalar və qadağa ilə bağlı zəruri və ya xüsusi ehtimallar (BQS 104 Dəyər Bazaları, 200.1-200.5-ci bəndlərinə baxın) *müəyyənləşdirilməlidir*.
    8. *Qiymətləndiricinin* istinad etdiyi məlumatların növü və mənbəyi: İstinad ediləcək məlumatların növü və mənbəyi, eləcə də, qiymətləndirmə zamanı aparılacaq yoxlamaların dərəcələri müəyyən *edilməlidir*.
    9. *Əhəmiyyətli* ehtimallar və xüsusi ehtimallar: Qiymətləndirmə tapşırığının icrası və hesabatının hazırlanması ilə bağlı bütün *əhəmiyyətli* və xüsusi ehtimallar *müəyyənləşdirilməlidir*.
    10. Hazırlanacaq hesabatın növü: Hesabatın forması, yəni qiymətləndirmənin aparılma metodu təsvir *edilməlidir*.
    11. Hesabatın istifadəsi, yayılması və nəşrinə dair məhdudiyyətlər Qiymətləndirmənin istifadəsinə dair və ya ondan istifadə edəcək şəxslərlə bağlı məhdudiyyətlərin zəruri olduğu və ya məqsədəuyğun hesab edildiyi təqdirdə nəzərdə tutulmuş istifadəçilər və məhdudiyyətlər *müəyyənləşdirilməlidir*.

**Əsas Standartlar – BQS 102 Araşdırmalar və Uyğunluq**

* + 1. Qiymətləndirmə BQS-ə uyğun olaraq hazırlanmalı və *qiymətləndirici* bütün *mühüm* məlumatların uyğunluğunu qiymətləndirməlidir: Kənarlaşmalar izah olunmalıdır, məsələn, qiymətləndirmənin BQS standartlarına və yerli vergi qanunvericiliyinə uyğun icra edilib-edilmədiyi *müəyyənləşdirilməlidir*. *BQS Çərçivəsi* standartının kənarlaşmalar ilə bağlı 60.1-60.4-cü bəndlərə baxın.
  1. Mümkün olduğu təqdirdə, işin əhatə dairəsi *qiymətləndirici* işə başlamazdan öncə tərəflər arasında *razılaşdırılmalıdır*. Lakin müəyyən hallarda qiymətləndirmə işinin əhatə dairəsi işin əvvəlində aydın olmaya *bilər*. Belə hallarda qiymətləndiricilər işin əhatə dairəsini *müştərilər* ilə *razılaşdırmalıdırlar*.
  2. İşin əhatə dairəsinin yazılı şəkildə müəyyənləşdirilməsi *vacib* deyil. Lakin, *qiymətləndiricilər* işin əhatə dairəsini *müştərilərlə* razılaşdırmalı olduğu təqdirdə işin əhatə dairəsi yazılı şəkildə *müəyyənləşdirilməlidir*.
  3. İşin əhatə dairəsinin bəzi aspektləri uzunmüddətli tapşırıq təlimatları, xidmətlərin göstərilməsi müqavilələri və ya şirkətin daxili siyasət və proseduraları kimi sənədlərdə əhatə oluna *bilər*.

1. Qiymətləndirmə Tapşırığına Dəyişikliklərin Edilməsi
   1. 20.3 bəndində verilmiş bəzi məlumatlar qiymətləndirmə tapşırığı icra edilməyənədək müəyyən edilə *bilməz*, o cümlədən əldə olunmuş yeni məlumatlar tapşırığın icrası zamanı işin əhatə dairəsinə dəyişikliklərin edilməsini tələb edə *bilər*. Odur ki, işin əhatə dairəsinin qabaqcadan müəyyən edilə *bilməsinə* baxmayaraq, tapşırığın icrası zamanı əhatə dairəsi üzərində bir neçə dəfə dəyişiklik edilə *bilər*.
   2. Əhatə dairəsi dəfələrlə dəyişdirilən qiymətləndirmə tapşırıqlarında 20.3-cü bənddə verilmiş maddələr və ya edilmiş dəyişikliklər tapşırıq başa çatmazdan və qiymətləndirmə hesabatı təqdim olunmazdan öncə *müştəri* ilə müzakirə *olunmalıdır*.

BQS 102 Araşdırmalar və Uyğunluq

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat** | **Bəndlər** |
| Əsas Prinsip | 10 |
| Aparılan Araşdırmalar | 20 |
| Dəyərin Qiymətləndirməsi Materialları | 30 |
| Digər Standartlara Uyğunluq | 40 |

1. Ümumi Prinsip
   1. BQS ilə uyğunluğun təmin olunması məqsədi ilə qiymətləndirmə tapşırıqları, o cümlədən qiymətləndirmə xülasələri işin əhatə dairəsinin *məqsəd* və şərtləri əsasında müəyyən edilmiş prinsiplərə uyğun şəkildə icra *edilməlidir*.
2. Araşdırmalar
   1. Qiymətləndirmə tapşırığının icrası ilə bağlı aparılmış araşdırmalar *qiymətləndirmə tapşırığının məqsədinə* və dəyər bazasına/bazalarına uyğun *olmalıdır*. Bu standarta əsasən qiymətləndirmə və ya qiymətləndirmə tapşırığı ilə bağlı məlumatlara qiymətləndirmə xülasəsi də daxildir.
   2. Qiymətləndirmənin düzgün şəkildə aparıldığından əmin olmaq üçün yoxlamalar, araşdırmalar, hesablamalar və təhlillər aparılmalı, lazımi dəlillər *toplanılmalıdır*. Dəlilləri qiymətləndirərkən əldə olunacaq məlumatın *qiymətləndirmənin məqsədinə* uyğun gəlib-gəlmədiyini müəyyənləşdirmək məqsədi ilə peşəkar mühakimə yürüdülməlidir.
   3. Məhdudiyyətlər *qiymətləndirici* tərəfindən aparılmış araşdırmalar əsasında razılaşdırıla *bilər*. Belə məhdudiyyətlər işin əhatə dairəsində qeyd *olunmalıdır*. Lakin, BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 10.7 bəndinə əsasən *qiymətləndiricilərdən* ilkin məlumatların və ehtimalların, eləcə də, onların *qiymətləndirmə məqsədi* ilə uyğunluğunun qiymətləndirilməsi üçün müvafiq təhlillərin aparılması tələb olunur. Araşdırmalar üzrə məhdudiyyətlər ilkin məlumatların və ehtimalların *qiymətləndirici* tərəfindən qiymətləndirilməsinə mane olacaq dərəcədə böyük olarsa, qiymətləndirmə işi onun BQS-ə uyğun şəkildə icra edildiyini *göstərməməlidir*.

* 1. Qiymətləndirmə tapşırığına *qiymətləndirici* tərəfindən deyil, kənar şəxs tərəfindən verilmiş məlumat daxil olarsa o zaman məlumatın etibarlılığına və onun qiymətləndirmə rəyinə mənfi təsir *göstərib-göstərməyəcəyinə* diqqət *yetirilməlidir*. *Qiymətləndiriciyə* (məsələn, rəhbərlik/sahibkarlar tərəfindən) verilmiş *mühüm* ilkin məlumatların nəzərdən keçirilməsi, araşdırılması və əsaslandırılması tələb oluna *bilər*. Verilmiş məlumatların etibarlılığı sübut olunmadığı təqdirdə həmin məlumatlardan istifadə *olunmamalıdır*.
  2. Verilmiş məlumatın etibarlılığı ilə bağlı *qiymətləndiricilər* aşağıdakı məsələləri nəzərə almalıdır:
     1. *qiymətləndirmənin məqsədi*,
     2. yekun qiymətləndirmə üzrə məlumatın *əhəmiyyəti*,

12

*Əsas Standartlar*

* + 1. qiymətləndirmə ilə bağlı mənbənin ekspertizası və
    2. mənbənin qiymətləndirilən *aktiv* ilə və ya qiymətləndirməni qəbuledən şəxs ilə əlaqəsinin olub-olmaması (BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi*, 20.3 bəndinə (a) baxın).
  1. Qiymətləndirmə tapşırığının əhatə dairəsi qiymətləndirmə tapşırığının üzvləri ilə *razılaşdırılmalıdır* və *qiymətləndirmənin məqsədi*, dəyər bazası, araşdırmalar ilə bağlı məhdudiyyətlər və *etibarlı* məlumat mənbələri əhatə dairəsinin tərkib hissələrini təşkil edir (BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi*).
  2. Tapşırığın icrası zamanı işin əhatə dairəsinin tərkib hissəsi olan araşdırmalar nəticəsində etibarlı qiymətləndirmənin aparılmayacağı və ya üçüncü şəxs tərəfindən veriləcək məlumatın qənaətbəxş olmayacağı ilə bağlı əsaslandırmalar qiymətləndirmə tapşırığının BQS-ə cavab verməyəcəyinə dəlalət edir.

**Əsas Standartlar – BQS 102 Araşdırmalar və Uyğunluq**

1. Qiymətləndirmə Qovluğu
   1. Qanunverici, hüquqi və tənzimləyici tələblərə uyğun olaraq qiymətləndirmə zamanı görülmüş işlər, eləcə də, tapşırığın başa çatmasından sonra müəyyən müddət ərzində nəticələri əldə olunmuş işin bazası qovluqda *saxlanılmalıdır*. Tələblərə uyğun olaraq əsas məlumatlar, bütün hesablamalar, yekun nəticə əsasında aparılmış araşdırmalar və təhlillər, *müştəriyə* təqdim olunmuş layihənin surəti və ya yekun hesabat(lar) qovluğa daxil *edilməlidir*.
2. Digər Standartlarla Uyğunluq
   1. BQS *Çərçivəsində* də qeyd olunduğu kimi, BQS-in bir qisim tələblərindən fərqlənən qanunverici, hüquqi, tənzimləyici və digər rəhbər təlimatların əməl olunması *vacib* olduğu təqdirdə *qiymətləndirici* qanunverici, hüquqi, tənzimləyici və digər rəhbər təlimatlara əməl etməlidir (bu "*kənarlaşmalar*" adlanır). Belə qiymətləndirmə BQS-ə uyğun şəkildə icra edilmişdir.
   2. Qiymətləndirmə üzrə Peşəkar Təşkilatlar tərəfindən müəyyən edilmiş tələblər kimi əksər tələb qrupları və digər peşəkar orqanlar və ya şirkətlərin daxili siyasət və proseduraları BQS-ə zidd olmayacaq və *qiymətləndiricilər* üzərində əlavə tələblər təyin edəcək. BQS-in bütün tələblərinə riayət olunduğu təqdirdə bu kimi standartlara da əməl oluna *bilər* və belə standartlara əməl olunması *kənarlaşmalar* kimi qiymətləndirilməyəcək.

13

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

BQS 103 Hesabat

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat** | **Bəndlər** |
| Giriş | 10 |
| Ümumi tələblər | 20 |
| Qiymətləndirmə Qovluqları | 30 |
| Qiymətləndirmə üzrə İcmal Hesabat | 40 |

1. Giriş
   1. Qiymətləndirmənin və ya qiymətləndirmə xülasəsinin tam başa düşülməsi üçün qiymətləndirmə hesabatında zəruri məlumatların verilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Hesabat nəzərdə tutulmuş istifadəçilərdə qiymətləndirmə haqqında düzgün təsəvvür *yaratmalıdır*.
   2. Faydalı məlumatların çatdırılması məqsədi ilə tapşırığın əhatə dairəsi, *məqsədi* və məqsədyönlü istifadə qaydaları (o cümlədən istifadə ilə bağlı məhdudiyyətlər), ehtimalların açıqlanması, xüsusi ehtimallar (BQS 104 *Dəyər Bazası*, 200.4-cü bənd), qiymətləndirməyə birbaşa təsir edən *dəqiqləşdirilməmiş* məlumatlar və ya məhdudlaşdırıcı şərtlər hesabatda aydın və düzgün şəkildə təsvir *edilməlidir*.

**Əsas Standartlar – BQS 103 Hesabat**

* 1. Bu standart bütün qiymətləndirmə hesabatlarına və ya geniş təsviri hesabatdan qısa yekun hesabatadək *uzanan* qiymətləndirmə xülasəsinin nəticəsi ilə bağlı bütün qiymətləndirmə hesabatlarına tətbiq olunur.
  2. *Aktivlər* sinfində standartlar və ya əlavə tələblərdən yayınma halları ola *bilər*. Bu hallar BQS *Aktivlər* üzrə Standartlarda verilib.

1. Ümumi tələblər
   1. *Qiymətləndirmənin məqsədi*, qiymətləndiriləcək *aktivin* mürəkkəbliyi və istifadəçilərin tələbləri qiymətləndirmə hesabatının uyğun səviyyəsini müəyyənləşdirəcək. Hesabatın forması bütün tərəflərlə *razılaşdırılmaldır* (BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi*).
   2. Bu standarta əməl olunması üçün xüsusi hesabat forması və ya formatı tələb olunmur; lakin, hesabat qiymətləndirmə tapşırığının, icra edilmiş işin və əldə olunmuş nəticələrin istifadəçilərə çatdırılmasına kifayət *etməlidir*.
   3. Bu hesabat ilkin qiymətləndirmədə iştirak etməyən mütəxəssisə 30.1 və 40.1-ci bəndlərini başa düşməsinə və hesabatı nəzərdən keçirə bilməsinə kifayət *etməlidir*.

14

*Əsas Standartlar*

1. Qiymətləndirmə Hesabatları
   1. Hesabat *aktiv* və ya *aktivlərin* qiymətləndirilməsi ilə bağlı tapşırığın nəticəsi olduqda, hesabat minimum səviyyədə aşağıdakıları nəzərdə *tutulmalıdır*:
      1. icra edilmiş işin əhatə dairəsi, o cümlədən,

BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi* standartının 20.3-cü bəndində qeyd olunmuş elementlər (tapşırığa aid olduğu təqdirdə)

* + 1. qəbul edilmiş yanaşma və ya yanaşmalar,
    2. tətbiq edilmiş metod və ya metodlar,
    3. istifadə edilmiş əsas ilkin məlumatlar,
    4. ehtimallar,
    5. dəyərin nəticəsi/nəticələri və əldə olunmuş nəticələrin əsas qayəsi və
    6. hesabatın tarixi (bu qiymətləndirmə tarixi ilə üst-üstə düşməyə *bilər*).

**Əsas Standartlar – BQS 103 Hesabat**

* 1. Yuxarıda göstərilən tələblərdən bəziləri hesabatda ya birbaşa ya da digər sənədlərə (təyinat məktubu, işin əhatə dairəsi ilə bağlı sənədlər, daxili siyasət və proseduralar və s.) istinad etməklə verilə *bilər*.

1. Qiymətləndirmə üzrə İcmal Hesabat
   1. Hesabat qiymətləndirmə xülasəsinin nəticəsi olduqda, hesabat minimum səviyyədə aşağıdakıları nəzərdə *tutulmalıdır*:
      1. verilmiş xülasənin əhatə dairəsi, o cümlədən BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi* standartının 20.3-cü bəndində qeyd olunmuş elementlər (tapşırığa aid olduğu təqdirdə),
      2. nəzərdən keçiriləcək qiymətləndirmə hesabatı və qiymətləndirmənin əsaslandığı ilkin məlumatlar və ehtimallar,
      3. rəyçinin iş üzrə gəldiyi qənaət, göstərdiyi səbəblər və
      4. hesabatın tarixi (bu qiymətləndirmə tarixi ilə üst-üstə düşməyə *bilər*).
   2. Yuxarıda göstərilən tələblərdən bəziləri hesabatda ya birbaşa ya da digər sənədlərə (təyinat məktubu, işin əhatə dairəsi ilə bağlı sənədlər, daxili siyasət və proseduralar və s.) istinad etmək yolu ilə verilə *bilər*.

15

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

BQS 104 Dəyər Bazaları

(Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartları)

Digər Dəyər Bazaları – Ədalətli Bazar Dəyəri

(İqtisadi Əməkdaşlıq və İnkişaf Təşkilatı (İƏİT))

Digər Dəyər Bazaları – Ədalətli Bazar Dəyəri (Birləşmiş Ştatlar Daxili Gəlir Xidməti)

Müxtəlif yurisdiksiyalar əsasında Digər Dəyər Bazaları – Ədalətli Bazar Dəyəri

Dəyərləndirmə şərtləri/Təxmin edilmiş İstifadə

Dəyərləndirmə Şərtləri – Ən Yaxşı və Səmərəli İstifadə Dəyərləndirmə Şərtləri – Cari/Mövcud İstifadə Dəyərləndirmə Şərtləri – Nizamlı Ləğvetmə Dəyərləndirmə Şərtləri – Məcburi Satış

Müəssisəyə xas Amillərin Sinerjisi

Ehtimallar və Xüsusi Ehtimallar

Əməliyyat Xərcləri

90

100

110

120

130

140

150

160

170

180

190

200

210

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  Giriş | **Bəndlər**  10 |
| Dəyər Bazaları | 20 |
| BQS Dəyər Bazası – Bazar Dəyəri | 30 |
| BQS Dəyər Bazası – Bazar İcarə Haqqı | 40 |
| BQS Dəyər Bazası – Razılaşma dəyəri | 50 |
| BQS Dəyər Bazası – İnvestisiya dəyəri | 60 |
| BQS Dəyər Bazası – Sinerji Dəyəri | 70 |
| BQS Dəyər Bazası – Ləğvetmə dəyəri | 80 |
| Digər Dəyər Bazaları – Ədalətli Dəyər |  |

Bu icbari standart aşağıdakı tələblərin bu standartın tərkib hissəsi olub-olmamasından asılı olmayaraq qiymətləndiricidən uyğun dəyər bazasını (və ya bazalarını) seçməyi və həmin dəyər bazası ilə bağlı bütün uyğun tələblərə əməl etməyi tələb edir (BQS dəyər bazası və ya qeyri-BQS dəyər bazası).

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

1. **Giriş**
   1. Dəyər bazası (və ya dəyər standartları) hesabat dəyərinin əsaslandırılacağı əsas şərtləri təsvir edir. Dəyər bazasının (və ya bazalarının) *qiymətləndirmə tapşırığının məqsədinə* və şərtlərinə uyğun olması vacibdir, çünki dəyər bazası *qiymətləndiricinin* seçəcəyi metoda, ilkin məlumatlara, ehtimallara və dəyərlə bağlı veriləcək rəyə təsir edə *bilər*.
   2. *Qiymətləndiricidən* əsasnamə, nizamnamə, şəxsi müqavilə və s. kimi sənədlər əsasında müəyyənləşdirilən dəyər bazasından istifadə olunması tələb oluna bilər. Belə bazalar müvafiq qaydada izah olunmalı və tətbiq olunmalıdır.

16

*Əsas Standartlar*

* 1. Qiymətləndirmə ilə bağlı müxtəlif dəyər bazalarının olmasına baxmayaraq onların əksəriyyəti eyni elementlərə sahibdir: ehtimal edilən əməliyyat, əməliyyatın ehtimal edilən tarixi və ehtimal olunan tərəfləri.
  2. Ehtimal olunan əməliyyat dəyər bazasından asılı olaraq bir sıra formalarda ola bilər:
     1. hipotetik əməliyyat,
     2. faktiki əməliyyat,
     3. alqı-satqı (biznes) əməliyyatı,
     4. satış (və ya çıxış) əməliyyatı və
     5. səciyyəvi xüsusiyyətlərə malik xüsusi və ya hipotetik bazar əməliyyatı.
  3. Ehtimal olunan əməliyyat tarixi *qiymətləndirici* tərəfindən qiymətləndirmədə nəzərdə tutulmuş məlumata və verilənlərə təsir edəcək. Əksər dəyər bazası *iştirakçılar* tərəfindən qiymətləndirmə tarixində öyrənilməsi mümkün olmayan məlumatın və ya bazar əhval-ruhiyyəsinin nəzərə alınmasına qadağa qoyur.

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

* 1. Əksər dəyər bazaları əməliyyat tərəfləri ilə bağlı ehtimalları əks etdirir və tərəflər haqqında müəyyən təsəvvür yaradır. Tərəflər faktiki və ya ehtimal olunan bir və ya bir neçə xüsusiyyətə sahib ola bilərlər:
     1. hipotetik,
     2. məlum və ya konkret tərəflər,
     3. potensial tərəflərin müəyyən qrup üzvləri,
     4. tərəflərin ehtimal olunan tarixdə xüsusi hallara məruz qalması (məsələn, təzyiq) və
     5. ehtimal olunan bilik səviyyəsi.

1. Dəyər Bazaları
   1. BQS dəyər bazasının siyahısı ilə yanaşı fərdi *yurisdiksiya* əsasında müəyyən edilmiş və ya beynəlxalq saziş ilə tanınan və qəbul edilən qeyri-BQS dəyər bazasının natamam siyahısını da verib:
      1. BQS dəyər bazası:
         1. Bazar Dəyəri (bölmə 30)
         2. Bazar İcarə Haqqı (bölmə 40)
         3. Razılaşma Dəyəri (bölmə 50)
         4. İnvestisiya Dəyəri (bölmə 60)
         5. Sinerji Dəyəri (bölmə 70) və
         6. Ləğvetmə Dəyəri (bölmə 80)

17

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* + 1. Digər dəyər bazaları (natamam siyahı):
       1. Ədalətli Dəyər (Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartları) (bölmə 90),
       2. Ədalətli Bazar Dəyəri (İqtisadi Əməkdaşlıq və İnkişaf Təşkilatı) (bölmə 100),
       3. Ədalətli Bazar Dəyəri (Birləşmiş Ştatlar Daxili Gəlir Xidməti) (bölmə 110) və
       4. Ədalətli Dəyər (Legal/Statutory) (bölmə 120)
          1. Biznes Korporasiyalar Aktı və
          2. Kanada məhkəməsi (Manning v Harris Steel Group Inc).
  1. *Qiymətləndirici* dəyər bazasını (və ya bazalarını) *qiymətləndirmə tapşırığının məqsədinə* və şərtlərinə uyğun seçməlidir. *Qiymətləndirici* tərəfindən seçiləcək dəyər bazasında (və ya bazalarında) *müştəri* və onun nümayəndələri tərəfindən qəbul edilmiş təlimatlar nəzərə *alınmalıdır*. Verilmiş təlimatlardan asılı olmayaraq *qiymətləndirici* qiymətləndirmə *məqsədinə* uyğun olmayan dəyər bazasından (və ya bazalarından) istifadə *etməməlidir* (məsələn, IFRS-ə əsaslanan *maliyyə hesabatında* *qiymətləndiricidən* BQS dəyər bazasından istifadə etmək tələb olunduğu təqdirdə BQS-ə uyğunluq *qiymətləndiricidən* BQS-də qeyd olunmayan dəyər bazasından istifadə etməyi tələb edə *bilər*).

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

* 1. BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi* standartına uyğun olaraq dəyər bazası müəyyən edilmiş *məqsədə* uyğun *olmalı* və tətbiq olunmuş dəyər bazasının açıqlamasının götürüldüyü mənbə qeyd *olunmalıdır*.
  2. *Qiymətləndiricilərdən* qanunu, məhkəmə təcrübəsini və tətbiq edilmiş dəyər bazaları ilə bağlı digər izahlı təlimatları bilməsi tələb olunur.
  3. Bu standartın 90-120-ci bölmələrində təsvir edilmiş dəyər bazaları BQSŞ-dən kənar təşkilatlar tərəfindən müəyyən edilir və onlara uyğun izahatın verilməsinə görə *qiymətləndirici* məsuliyyət daşıyır.

1. BQS Dəyər Bazası – Bazar Dəyəri
   1. Bazar Dəyəri - yaxşı məlumatlandırılmış maraqlı satıcının və alıcının müvafiq marketinq tədqiqatı apardıqdan sonra qənaətcilliklə, məcburiyyət olmadan, müstəqil tərəflər arasında sövdələşmə əsasında, maraqlı alıcı ilə maraqlı satıcının münasib şərtlərlə qiymətləndirmə tarixində *aktiv* və passivi pula mübadilə etməyə razı *olacaqları* ehtimal edilən məbləğ.
   2. Bazar dəyərinin izahı aşağıda verilmiş konseptual struktura uyğun *olmalıdır*:
      1. "Hesablanmış məbləğ" müstəqil tərəflər arasında bağlanmış sövdələşmə əsasında *aktiv* üzrə ödənilən və pul şəklində ifadə olunan qiyməti ifadə edir. *Bazar Dəyəri* bazar dəyəri tərifinə uyğun olaraq qiymətləndirmə tarixində bazarda ən çox ehtimal olunan qiymətdir. Bu

satıcı və alıcı tərəfindən əldə oluna biləcək ən əlverişli qiymətdir. Bura qeyri-səciyyəvi maliyyə, satış və qayıdış lizinq müqavilələri əsasında endirilmiş və ya qaldırılmış qiymətlər, eləcə də, satış

18

*Əsas Standartlar*

və ya dəyərin hər hansı bir elementi ilə əlaqəsi olan şəxs tərəfindən konkret sahibkara və ya alıcıya təklif edilmiş güzəştli qiymətlər daxil deyil.

* + 1. "*Aktiv* və ya passiv mübadilə *edilməlidir*" fikri *aktiv* və ya passivin dəyərinin qabaqcadan müəyyən edilmiş məbləğdən/faktiki satış qiymətindən daha çox hesablanmış məbləğə aid olması faktından irəli gəlir. Bu qiymətləndirmə tarixində Bazar Dəyəri tərifinin bütün elementlərinə cavab verən əməliyyat qiymətidir.
    2. "Qiymətləndirmə tarixi" qiymətləndirmə üçün müəyyən bir vaxtın nəzərdə tutulduğunu ifadə edir. Bazar və bazar şərtləri dəyişə *bildiyinə* görə hesablanmış dəyər başqa vaxta uyğun gəlməyə *bilər*. Qiymətləndirmə məbləği qiymətləndirmə tarixi üzrə bazarın vəziyyətini əks etdirəcək.
    3. "Maraqlı alıcı" alışa həvəsləndirilən, lakin alışa məcbur edilməyən şəxsi ifadə edir. Bu alıcı nə hər hansı bir qiymətdə maraqlı, nə də satın almaqda qərarlı deyil. Alıcı qeyri-real və hipotetik bazar tələbləri və gözləntiləri əsasında deyil, mövcud bazarın reallıqlarına və gözləntilərinə uyğun hərəkət edir. Nəzərdə tutulmuş alıcı bazarın tələb etdiyi qiymətdən daha yüksək qiyməti ödəməz. Cari sahibkar "bazarı" təşkil edənlər arasında yer alır.

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

* + 1. "Maraqlı satıcı" nə hər hansı qiymətdə satış etməyə maraqlı olan və ya məcbur edilən, nə də ki cari bazarda məqbul hesab edilməyən qiymətdə satışa maraqlı olan şəxsdir. Maraqlı satıcı *aktivləri* düzgün marketinq araşdırması aparmaqla açıq bazarda ən *əlverişli* qiymətə satmağa

həvəsləndirilir. Maraqlı satıcı hipotetik sahibkar olduğuna görə cari sahibkarın faktiki vəziyyəti bu qiymətləndirmənin hər hansı bir hissəsini təşkil etmir.

* + 1. "Müstəqil tərəflər arasında sövdələşmə" - bir-biri ilə heç bir xüsusi əlaqəsi olmayan tərəflər (məsələn, baş və filial şirkətlər, sahibkar və icarədar) arasında bazara *xas olmayan* qiymət səviyyəsini müəyyən

**a** edən sövdələşmədir. Bazar Dəyəri sövdələşməsi müstəqil tərəflər arasında

aparılan sövdələşmədir.

* + 1. "Düzgün marketinq araşdırmasından sonra" - bazar dəyəri tərifinə uyğun olaraq *aktivin* ən yaxşı qiymətə satılması üçün ən uyğun şəkildə bazara çıxarılmış olması deməkdir. Satış metodu - satıcının iştirakçısı olduğu bazarda ən yaxşı qiymətin əldə olunması üçün ən uyğun metod hesab edilir. Təsir müddəti sabit deyil və bu müddət *aktivin* növündən və bazar şəraitindən asılı olaraq dəyişir. Yeganə meyar - *aktivlərin* bazar *iştirakçılarının* diqqətinə çatdırılmasına kifayət edəcək vaxtın *tələb* olunmasıdır. Təsir müddəti qiymətləndirmə tarixindən qabaq olur.
    2. "Tərəflərin məlumatlı və ehtiyatlı şəkildə hərəkət etmiş olduğu" ifadəsi maraqlı alıcı ilə maraqlı satıcının *aktivin* növü və xüsusiyyətləri, faktiki və potensial istifadəsi, o cümlədən qiymətləndirmə tarixi üzrə bazarın vəziyyəti haqqında məlumatlı olmasını ifadə edir. Bundan başqa, tərəflərin öz mövqelərinə uyğun gələn ən əlverişli qiymətin müəyyənləşdirilməsində də bu bilikdən yararlanacağı istisna edilmir.

19

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

Ehtiyatlılıq başqa tarixlər üzrə deyil, yalnız qiymətləndirmə tarixində bazarın mövcud vəziyyəti əsasında qiymətləndirilir. Məsələn, satıcının qiymətləri düşən bazarda *aktivləri* əvvəlki bazar səviyyələrindən daha aşağı qiymətə satması ehtiyatsızlıq demək deyil. Bu halın qiymətləri dəyişən bazarda digər valyutalar üzrə özünü doğrultduğu təqdirdə ağıllı alıcı və ya satıcı həmin vaxt üzrə mövcud olan ən yaxşı bazar məlumatlarına uyğun hərəkət edəcəkdir.

* + 1. "Məcburiyyət olmadan" - tərəflərin hər birinin sövdələşməni həyata keçirməyə ruhlandırılması, lakin işi başa çatdırmağa məcbur edilməməsi.
  1. Bazar Qiyməti - *iştirakçılarının* sərbəst hərəkət etdiyi açıq və rəqabətcil bazarda razılaşdırılmış qiyməti ifadə edir. *Aktiv* bazarı beynəlxalq və ya yerli bazar ola bilər. Bazar bir sıra alıcı və ya satıcılardan ibarət ola yaxud da məhdud sayda bazar *iştirakçısı* ilə xarakterizə oluna bilər. *Aktivlərin* satışa çıxarılacağı bazar şərti olaraq mübadilə olunan *aktivin* adi qaydada mübadilə olunduğu bazardır.

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

* 1. *Aktivin* Bazar Dəyəri ən yaxşı və ən səmərəli istifadəni əks etdirir (140.1-140.5 bəndlərinə baxın). Ən yaxşı və ən səmərəli istifadə - onun potensialını maksimallaşdıran, qanuni icazəsi olan və maliyyə baxımından mümkün olan *aktivlərin* istifadə olunmasıdır. Ən yaxşı və ən səmərəli istifadə *aktivin* hazırkı istifadəsinin davam etdirilməsi üçün və ya alternativ istifadələrin tətbiqi üçün nəzərdə tutula *bilər*. Bu, bazar *iştirakçısının* təklif etmək istədiyi qiymətin formalaşdırılması zamanı *aktiv* ilə bağlı nəzərə alınacaq istifadə əsasında müəyyən edilir.
  2. Qiymətləndirmə ilə bağlı ilkin məlumatların növü və mənbəyi dəyər bazası ilə bağlı *olmalı*, dəyər bazası da öz növbəsində *qiymətləndirmə məqsədinə* uyğun *olmalıdır*. Məsələn, onların bazar əsaslı məlumatlardan istifadə etdiyini göstərmək üçün müxtəlif yanaşmalar və metodlardan istifadə oluna *bilər*. Bazar yanaşmasında mahiyyət etibarı ilə bazar əsaslı məlumatlardan istifadə olunacaq. Bazar Dəyərini göstərmək üçün *iştirakçılar* tərəfindən qəbul olunacaq ehtimallar və ilkin məlumatlar əsasında gəlir yanaşması tətbiq *olunmalıdır* Xərc yanaşmasından istifadə edərək Bazar Dəyərini göstərmək üçün eyni faydalılığa malik *aktivlərin* xərci və qiymətdən düşməsini bazar əsaslı xərci və qiymətdən düşməni təhlil etməklə *müəyyənəşdirilməlidir*.
  3. Mövcud məlumatlar və qiymətləndirilən *aktivin* bazarı ilə bağlı şərtlər əsasında hansı qiymətləndirmə metodunun (və ya metodlarının) daha uyğun olduğu *müəyyənləşdirilməlidir*. Müvafiq qaydada təhlil edilmiş bazar əsaslı məlumatlara əsaslandırıldığı təqdirdə istifadə edilmiş metod və yanaşmaların hər biri Bazar Dəyərinin göstəricisini təmin *etməlidir*.
  4. Bazar Dəyəri bazarda digər alıcılar üçün əlverişli olmayan və konkret sahibkar və alıcı üçün dəyəri olan *aktivin* əlamətlərini özündə əks etdirmir. Bu kimi üstünlüklər *aktivin* fiziki, coğrafi, iqtisadi və ya hüquqi xüsusiyyətləri ilə əlaqələndirilə *bilər*. Bazar Dəyəri dəyərin bu kimi elementlərinin nəzərə alınmamasını tələb edir, çünki verilmiş tarixdə xüsusi maraqlı alıcının deyil, maraqlı alıcının olduğu ehtimal edilir.

20

*Əsas Standartlar*

1. BQS Dəyər Bazası – Bazar İcarə Haqqı
   1. Yaxşı məlumatlandırılmış maraqlı icarə verən və icarəçinin müvafiq marketinq tədqiqatı apardıqdan sonra qənaətcil olaraq, məcburiyyət olmadan, müstəqil tərəflər arasında sövdələşmə əsasında, münasib şərtlərlə əmlakın qiymətləndirmə tarixində icarəyə *verilməsi* ilə bağlı müəyyənləşdirdikləri məbləğ.
   2. Bazar İcarə Haqqı icarənin və ya icarə əsasında müəyyən edilmiş faizin qiymətləndirilməsi zamanı dəyər bazası kimi istifadə oluna *bilər*. Bu kimi hallarda torpaq icarəsini, fərqli olduğu təqdirdə isə, bazar icarə haqqını nəzərə almaq lazımdır.
   3. Yuxarıda göstərilmiş Bazar Dəyərinin tərifini izah edən konseptual struktur Bazar İcarə Haqqının daha aydın başa düşülməsi üçün tətbiq edilə bilər.

Xüsusilə də, hesablanmış məbləğ xüsusi şərtlər, mülahizələr və ya güzəştlər ilə qaldırılmış və ya endirilmiş icarə haqqını istisna edir. "Müvafiq icarə şərtləri" bazarda qiymətləndirmə tarixində əmlak növü üzrə bazar *iştirakçıları* arasında razılaşdırılacaq şərtlərdir. Bazar İcarə Haqqının göstəricisi yalnız nəzərdə tutulmuş əsas icarə şərtləri ilə birlikdə təmin *edilməlidir*.

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

* 1. Torpaq rentası faktiki icarə şərtləri üzrə ödənilməli olan icarə haqqıdır. Bu icarə müddəti ərzində sabit qala və ya dəyişə *bilər*. İcarə müqaviləsində qeyd olunacaq icarə ilə bağlı variasiyaların tezliyi və bazası icarədara ödəniləcək ümumi məbləği və icarəçinin öhdəliyini müəyyən etmək məqsədi ilə izah olunmalı və başa *düşülməlidirlər*.
  2. Bəzi hallarda Bazar İcarə Haqqı mövcud icarə müqaviləsinin şərtləri əsasında qiymətləndirilə *bilər* (məsələn, icarə şərtlərinin mövcud olduğu və şərti icarə müqaviləsinin bir hissəsi hesab olunmadığı icarə haqqının müəyyənləşdirilməsi *məqsədləri* üzrə).
  3. Bazar İcarə Haqqını hesablayarkən *qiymətləndirici* aşağıdakıları nəzərə almalıdır:
     1. icarə müqaviləsində göstərilmiş Bazar İcarə Haqqı ilə bağlı icarə müqaviləsinin şərtləri qanunvericiliyə zidd olmadığı müddətdə həmin şərtlər uyğun icarə şərtləri hesab olunur və
     2. icarə müqaviləsində qeyd olunmamış Bazar İcarə Haqqı ilə bağlı nəzərdə tutulmuş şərtlər müvafiq əmlak bazarında qiymətləndirmə tarixində bazar *iştirakçıları* arasında razılaşdırılacaq şərti icarə müqaviləsinin şərtləridir.

1. BQS Dəyər Bazası – Razılaşma dəyəri
   1. Razılaşma dəyəri yaxşı məlumatlandırılmış maraqlı tərəflər arasında *aktiv* və ya passivin ötürülməsi üzrə ehtimal edilən qiymətdir. Bu qiymət tərəflərin müvafiq maraqlarını əks etdirir.
   2. Razılaşma dəyəri sövdələşmənin müsbət və mənfi tərəflərini nəzərə almaqla tərəflər üzrə ədalətli qiymətin dəyərləndirilməsini tələb edir. Bunun əksinə olaraq Bazar Dəyəri isə bazar *iştirakçılarının* üzləşdiyi müsbət və ya mənfi tərəflərin ümumiyyətlə nəzərə alınmamasını tələb edir.

21

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Razılaşma dəyəri Bazar dəyərindən daha geniş mövzudur. Tərəflər arasındakı ədalətli qiymətin bazardakı qiymətə bərabər olacağı hallarla yanaşı maraqların kombinasiyasından yaranan Sinerji Dəyərinin müəyyən elementləri kimi Razılaşma Dəyərinin qiymətləndirilməsində Bazar Dəyərində iştirak etməyən elementlərin nəzərə alındığı hallar da olacaq.
  2. Razılaşma Dəyərinin istifadəsi ilə bağlı nümunələrə daxildir:
     1. müəyyən edilmiş tərəflərin aktivləri tərəflər arasındakı ədalətli qiymətin bazardakı qiymətdən fərqləndiyini ifadə *etdiyi* halda fəal bazar qiyməti olmayan şirkətin səhm paketləri üzrə ədalətli qiymətin müəyyənləşdirilməsi və
     2. icarəyə verilmiş *aktivin* birdəfəlik transferi və ya icarə öhdəliyinin ləğvi üçün icarəyə verən və icarəyə götürən arasında ədalətli qiymətin müəyyənləşdirilməsi.

1. BQS Dəyər Bazası – İnvestisiya dəyəri

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

* 1. İnvestisiya Dəyəri – fərdi investisiya və ya əməliyyat məqsədləri üzrə *aktivin* sahibinə və ya potensial sahibinə dəyəri.
  2. İnvestisiya Dəyəri müəssisəyə xas dəyər bazasıdır. *Aktivin* sahibinə dəyərinin satışdan əldə olunan məbləğlə eyni *ola* bilməsinə baxmayaraq

bu dəyər bazası *aktivin* sahibinin götürdüyü mənfəəti əks etdirir və dəyər bazasına ehtimal edilən mübadilə daxil deyil. İnvestisiya Dəyəri qiymətləndirmənin aparıldığı müəssisənin vəziyyətini və maliyyə məqsədlərini əks etdirir. İnvestisiya Dəyərindən adətən investisiya performansının qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunur.

1. BQS Dəyər Bazası – Sinerji Dəyəri
   1. Sinerji Dəyəri – iki və daha çox *aktivin* birləşməsinin nəticəsi olmaqla birləşdirilmiş dəyərin ayrı-ayrı dəyərlərin cəmindən daha çox olduğu dəyərdir. Sinerjilər yalnız konkret alıcı üçün əlverişli olduğu təqdirdə yalnız alıcı üçün dəyərli olan *aktivin* xüsusi atributlarını əks etdirəcəyinə görə Sinerji Dəyəri Bazar Dəyərindən fərqlənəcək. Müvafiq maraqların məcmusu üzərində əlavə dəyər "Sinerji Dəyəri" kimi istinad edilir.
2. BQS Dəyər Bazası – Ləğvetmə dəyəri
   1. Ləğvetmə Dəyəri – *aktivin* və ya aktivlər *qrupunun* hissə-hissə satılması nəticəsində əldə olunacaq dəyər. Ləğvetmə dəyəri *aktivlərin* əmtəə formasına çevrilməsi xərclərini, eləcə də, müvafiq fəaliyyət xərclərini nəzərə *almalıdır*. Ləğvetmə Dəyəri iki müxtəlif dəyərləndirmə şərti əsasında müəyyən edilə bilər:
      1. tipik marketinq müddətinə malik olan nizamlı sövdələşmə (160-cı bölməyə baxın) və ya
      2. qısa marketinq müddətinə malik olan məcburi sövdələşmə (170-ci bölməyə baxın).
   2. *Qiymətləndirici* nəzərdə tutulmuş dəyərləndirmə şərtlərini açıqlamalıdır.

22

*Əsas Standartlar*

1. Digər Dəyər Bazası – Ədalətli Dəyər (Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartları)
   1. MHBS 13-ə əsasən Ədalətli Dəyər qiymətləndirmə tarixində bazar *iştirakçıları* arasında nizamlı sövdələşmə əsasında öhdəliyin ötürülməsi ilə bağlı ödəniləcək və ya *aktivin* satılması ilə bağlı qəbul olunacaq qiymətdir.
   2. Maliyyə hesabatlarının *məqsədindən* asılı olaraq, 130-dan çox ölkədə Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartları Şurası tərəfindən buraxılmış Beynəlxalq Mühasibat Uçotu Standartlarının tətbiqi tələb olunur. Bundan başqa, Maliyyə Uçotu Standartları Şurası (ABŞ) ədalətli Dəyərin Mövzu 820-də verilmiş tərifinə istinad edir.
2. Digər Dəyər Bazası – Ədalətli Dəyər (İqtisadi Əməkdaşlıq və İnkişaf Təşkilatı (İƏİT))
   1. İƏİT Ədalətli Bazar dəyərini maraqlı alıcının açıq bazarda sövdələşmə əsasında maraqlı satıcıya ödəyəcəyi qiymət kimi müəyyən edir.
   2. İƏİT təlimat kitabçasından beynəlxalq vergi məqsədləri ilə bağlı bir sıra

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

tapşırıqlardan istifadə *olunur*.

1. Digər Dəyər Bazaları – Ədalətli Bazar Dəyəri (Birləşmiş Ştatlar Daxili Gəlir Xidməti)
   1. Amerika Birləşmiş Ştatlarının vergi *məqsədləri* ilə bağlı §20.2031-1 saylı Əsasnamədə qeyd olunur: "Ədalətli bazar dəyəri alqı-satqı ilə bağlı heç bir məcburiyyət olmadan əmlakın müvafiq faktlar haqqında məqbul biliyə malik olan maraqlı alıcı və maraqlı satıcı arasında mübadilə edildiyi qiymətdir."
2. Müxtəlif yurisdiksiyalar əsasında Digər Dəyər Bazaları – Ədalətli Bazar Dəyəri
   1. Bir sıra milli, dövlət və yerli təşkilatlar hüquqi kontekstdə dəyər bazası kimi Ədalətli Dəyərdən istifadə edir. Təriflər bir-birindən *əhəmiyyətli şəkildə* fərqlənə bilər və onlar qanunvericilik aktının nəticəsi və ya əvvəlki məhkəmə qərarları əsasında məhkəmələr tərəfindən müəyyən edilmiş nəticələr ola *bilər*.
   2. Aşağıda ABŞ və Kanadanın Ədalətli Dəyər üzrə tərif nümunələri verilib:
      1. Korporasiyalar haqqında Akt Modeli (MBCA) Amerika Hüquqşünaslar Assosiasiyasının Sahibkarlıq hüququnun Korporasiya Hüquqları üzrə Komitəsi tərəfindən hazırlanmış qanun sistemi modelidir və bu model ABŞ-ın 24 ştatında tətbiq olunur. MBCA-nın verdiyi tərifə görə Ədalətli Dəyər aşağıdakı korporasiya səhmlərinin dəyəridir:
         1. səhmdarın etiraz etdiyi korporativ fəaliyyət icra edilməzdən dərhal öncə müəyyən edilmiş korporasiya səhmlərinin,
         2. qiymətləndirmə tələb edən sövdələşmə kontekstində oxşar müəssisələrdə istifadə edilmiş ənənəvi və cari qiymətləndirmə anlayışları və texnikaları əsasında müəyyən edilmiş korporasiya səhmlərinin və
         3. uyğun olduğu təqdirdə, 13.02(a)(5) bölməsinə uyğun maddələrə ediləcək dəyişikliklər istisna olunmaqla rəqabət qabiliyyətinin aşağı olması ilə və ya azlıq statusu ilə bağlı güzəştə getmədən müəyyən edilmiş korporasiya səhmlərinin.

23

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* + 1. 1986-cı ildə Kanadanın Britaniya Kolumbiyası əyalətinin Ali Məhkəməsi *Manning v Harris Steel Group Inc*.-də qanun qəbul edib, qanunda deyilirdi: "Ədalətli" dəyər düzgün və bərabər olan dəyərdir. Bu terminologiya ədalət və qərəzsizlik tələbləri ilə bərabər adekvat kompensasiya (təzminat) anlayışını da ehtiva edir."

1. Dəyərləndirmə şərtləri/Təxmin edilmiş İstifadə
   1. Dəyərləndirmə Şərtləri və ya Təxmin edilmiş İstifadə *aktivlərin* və ya passivlərin istifadə olunma hallarını təsvir edir. Müxtəlif dəyər bazaları xüsusi Dəyərləndirmə şərtlərini tələb edə və ya bir çox dəyərləndirmə şərtlərinin tətbiqinə icazə verə *bilər*. Əsas Dəyərləndirmə şərtlərinə aşağıdakılar daxildir:
      1. ən yaxşı və ən səmərəli istifadə,
      2. cari/mövcud İstifadə,
      3. nizamlı ləğvetmə və
      4. Məcburi Satış.

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

1. Dəyərləndirmə Şərtləri – Ən Yaxşı və Səmərəli İstifadə
   1. Ən yaxşı və ən səmərəli istifadə *iştirakçının* marağına uyğun gələn, eləcə də, *aktiv* üzrə ən yaxşı qiymət təklifi edən istifadədir. Bu anlayışın, əsasən, qeyri-maliyyə *aktivlərinə* aid olmasına baxmayaraq, əksər maliyyə *aktivlərinin* alternativ istifadəsi olmadığına görə maliyyə *aktivlərinin* ən yaxşı və ən səmərəli istifadəsinin nəzərə alınacağı hallar da *istisna edilmir*.
   2. Ən yaxşı və ən səmərəli istifadə həm fiziki (uyğun olduğu təqdirdə), həm maliyyə, həm də qanuni baxımdan mümkün olmalıdır və dəyəri *maksimallaşdırmalıdır*. Cari istifadədən fərqləndiyi təqdirdə *aktivlərin* ən yaxşı və ən səmərəli istifadəsi ilə bağlı xərclər dəyərə təsir edə bilər.
   3. Aktivin ən yaxşı və ən səmərəli istifadəsi optimal şəkildə istifadə edildiyi zaman onun cari və mövcud istifadəsi ola *bilər*. Lakin ən yaxşı və ən səmərəli istifadə cari istifadədən, hətta nizamlı ləğvetmədən fərqli ola *bilər*.
   4. Müstəqil əsasda dəyərləndirilən *aktivdən* ən yaxşı və ən səmərəli istifadə, onun *aktivlər* qrupunun ümumi dəyəri üzrə iştirakı *nəzərə* alınmış olarsa, aktivlər qrupunun tərkib hissəsi kimi ən yaxşı və ən səmərəli istifadəsindən fərqlənə *bilər*.
   5. Ən yaxşı və ən səmərəli istifadənin müəyyənləşdirilməsi zamanı aşağıdakılar nəzərə alınmalıdır:
      1. Istifadənin fiziki olaraq mümkün olub-olmadığını müəyyənləşdirmək məqsədi ilə *iştirakçılar* tərəfindən əsaslı hesab olunacaq amillər qeyd olunmalıdır.
      2. Tələbin qanuni olduğunu göstərmək məqsədi ilə *aktivin* istifadəsinə (məsələn, şəhərsalma/zonalaşdırma planı) dair qanuni məhdudiyyətlər

və bu məhdudiyyətlərlə bağlı ediləcək dəyişikliklər nəzərə alınmalıdır.

* + 1. Maliyyə baxımından mümkün olan istifadəyə dair tələb mövcud istifadənin faydasından başqa bu istifadə ilə bağlı istehsal xərclərini də nəzərə aldıqdan sonra fiziki cəhətdən mümkün və qanuni cəhətdən icazə verilən alternativ istifadənin tipik *iştirakçıya* kifayət qədər faydalı olub-olmamasını nəzərə alır.

24

*Əsas Standartlar*

1. Dəyərləndirmə Şərtləri – Cari/Mövcud İstifadə
   1. Cari/Mövcud İstifadə *aktivin*, passivin *aktiv* və ya passivlər qrupunun istifadə olunduğu cari üsuldur. Cari istifadə ən yaxşı və ən səmərəli istifadə *ola bilər*, lakin bu həmişə özünü doğrultmur.
2. Dəyərləndirmə Şərtləri – Nizamlı Ləğvetmə
   1. Nizamlı ləğvetmə mövcud vəziyyətdə satış etməyə məcbur edilən satıcı vasitəsilə alıcının (alıcıların) tapılması üçün nəzərdə tutulmuş müddətdə likvidasiya satışı ilə reallaşdırılan *aktivlər* qrupunun dəyərini təsvir edir.
   2. Alıcının (alıcıların) tapılması üçün nəzərdə tutulmuş müddət *aktivin* növünə və bazar şərtlərinə görə dəyişə *bilər*.
3. Dəyərləndirmə Şərtləri – Məcburi Satış
   1. "Məcburi satış" terminindən, adətən, satıcının satış etməyə məcbur edildiyi və nəticədə xüsusi marketinq müddətinin mümkün *olmadığı* və alıcının gözlənilən tapşırığı yerinə yetirə bilmədiyi hallarda istifadə olunur. Bu kimi hallarda əldə ediləcək qiymət satıcı üzərindəki təzyiqdən və xüsusi marketinq tədqiqatının icra edilə bilməməsi səbəblərindən asılı olacaq. Bu eyni zamanda, verilmiş müddət ərzində satıcının satışı reallaşdıra bilməməsi ilə bağlı nəticələri də əks etdirə *bilər*.

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

Satıcı üzərinə qoyulmuş məhdudiyyətlərin növü və səbəbi bəlli olmayanadək məcburi satışdan əldə olunacaq qiymət hesablana bilməz. Satıcının məcburi satışdan əldə edəcəyi qiymət Bazar Dəyəri tərifindəki hipotetik maraqlı satıcının vəziyyətindən daha çox onun vəziyyətini əks etdirir. "Məcburi satış" müxtəlif dəyər bazalarını deyil, mübadilənin aparıldığı vəziyyəti təsvir edir.

* 1. Məcburi satış şərtləri ilə əldə edilə bilən qiymət göstəricisinin tələb olunduğu təqdirdə satıcı üzərinə qoyulmuş məhdudiyyətlərin səbəbləri, o cümlədən müəyyən edilmiş müddət ərzində satışın həyata keçirilə bilməməsinin nəticələri müvafiq ehtimallar əsasında müəyyənləşdirilməlidir. Bu şərtlər qiymətləndirmə tarixində mövcud olmadıqda xüsusi ehtimallar kimi *müəyyənləşdirilməlidir*.
  2. Məcburi satış, əsasən, aşağıdakı şərtlər əsasında xüsusi əmlak üzrə müəyyənləşdirilmiş ən çox ehtimal olunan qiyməti əks etdirir:
     1. qısa müddət ərzində satışın həyata keçirilməsi,
     2. *aktiv* qiymətləndirmə tarixindən və ya əməliyyatın başa çatdırılacağı ehtimal olunan tarixdən etibarən mövcud bazar şərtləri əsasında tənzimlənir,
     3. yaxşı məlumatlandırılmış alıcı və satıcı ehtiyatla hərəkət edir,
     4. satıcı satış etməyə məcbur edilir,
     5. alıcı, adətən, həvəsləndirilir,
     6. tərəflər öz maraqları üçün çalışır,
     7. marketinq tədqiqatı təsir müddəti qısa olduğuna görə mümkün deyil və
     8. ödəniş nağd şəkildə ediləcək.

25

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Qeyri-fəal və ya qiymətləri düşən bazardakı satışlar "məcburi satış" hesab olunmur, çünki satıcının vəziyyətin dəyişərək qiymətin qalxmasına ümidi olur. Satışı həyata keçirməyə məcbur edilmədiyi təqdirdə satıcı Bazar Dəyərinin tərifinə uyğun olaraq maraqlı satıcı hesab olunacaq (30.1-30.7 bəndlərinə baxın).
  2. Dəyər bazasının Bazar Dəyərini təşkil etdiyi, təsdiqlənmiş "məcburi satış" əməliyyatlarının qiymətləndirmədə nəzərə alınmayacağı halda bazarda müstəqil tərəflər arasında sövdələşmənin məcburi satış olduğunu

müəyyənləşdirmək çətin ola bilər.

1. Müəssisəyə Xas Amillər
   1. Əksər dəyər bazası üzrə xüsusi alıcı və ya satıcıya aid olub *iştirakçılar* üçün əlverişli olmayan amillər, adətən, bazar-əsaslı qiymətləndirmədə istifadə olunan ilkin məlumatlardan çıxarılır. *Iştirakçılar* üçün əlverişli olmayan müəssisəyə xas amillərə aşağıdakıları göstərmək *olar*:
      1. oxşar *aktivlərin* portfelinin yaradılması nəticəsində əlavə dəyər və ya dəyərin azalması,

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

* + 1. *aktiv* və müəssisənin sahib olduğu digər *aktivlər* arasında bənzərsiz sinerji,
    2. yalnız müəssisəyə xas qanuni hüquqlar və məhdudiyyətlər,
    3. müəssisəyə xas vergi imtiyazları və vergi yükləri və
    4. müəssisəyə xas *aktivdən* istifadə imkanı.
  1. Bu kimi amillərin müəssisəyə xas olub-olmaması və ya amillərin bazarda başqaları üçün əlverişli olub-olmaması fərdi qaydada müəyyənləşdiriləcək. Məsələn, *aktiv aktivlər* qrupunun bir hissəsi olmaqla müstəqil element kimi götürülə bilməz. Qrupun ötürülməsi ilə yanaşı əlaqəli *aktivlərin* sinerjisi də *iştirakçılara* ötürülə bilər və onlar müəssisəyə xas amillər hesab olunmur.
  2. Qiymətləndirmədə istifadə olunan dəyər bazasının məqsədi konkret sahibkar üzrə dəyərin müəyyənləşdirilməsi olarsa (60.1 və60.2 bəndlərində bəhs olunan İnvestisiya Dəyəri kimi), müəssisəyə xas amillər *aktivin* qiymətləndirilməsinə əks olunur. Konkret sahibkar üzrə dəyərin tələb *olunduğu* hallara aşağıdakı nümunələr daxildir:
     1. investisiya qərarlarının dəstəklənməsi və
     2. *aktivin* fəaliyyətinin nəzərdən keçirilməsi.

1. Sinerjilər
   1. "Sinerjilər" *aktivlərin* birləşdirilməsindən əldə olunan faydanı ifadə edir.

Sinerjilər olduqda *aktivlər* və passivlər qrupunun dəyəri müstəqil əsasda fərdi *aktiv* və passivlərin dəyərinin cəmindən çox olur. Sinerjilər ümumilikdə xərcin azalması, gəlirin artması və riskin azalması ilə əlaqələndirilir.

* 1. Sinerjilərin qiymətləndirmədə nəzərə *alınıb-alınmaması* dəyər bazasından asılıdır. Əksər dəyər bazaları üzrə

26

*Əsas Standartlar*

digər *iştirakçılar* üçün əlverişli olan yalnız bu sinerjilər nəzərə alınacaq (180.1-180.3 bəndlərində bəhs olunan Müəssisəyə Xas Amillərə baxın).

* 1. Sinerjilərin digər *iştirakçılar* üçün əlverişli olub-olmaması ilə bağlı aparılacaq qiymətləndirmə sinerjinin əldə olunması ilə bağlı konkret üsula deyil, daha çox sinerjilərin miqdarına əsaslana bilər.

1. Ehtimallar və Xüsusi Ehtimallar
   1. Dəyər bazasından başqa, istər hipotetik mübadilə halında, istərsə də *aktivin* mübadilə edilməsi ehtimal olunan hallarda *aktivin* vəziyyətinin aydınlaşdırılması məqsədi ilə

ehtimalların irəli sürülməsi vacib hala çevrilir. Belə ehtimalların dəyər üzərində *böyük* təsiri ola bilər.

* 1. Ehtimallar, adətən, iki kateqoriyaya ayrılır:
     1. qiymətləndirmə tarixində mövcud faktlarla əlaqəsi olan ehtimal olunan faktlar və

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

* + 1. qiymətləndirmə tarixində mövcud faktlardan fərqli olan ehtimal olunan faktlar.
  1. Qiymətləndirmə tarixində mövcud faktlarla əlaqəsi olan ehtimal olunan faktlar üzrə ehtimallar *qiymətləndirici* tərəfindən həyata keçirilən tədqiqatlar və ya araşdırmalar ilə bağlı qoyulmuş məhdudiyyətlərin nəticəsi ola *bilər*. Belə ehtimallara daxildir (lakin bunlarla məhdudlaşmır):
     1. müəssisənin tam əməliyyat orqanı kimi ötürülməsi ehtimalı,
     2. müəssisədə istifadə edilən *aktivlərin* sövdələşmə olmadan, fərdi və ya qrup şəklində ötürülməsi ehtimalı,
     3. fərdi qiymətləndirilmiş *aktivin* digər tamamlayıcı *aktivlərlə* birlikdə ötürülməsi ehtimalı və
     4. səhmlərin qrup və ya fərdi şəkildə ötürülməsi ehtimalı.
  2. Qiymətləndirmə tarixində mövcud faktlardan fərqlənən ehtimal olunan faktlar "xüsusi ehtimallar" kimi tanınır. Xüsusi ehtimallardan, adətən, mümkün dəyişikliklərin *aktivin* dəyəri üzərində təsirini müəyyən etmək məqsədi ilə istifadə olunur. Qiymətləndirmə istifadəçisinə qiymətləndirmə nəticəsinin mövcud vəziyyətdəki dəyişikliklərdən asılı olduğunu və ya qiymətləndirmə tarixində onun *iştirakçılar* tərəfindən qəbul edilməyəcək fikri əks etdirdiyini vurğulamaq üçün həmin ehtimallar "xüsusi" hesab olunur. Belə ehtimallara daxildir (lakin bunlarla məhdudlaşmır):
     1. əmlakın azad mülkiyyət kimi qeydiyyatda olması ehtimalı,
     2. nəzərdə tutulmuş binanın qiymətləndirmə tarixində tam başa çatdırılmış olması ehtimalı,
     3. xüsusi müqavilənin başa çatmamış qiymətləndirmə tarixində mövcud olması ehtimalı və
     4. maliyyə alətinin *iştirakçı* tərəfindən istifadə olunan gəlirlik əyrisindən fərqli bir gəlirlik əyrisindən istifadə edərək qiymətləndirilməsi ehtimalı.

27

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Bütün ehtimallar, o cümlədən xüsusi ehtimallar mövcud şəraitə uyğun olmalı, faktlarla əsaslandırılmalı və qiymətləndirmənin tələb olunduğu *məqsədə* uyğun *gəlməlidir*.

1. Əməliyyat Xərcləri
   1. Əksər dəyər bazaları satıcının satış xərclərinin və ya alıcının alış xərclərinin nəzərə alınmadığı, əməliyyatın birbaşa nəticəsi olaraq ödəniləcək vergilərin çıxılmadığı *aktivin* təxmini birja qiymətini ifadə edir.

**Əsas Standartlar – BQS 104 Dəyər Bazaları**

28

*Əsas Standartlar*

BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  Giriş | **Bəndlər**  10 |
| Bazar yanaşması | 20 |
| Bazar Yanaşmasının Metodları | 30 |
| Gəlir Yanaşması | 40 |
| Gəlir Yanaşmasının Metodları | 50 |
| Xərc Yanaşması | 60 |
| Xərc Yanaşması Metodları | 70 |
| Qiymətdən düşmə/Köhnəlmə | 80 |

1. Giriş

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* 1. Uyğun və müvafiq qiymətləndirmə yanaşmaları nəzərə *alınmalıdır*. Aşağıda təsvir edilmiş üç yanaşma qiymətləndirmə zamanı tətbiq olunan əsas yanaşmalardır. Onlar qiymət tarazlığı, gəlirin proqnozlaşdırılması və ya əvəzedicinin iqtisadi prinsiplərinə əsaslanır.

Əsas qiymətləndirmə yanaşmalarına aşağıdakılar daxildir:

* + 1. bazar yanaşması,
    2. gəlir yanaşması və
    3. xərc yanaşması.
  1. Bu qiymətləndirmə yanaşmalarının hər birinin müxtəlif tətbiqetmə metodları var.
  2. *Aktiv* üçün qiymətləndirmə yanaşmaları və metodlarının seçilməsində məqsəd xüsusi şəraitdə ən uyğun metodu tapmaqdır. Eyni metod mümkün şəraitlərin hər birinə uyğun gələ bilməz. Seçim prosesində ən azı aşağıdakılar nəzərə *alınmalıdır*:
     1. qiymətləndirmə tapşırığının *məqsədi* və şərtlərinə uyğun dəyər bazası (bazaları) və dəyərləndirmə şərti (şərtləri),
     2. mümkün qiymətləndirmə yanaşmaları və metodlarının güclü və zəif cəhətləri,
     3. *aktivin* xarakteri nəzərə alınmaqla metodların məqsədəuyğunluğu və müvafiq bazarda *iştirakçılar* tərəfindən tətbiq olunan yanaşmalar və metodlar
     4. və metodun (metodların) tətbiqi üçün tələb olunan etibarlı məlumatın mövcudluğu.
  3. *Qiymətləndirici* metodun düzgünlüyündən və etibarlılığından əmin olduğu təqdirdə qiymətləndirmə tapşırığının faktları və şərtləri nəzərə alınmaqla *qiymətləndiricidən aktivin* qiymətləndirməsi zamanı başqa metodlardan istifadə olunması tələb olunmur. Lakin, etibarlı nəticənin əldə olunması üçün vahid metod üzrə faktiki və müşahidə olunan məlumatların kifayət etmədiyi təqdirdə *qiymətləndiricilər* çoxsaylı yanaşma və metodların tətbiqini nəzərə almalı və

29

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

dəyər göstəricisini müəyyənləşdirmək üçün birdən çox qiymətləndirmə yanaşması və ya metodu nəzərə *alınmalı* və tətbiq *olunmalıdır*.

Birdən çox yanaşma və metodun, hətta vahid yanaşma əsasında çoxsaylı metodların tətbiq olunduğu təqdirdə bu çoxsaylı yanaşma və metodlar əsasında müəyyənləşdirilmiş dəyərin nəticəsi *əsaslandırılmalı* və dəyərlərin vahid şəkildə birləşdirilməsi və təhlili prosesi, orta göstəriciləri təsbit etmədən, hesabatda *qiymətləndirici* tərəfindən *göstərilməlidir*.

* 1. Bu standart daxilində Xərc, Bazar və Gəlir yanaşmaları üzrə müəyyən metodların müzakirə edilməsinə baxmayaraq standartda mümkün və *uyğun* metodların tam siyahısı verilməyib. Bu standartda verilmiş metodlardan bəzilərinə opsion qiymətləndirmə metodları, simulyasiya/Monte Karlo metodları və ehtimal *çəkili* gözlənilən gəlir metodları daxildir (PWERM). Qiymətləndirmə işi üçün uyğun metodun (metodların) seçilməsinə görə *qiymətləndirici* məsuliyyət daşıyır. BQS ilə uyğunluq *qiymətləndiricidən* BQS-də qeyd olunmamış metodun istifadə olunmasını tələb edə *bilər*.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* 1. Müxtəlif yanaşma və metodların tətbiqi nəticəsində olduqca fərqli dəyər göstəriciləri əldə olunduqda qiymətləndirici dəyər göstəricilərinin fərqlənmə səbəblərini aydınlaşdırmaq üçün müvafiq proseduralar həyata *keçirməlidir*, belə ki, dəyərin iki və ya daha çox fərqli göstəricisinin sadəcə *müəyyənləşdirilməsi* kifayət etmir. Bu kimi hallarda, *qiymətləndiricilər* tətbiq edilmiş yanaşma/metod nəticəsində daha yaxşı və daha etibarlı dəyər göstəricisinin əldə edilib-edilməməsini müəyyənləşdirmək məqsədi ilə 10.3 bəndindəki təlimatlara yenidən *baxmalıdırlar*.
  2. *Qiymətləndiricilər* üç yanaşmanın hər birində müşahidə olunan uyğun bazar məlumatlarından istifadəni maksimallaşdırmalıdırlar. Qiymətləndirmədə istifadə olunan məlumat və ehtimalların mənbəyindən asılı olmayaraq *qiymətləndirici* bu məlumat və ehtimalları, eləcə də, onların *qiymətləndirmə məqsədinə* uyğunluğunu qiymətləndirmək üçün uyğun təhlillər aparmalıdır.
  3. Tək bir yanaşmanın/metodun bütün hallara uyğun hesab olunmamasına baxmayaraq qiymət ilə bağlı fəal bazardan əldə olunan məlumat ən güclü dəyər göstəricisi hesab olunur. Bəzi dəyər bazaları *qiymətləndiricilərin* qiymət ilə bağlı fəal bazardan əldə olunan məlumatda subyektiv dəyişiklik etməsinə qadağa qoya *bilər*. Qeyri-fəal bazardan əldə olunan qiymət ilə bağlı məlumat yaxşı dəyər göstəricisi ola *bilər*, lakin üzərində subyektiv dəyişikliklərin edilməsi tələb oluna *bilər*.

1. Bazar yanaşması
   1. Bazar yanaşması *aktivi* qiymət ilə bağlı məlumatları əlçatan olan oxşar *aktivlə* müqayisə edərək dəyər göstəricisini təmin edir.
   2. Bazar yanaşması aşağıdakı hallarda tətbiq *olunmalı* və *qiymətləndirilməlidir*:
      1. qiymətləndirilən *aktivin* qiymətləndirmə tarixinə yaxın bir zamanda dəyər bazasına uyğun şəkildə satılması,
      2. qiymətləndirilən *aktivin* və ya əhəmiyyətli dərəcədə oxşar olan *aktivin* bazarda fəal satışı və/və ya
      3. əhəmiyyətli dərəcədə oxşar olan *aktivlər* ilə bağlı tez-tez əməliyyatların olması.

30

*Əsas Standartlar*

* 1. Yuxarıdakı şərtlərin bazar yanaşmasının tətbiq *olunmasını* və *qiymətləndirilməsini* tələb etdiyi halda yuxarıdakı meyarlara cavab verilmədikdə bazar yanaşmasının tətbiq oluna və *qiymətləndirilə bilməsi* üçün əlavə şərtlər müəyyən edilir. Aşağıdakı şərtlər əsasında bazar yanaşmasından istifadə edərkən *qiymətləndirici* digər yanaşmaların tətbiq edilib-edilməyəcəyini və bazar yanaşmasından əldə olunan dəyər göstəricisinin təsdiqlənməsi üçün həmin yanaşmaların *əhəmiyyətli* olub-olmamasını aşağıdakı hallarda nəzərdən keçirməlidir:
     1. Bazarda fəaliyyət və dəyişkənlik səviyyəsinə nəzərən qiymətləndirilən *aktivlərin* və əhəmiyyətli dərəcədə oxşar olan *aktivlərin* cəlb olunduğu əməliyyatların yeni olmadığı təqdirdə.
     2. *Aktivlər* və ya əhəmiyyətli dərəcədə oxşar olan *aktivlərin* bazara çıxarıldığı, lakin fəal olmadığı təqdirdə.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + 1. Bazar əməliyyatları haqqında məlumatların mövcud olmadığı, lakin müqayisə olunan *aktivlərin* qiymətləndirilən *aktivlərdən əhəmiyyətli şəkildə* fərqləndiyi və subyektiv dəyişikliklərin aparılmasını tələb etdiyi təqdirdə
    2. Sonuncu əməliyyatlar haqqında məlumatların etibarlı olmadığı təqdirdə (əsassız, məlumat çatışmazlığı, sinergetik alıcı, qeyri-rəsmilik, zəif satış və s. )
    3. *Aktivin* dəyərinə təsir edən mühüm elementin istehsalat xərcləri və ya gəlirlilik əsasında deyil, bazar əsasında müəyyənləşəcək qiymətin olduğu təqdirdə.
  1. Əksər *aktivlərin* heterogen xüsusiyyəti oxşar/eyni *aktivlərin* cəlb olunduğu əməliyyatlar üzrə bazar sübutunun, adətən, tapılmadığını ifadə edir.

Bazar yanaşmasının istifadə olunmadığı hallarda belə, bazar əsaslı giriş məlumatları digər yanaşmaların tətbiqində *maksimallaşdırılmalıdır*

(faktiki gəlir və gəlirlilik faizi kimi bazar əsaslı qiymətləndirmə göstəriciləri).

* 1. Müqayisə edilə bilən bazar məlumatları eyni və ya əhəmiyyətli dərəcədə oxşar *aktivlərə* aid edilmədikdə *qiymətləndirici* müqayisə edilə bilən *aktivlərlə* qiymətləndirilən *aktivlər* arasındakı kəmiyyət və keyfiyyət oxşarlıqları və fərqliliklərinin müqayisəli təhlilini aparmalıdır. Müqayisəli təhlillər əsasında, adətən, müvafiq dəyişikliklərin edilməsi tələb olunur. Belə dəyişikliklər *əsaslandırılmalıdır* və qiymətləndirici dəyişikliklərin edilmə səbəblərini və onların necə müəyyənləşdirildiyini *sənədləşdirməlidir*.
  2. Bazar yanaşmasında, adətən, müqayisə edilə bilən aktivlərdən əldə olunmuş bazar əmsallarından istifadə olunur. Uyğun əmsal seçimi kəmiyyət və keyfiyyət amilləri nəzərə alınmaqla əsaslandırılmalıdır.

1. Bazar Yanaşmasının Metodları

Müqayisə Edilə Bilən Əməliyyat Metodu

* 1. Müqayisə edilə bilən əməliyyatlar metodu rəhbər əməliyyatlar metodu kimi də tanınır və dəyər göstəricisini əldə etmək üçün qiymətləndirilən *aktiv* ilə eyni və ya oxşar *aktivlərin* cəlb olunduğu əməliyyatlar üzrə mövcud məlumatlardan istifadə edir.
  2. Qiymətləndirilən *aktivlərin* cəlb olunduğu müqayisə edilə bilən əməliyyatlar metodu əsas əməliyyat metodu kimi də tanınır.

31

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Yenicə həyata keçirilmiş əməliyyatlar ilə bağlı *qiymətləndirici* satış üçün nəzərdə tutulmuş eyni və ya oxşar *aktivlərin* qiymətinə nəzər sala bilər, o halda ki, bu məlumatın uyğunluğu açıq şəkildə göstərilmiş, yüksək səviyyədə təhlil edilmiş və sənədləşdirilmiş olsun. Bu metod bəzən müqayisə edilə bilən siyahılar metodu kimi də istinad edilir və bu metoddan yeganə dəyər göstəricisi kimi istifadə *olunmamalıdır*, bu metod

digər metodlarla birlikdə tətbiq edilə bilər. Alqı-satqı siyahılarına və təkliflərinə baxış zamanı siyahı və ya təklif qiymətində qiymətə *xas* öhdəlik səviyyəsi və siyahının/təklifin bazarda mövcud olma müddəti nəzərə *alınmalıdır*. Məsələn, verilmiş qiymətdə *aktivin* alışı və satışı ilə bağlı məcburi öhdəliyi ifadə edən təklifə belə öhdəliyi olmayan kotirovkadan daha çox *əhəmiyyət* verilə *bilər*.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* 1. Müqayisə edilə bilən əməliyyat metodunda müqayisə əsasında formalaşan və müqayisə vahidləri kimi tanınan müxtəlif müqayisə edilə bilən məlumatlardan istifadə oluna bilər. Məsələn, daşınmaz əmlak münasibətlərində ən çox istifadə olunan müqayisə vahidlərinə hər kvadrat metrə düşən qiymət, hər kvadrat metrə düşən icarə haqqı və kapitallaşma dərəcəsi daxildir. Biznes qiymətləndirməsində ən çox istifadə olunan müqayisə vahidlərinə EBITDA (Faiz, Vergi, Qiymətdən düşmə və Amortizasiya ödənilməzdən qabaq əldə olunan mənfəət) əmsalları, qazanc əmsalları, gəlir əmsalları və balans dəyəri əmsalları daxildir. Maliyyə alətlərinin qiymətləndirməsində ən çox istifadə olunan müqayisə vahidlərinə gəlir və faiz dərəcəsi spredi kimi göstəricilər daxildir. *Iştirakçılar* tərəfindən istifadə olunan müqayisə vahidləri *aktivin* sinfinə, sənayesinə və coğrafiyasına görə fərqlənə bilər.
  2. Müqayisə edilə bilən əməliyyatlar metodunun parametrlərinə borc qiymətli kağızları kimi bəzi maliyyə alətlərinin qiymətləndirilməsi üçün istifadə olunan və müəyyən qiymətli kağızların kotirovkasına deyil, qiymətli kağızların dövriyyədə olan digər qiymətli kağızlara və onların atributlarına (məsələn, gəlir) münasibətinə əsaslanan matris qiymətqoyma daxildir.
  3. Müqayisə edilə bilən əməliyyatlar metodunun əsas addımlarına daxildir:
     1. müvafiq bazarda *iştirakçılar* tərəfindən istifadə olunan müqayisə vahidlərinin müəyyənləşdirilməsi,
     2. müqayisə edilə bilən əməliyyatların müəyyənləşdirilməsi və həmin əməliyyatlar üzrə əsas qiymətləndirmə göstəricilərinin hesablanması,
     3. müqayisə edilə bilən *aktivlərlə* qiymətləndirilən *aktivlər* arasında kəmiyyət və keyfiyyət oxşarlıq və fərqliliklərinin müqayisəli təhlilinin aparılması,
     4. qiymətləndirilən *aktivlərlə* müqayisə edilə bilən *aktivlər* arasındakı fərqliliklərin göstərilməsi məqsədi ilə qiymətləndirmə göstəriciləri üzərində zəruri dəyişikliklərin edilməsi (30.12(d) bəndinə baxın),
     5. qiymətləndirilən *aktivlərə* üzərində dəyişikliklər aparılmış qiymətləndirmə göstəricilərinin tətbiq edilməsi və
     6. çoxsaylı qiymətləndirmə göstəricilərindən istifadə olunduğu təqdirdə dəyər göstəricilərinin tənzimlənməsi.
  4. *Qiymətləndirici* aşağıdakı kontekst əsasında müqayisə edilə bilən əməliyyatları seçməlidir:
     1. bir deyil bir neçə əməliyyatın aparılması,

32

*Əsas Standartlar*

* + 1. oxşar (əhəmiyyətli dərəcədə oxşar) *aktivlər* üzrə aparılmış əməliyyatların əməliyyat qiymətlərində *əhəmiyyətli* dəyişikliklərin tələb olunduğu *aktivlərdən* daha yaxşı dəyər göstəricisini təmin etməsi,
    2. qiymətləndirmə tarixinə yaxın bir vaxtda aparılmış əməliyyatların əvvəlki əməliyyatlar ilə müqayisədə bazarı, xüsusilə də, qeyri-sabit bazarı daha dəqiq əks etdirməsi,
    3. əksər dəyər bazası üzrə əməliyyatların müstəqil tərəflər arasında *"rəsmiləşdirilməsi"*,
    4. *qiymətləndiricinin* müqayisə edilə bilən *aktivi* başa düşməsi və qiymətləndirmə göstəricilərini müqayisə edə bilməsi üçün əməliyyat haqqında kifayət qədər məlumatının *olması*.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + 1. müqayisə edilə bilən əməliyyatlar haqqında məlumatın etibarlı mənbədən *olması* və
    2. faktiki əməliyyatların planlaşdırılmış əməliyyatlar ilə müqayisədə daha yaxşı qiymətləndirmə göstəricisini təmin etməsi.
  1. *Qiymətləndirici* müqayisə edilə bilən əməliyyatlar ilə qiymətləndirilən *aktivlər* arasındakı əhəmiyyətli fərqlilikləri təhlil etməli və zəruri düzəlişlər etməlidir. Düzəlişlərin edilməsini tələb edən əsas fərqliliklərə aşağıdakılar (lakin bunlarla məhdudlaşmır) *daxildir*:
     1. əhəmiyyətli xüsusiyyətlər (müddət, ölçü, spesifikasiyalar və s.),
     2. qiymətləndirilən *aktivlər* və müqayisə edilə bilən *aktivlər* ilə bağlı məhdudiyyətlər,
     3. coğrafi mövqe (*aktivlərin* yeri və/və ya *aktivlərin* istifadə olunacağı yer) və iqtisadi və tənzimləyici mühit,
     4. *aktivlərin* gəlirliliyi və ya gəlir yaratma qabiliyyəti
     5. əvvəlki artım və gözlənilən artım,
     6. məhsuldarlıq/kupon dərəcəsi,
     7. girov növləri,
     8. müqayisə edilə bilən əməliyyatların fərqli şərtləri,
     9. qiymətləndirilən və müqayisə edilə bilən *aktivlərin* rəqabət qabiliyyəti və nəzarət xüsusiyyətləri ilə bağlı fərqliliklər və
     10. sahibkarlıq fəaliyyətinin xüsusiyyətləri (məsələn, sahibkarlıq fəaliyyətinin hüquqi forması, faiz məbləği).

İctimaiyyətə açıq müqayisəli rəhbər metod

* 1. Dəyər göstəricisini müəyyənləşdirmək üçün ictimaiyyətə açıq metodda qiymətləndirilən *aktivlər ilə* eyni və ya oxşar olan, ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilən aktivlər haqqında məlumatdan istifadə edilib.

33

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Bu metod müqayisə edilə bilən əməliyyatlar metodu ilə oxşarlıq təşkil edir. Lakin, ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilənlər ilə bağlı bir sıra fərqliliklər olur, onlar aşağıdakılardır:
     1. qiymətləndirmə tarixi üzrə qiymətləndirmə göstəriciləri/müqayisə edilə bilən göstəricilər,
     2. rəsmi dövlət sənədlərində müqayisə edilə bilənlər haqqında ətraflı məlumat və
     3. mühasibat uçotu standartları əsasında hazırlanan və dövlət sənədlərində saxlanılan məlumat.
  2. Bu metoddan düzgün müqayisənin aparılması üçün yalnız qiymətləndirilən *aktivlərin* ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilənlərə kifayət qədər oxşar olduğu təqdirdə istifadə *olunmalıdır*.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* 1. Ictimaiyyətə açıq müqayisəli metodunun əsas addımlarına aşağıdakılar daxildir:
     1. müvafiq bazarda

*iştirakçılar* tərəfindən istifadə olunan qiymətləndirmə göstəricilərinin/müqayisə oluna bilən göstəricilərin müəyyənləşdirilməsi,

* + 1. ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilənlərin müəyyənləşdirilməsi və həmin əməliyyatlar üzrə əsas qiymətləndirmə göstəricilərinin hesablanması,
    2. ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilənlərlə qiymətləndirilən *aktivlər* arasında kəmiyyət və keyfiyyət oxşarlıq və fərqliliklərinin müqayisəli təhlilinin aparılması,
    3. qiymətləndirilən *aktivlərlə* ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilənlər arasındakı fərqliliklərin göstərilməsi məqsədi ilə qiymətləndirmə göstəriciləri üzərində zəruri dəyişikliklərin edilməsi,
    4. qiymətləndirilən *aktivlərə* üzərində dəyişikliklər aparılmış qiymətləndirmə göstəricilərinin tətbiq edilməsi və
    5. çoxsaylı qiymətləndirmə göstəricilərindən istifadə olunduğu təqdirdə dəyər göstəricilərinin *müəyyənləşdirilməsi*.
  1. *Qiymətləndirici* aşağıdakı kontekst əsasında ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilənlərı seçməlidir:
     1. bir deyil bir neçə ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilənlərin nəzərə alınması,
     2. ictimaiyyətə açıq oxşar müqayisə edilə bilənlərin (məsələn, oxşar bazar seqmentinə, coğrafi əraziyə, gəlirin və/və ya *aktivin* kəmiyyətinə, artım dərəcəsinə, rentabelliyinə, leverecinə, likvidliyinə və müxtəlifliyinə görə) *əhəmiyyətli* dəyişikliklərin tələb olunduğu müqayisə edilə bilənlərin göstəricisindən daha yaxşı dəyər göstəricisini təmin etməsi və
     3. bazarda aktiv olan qiymətli kağızların passiv qiymətli kağızlardan daha etibarlı göstərici təmin etməsi.
  2. *Qiymətləndirici* ictimaiyyətə açıq müqayisə edilə bilənlər ilə qiymətləndirilən *aktiv* arasındakı əhəmiyyətli fərqlilikləri təhlil etməli və zəruri düzəlişlər etməlidir. Düzəlişlərin ediməsini tələb edən əsas fərqliliklərə aşağıdakılar (lakin bunlarla məhdudlaşmır) *daxildir*:

34

*Əsas Standartlar*

1. əhəmiyyətli xüsusiyyətlər (müddət, ölçü, spesifikasiyalar və s.),
2. uyğun güzəştlər və mükafatlar (30.17 bəndinə baxın),
3. qiymətləndirilən *aktivlər* və müqayisə edilə bilən *aktivlər* ilə bağlı məhdudiyyətlər,
4. törəmə şirkətin coğrafi mövqeyi və iqtisadi və tənzimləyici mühit,
5. *aktivlərin* gəlirliliyi və ya gəlir yaratma qabiliyyəti
6. əvvəlki artım və gözlənilən artım,
7. qiymətləndirilən və müqayisə edilə bilən *aktivlərin* rəqabət qabiliyyəti və nəzarət xüsusiyyətləri ilə bağlı fərqliliklər və

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

1. mülkiyyətin növü.

Digər Bazar Yanaşmaları ilə bağlı Mülahizələr

* 1. Aşağıdakı paraqraflarda bazar yanaşması qiymətləndirməsinin bir hissəsi *olan* xüsusi mülahizələrin natamam siyahısından bəhs olunur.
  2. Təcrübi və ya "Praktik" qiymətləndirmə standartları bəzən bazar yanaşması kimi düşünülür. Lakin, bu qaydaların tətbiqi nəticəsində əldə edilmiş dəyər göstəriciləri alıcı və satıcının *etibarını* qazanmayanadək *əhəmiyyətli* hesab *olunmamalıdır*.
  3. Bazar yanaşmasında tənzimləmələrin edilməsinə qiymətləndirilən *aktiv* və rəhbər əməliyyatlar və ya ictimaiyyətə açıq qiymətli kağızlar arasındakı fərqliliklər əsas verir. Bazar yanaşmasında ən çox müşahidə olunan tənzimləmələr güzəştlər və mükafatlar hesab olunur.
     1. Rəqabət qabiliyyətinin aşağı olmasına görə güzəştlər (DLOM) müqayisə oluna bilənlərin qiymətləndirilən *aktivlərlə* müqayisədə daha üstün rəqabət qabiliyyətinə malik olduğu zaman tətbiq *olunmalıdır*. DLOM oxşar *aktivlərin* müqayisəsi zamanı asanlıqla satıla bilən *aktivin* üzərində müəyyən satış qadağaları *olan* və ya uzun müddət satışda olan *aktivlərdən* daha yüksək dəyərə malik olduğunu ifadə edir. Məsələn, özəl şirkət səhmləri potensial müştəri axına nail olunması və əməliyyatın tamamlanması üçün *müəyyən* vaxtın tələb olunduğu halda ictimaiyyətə açıq qiymətli kağızların alqı-satqısı qısa zamanda həyata keçirilə *bilər*. Əksər dəyər bazası qiymətləndirilən *aktivə* xas rəqabət qabiliyyətinin məhdudlaşdırılmasına icazə verdiyi halda, sahibkara xas rəqabət qabiliyyətinin məhdudlaşdırılmasına qadağa qoyur. DLOM müvafiq metoddan istifadə etməklə təyin edilə *bilər*, lakin onlar, əsasən, opsiya qiymətləndirilməsi modellərindən, şirkətin ictimaiyyətə açıq səhmləri ilə məhdudlaşdırılmış səhmlərinin dəyərinin müqayisəsi aparılmış araşdırmalardan və ya səhmlərin ilkin açıq yerləşdirilməsindən əvvəl və sonra şirkət səhmlərinin dəyərinin müqayisəsi aparılmış araşdırmalardan istifadə etməklə hesablanır.
     2. Nəzarətə Görə Mükafat (*Bazar İştirakçısının Əldəetmə Dəyəri* və ya *MPAPs* kimi də istinad edilir) və Nəzarətin Azlığına Görə Güzəşt (DLOC) tətbiq edilən nəzarətin nəticəsi kimi ediləcək dəyişikliklərlə və qərarların verilməsi ilə bağlı müqayisə edilə bilənlərlə qiymətləndirilən *aktivlər* arasındakı fərqlilikləri göstərmək üçün tətbiq olunur. Ümumilikdə

35

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

*iştirakçılar* qiymətləndirilən *aktivə* nəzarət etməyə üstünlük verirlər. Lakin *iştirakçıların* Nəzarətə görə Mükafat üçün və ya DLOC üçün ödəniş etmək istəyi nəzarətin tətbiqinin qiymətləndirilən *aktivin* sahibinin gəlirinə təsir edib-etməməsi ilə bağlı olacaq. Nəzarətə Görə Mükafatlar və DLOC-lər müvafiq metoddan istifadə etməklə təyin edilə *bilər*, lakin onlar, əsasən, nəzarət ilə bağlı riskin azalmasını və ya pul axınının artmasını təhlil etməklə və ya ictimaiyyətə açıq qiymətli kağızlar üzrə nəzarət paketi üçün ödənilmiş qiymətləri əməliyyatdan öncəki qiymətlə müqayisə etməklə hesablanır. Nəzarətə Görə Mükafatın və DLOC-un nəzərə *alınmalı* olduğu hallara daxildir:

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + - 1. dövlət şirkətlərinin səhmlərinin şirkət əməliyyatları ilə bağlı qərar vermək hüququ olmadığı hal (nəzarət çatışmazlığının olduğu hal). Nəzarət paketini əks etdirən *aktivin* qiymətləndirilməsi üçün rəhbər müqayisəli metoddan istifadə edərkən nəzarətə görə mükafat uyğun hesab edilə *bilər* və ya
      2. rəhbər əməliyyat metodunun rəhbər əməliyyatlarında, adətən, nəzarət paketləri ilə bağlı əməliyyatlar əks olunur. Minoritar payı əks etdirən *aktivin* qiymətləndirilməsi üçün bu metoddan istifadə edərkən DLOC uyğun hesab edilə *bilər*.
    1. Qiymətləndirilən *aktivlər* ictimaiyyətə açıq qiymətli kağızların geniş səhm paketini təqdim etdiyi zaman, yəni sahibkarın səhm paketini bazar qiymətinə mənfi təsir göstərmədən satması mümkün olmayacağı təqdirdə paket güzəştlər tətbiq edilə bilər. Paket güzəştlər müvafiq metoddan istifadə etməklə təyin edilə *bilər*, lakin onlar əsasən *iştirakçının* səhmləri bazar qiymətinə mənfi təsir göstərmədən sata biləcəyi (yəni, qiymətli kağızların satışı üzrə günlük ticarət həcminin nisbətən aşağı düşməsi) müddətin nəzərə alındığı modeldən istifadə etməklə müəyyənləşdirilir. Müəyyən dəyər bazalarında, xüsusilə də, maliyyə *hesabatlarının* ədalətli dəyərində paket güzəştlərin edilməsi qadağandır.

1. Gəlir Yanaşması
   1. Gəlir yanaşması gələcək pul axınlarını vahid cari dəyərə çevirməklə dəyər göstəricisini yaradır. Gəlir yanaşmasına görə *aktivin* dəyəri gəlir dəyəri, pul axını və ya aktivin yaratmış olduğu *qənaət* əsasında müəyyən edilir.
   2. Gəlir yanaşması aşağıdakı hallarda tətbiq *olunmalı* və *qiymətləndirilməlidir*:
      1. *aktivin* gəlir yaratma qabiliyyəti *iştirakçının* maraqları baxımından dəyərə təsir edən mühüm element hesab olunur və
      2. qiymətləndirilən *aktivin* gələcək gəlir çəkisi və vaxtı ilə bağlı proqnozların olmasına baxmayaraq bazar müqayisələri demək olar ki yox dərəcəsindədir.

36

*Əsas Standartlar*

* 1. Gəlir yanaşmasının tətbiq *olunmasını* və *qiymətləndirilməsini* tələb edən yuxarıdakı şərtlərlə yanaşı gəlir yanaşmasının tətbiq olunması və *qiymətləndirilməsi* üçün əlavə şərtlər də müəyyənləşdirilib. Aşağıdakı şərtlər əsasında gəlir yanaşmasını tətbiq edərkən *qiymətləndirici* digər yanaşmaların tətbiq edilib-edilməyəcəyini və gəlir yanaşmasından əldə olunan dəyər göstəricisinin təsdiqlənməsi üçün həmin yanaşmaların *əhəmiyyətli* olub-olmamasını nəzərdən keçirməlidir:
     1. qiymətləndirilən *aktivin* gəlir yaratma qabiliyyəti *iştirakçının* maraqları baxımından dəyərə təsir edən amillərdən yalnız biri olduqda,
     2. qiymətləndirilən *aktivin* gələcək gəlir çəkisi və vaxtı ilə bağlı *dəqiq* məlumat olmadıqda,

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + 1. qiymətləndirilən *aktiv* ilə bağlı məlumat çatışmazlığı olduqda (yəni, azlıq sahibi keçmiş maliyyə hesabatlarına daxil ola *bilər*, lakin proqnozlara və büdcə məlumatlarına daxil ola bilməz) və
    2. qiymətləndirilən *aktivlərin* hələ gəlir yaratmağa başlamamasına baxmayaraq onun gəlir yaradacağı proqnozlaşdırıldıqda.
  1. Gəlir yanaşmasının əsas məqsədi investorun yatırdığı sərmayədən gəlir əldə edə bilməsi və bu gəlirdə investisiya ilə bağlı məqbul risk səviyyəsinin *əks olunmasıdır*.
  2. Ümumilikdə, investorlar yalnız sistematik riskə ("bazar riski" və ya "diversifikasiyasız risk" kimi də tanınır) görə təzminatın ödəniləcəyini gözləyə bilərlər.

1. Gəlir Yanaşmasının Metodları
   1. Gəlir yanaşmasının həyata keçirilməsi ilə bağlı müxtəlif yolların təklif olunmasına baxmayaraq gəlir yanaşmasının metodları gələcək pul axınının cari dəyərə diskontlaşdırılmasına əsaslanır. Onlar Diskontlaşdırılmış Pul Axını (DPA) metodunun variasiyalarıdır və aşağıdakı anlayışlar bütün gəlir yanaşması metodlarına qismən və ya tam şəkildə tətbiq edilir.

Diskontlaşdırılmış Pul Axını (DPA) Metodu

* 1. DPA metoduna görə proqnozlaşdırılmış pul axını qiymətləndirmə tarixinə geri diskontlaşdırılır və bu *aktivin* cari dəyəri ilə nəticələnir.
  2. Uzunmüddətli və ya qeyri-məhdud istifadə müddətli *aktivlər* üzrə bəzi hallarda DPA-ya proqnozlaşdırma müddətinin sonunda *aktivin* qiymətini əks etdirən qalıq dəyər daxil ola *bilər*. Digər hallarda isə *aktivin* dəyəri konkret proqnozlaşdırma müddəti olmadan yalnız qalıq dəyər əsasında hesablana bilər. Bu metoda gəlirin kapitallaşdırılması metodu kimi də istinad edilir.
  3. DPA metodunun əsas addımlarına aşağıdakılar daxildir:
     1. qiymətləndirilən *aktivin* növünə və tapşırığa görə pul axınının ən uyğun növünün seçilməsi (məsələn, vergi öncəsi və ya vergi sonrası pul axını, ümumi pul axınları və ya səhm üzrə pul axını, Real və ya nominal pul axını və s.)
     2. pul axınının proqnozlaşdırılacağı ən uyğun müddətin müəyyənləşdirilməsi,
     3. həmin müddət üzrə pul axını proqnozlarının hazırlanması,

37

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* + 1. qalıq dəyərin proqnozlaşdırma müddətinin sonunda qiymətləndirilən *aktiv* üçün uyğun olub-olmamasının müəyyənləşdirilməsi, daha sonra isə *aktivin* növünə uyğun qalıq dəyərin müəyyənləşdirilməsi,
    2. uyğun diskont faiz dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi və
    3. qalıq dəyər də daxil olmaqla proqnozlaşdırılmış pul axınına diskont faiz dərəcəsinin tətbiqi.

Pul Axınının Növü

* 1. *Aktivin* təbiətinə və tapşırığın məqsədinə uyğun pul axınının növünü müəyyənləşdirərkən *qiymətləndiricilər* aşağıdakı amilləri nəzərə almalıdırlar: Bundan başqa diskont faiz dərəcəsi və digər məlumatlar seçilmiş pul axınının növünə uyğun *olmalıdır*.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + 1. Tam *aktiv* və ya bölüşdürülmüş səhm üzrə pul axını: Adətən, tam *aktiv* üzrə pul axınından istifadə olunur. Lakin, səhm üzrə pul axını (əsas borc və ya faiz üzrə ödəniş edildikdən sonra) və ya divident (yalnız səhm sahibləri arasında bölüşdürülmüş pul axını) kimi gəlirin digər səviyyələrindən də istifadə *oluna* bilər. Ən çox tam *aktiv* üzrə pul axını müşahidə olunur, çünki aktiv maliyyələşdirilməsindən və ya gəlirin divident kimi ödənilib-ödənilməməsindən və ya təkrar yatırılıb-yatırılmamasından asılı olmayaraq vahid dəyərə malik *olmalıdır*
    2. Pul axını vergi öncəsi və ya vergi sonrası bazaları əsasında ola bilər: Vergi sonrası bazasından istifadə olunduğu təqdirdə tətbiq olunmuş vergi dərəcəsi dəyər bazasına uyğun olmalı və əksər hallarda sahibkara aid vergi dərəcəsi kimi deyil, əsasən *iştirakçıya* aid vergi dərəcəsi kimi tətbiq *olunmalıdır*.
    3. Real pul axınına qarşı nominal pul axını: Real pul axınında inflyasiyanın nəzərə alınmadığı halda nominal pul axınında inflyasiya ehtimalı nəzərə alınır. Gözlənilən pul axınlarında gözlənilən inflyasiya dərəcəsi nəzərdə tutulduğu təqdirdə diskont faiz dərəcəsinə həmin inflyasiya dərəcəsi də daxil olmalıdır.
    4. Valyuta: Tətbiq olunan valyutanın inflyasiya və risk ilə bağlı ehtimallara təsiri ola *bilər*. Bu daha çox formalaşmaqda olan bazarlarda və ya yüksək inflyasiya dərəcəsi olan valyutalarda özünü doğruldur.
  1. Müəyyən edilmiş pul axınının növü *iştirakçının* marağına uyğun *olmalıdır*. Məsələn, daşınmaz əmlak ilə bağlı pul axını və ya diskont faiz dərəcəsi əsasən vergi öncəsi baza əsasında formalaşdığı halda müəssisələr ilə bağlı pul axını və ya diskont faiz dərəcəsi vergi sonrası baza əsasında formalaşır. Vergi öncəsi və vergi sonrası bazalarının tənzimlənməsi qarışıq və xətaya meylli ola bilər, beləliklə onları tənzimləyərkən diqqətli olmaq *lazımdır*.
  2. Qiymətləndirmə pul axını proqnozlarında istifadə olunan valyutadan (funksional valyuta) fərqli valyutada (qiymətləndirmə valyutası) aparıldığı təqdirdə qiymətləndirici aşağıdakı valyuta dəyişmə metodlarının biridən istifadə *etməlidir*:
     1. Funksional valyutaya uyğun diskont faiz dərəcəsindən istifadə edərək funksional valyutada pul axınını diskontlaşdırmalı. Pul axınlarının cari dəyərini qiymətləndirmə tarixindəki məzənnə dərəcəsi ilə qiymətləndirmə valyutasına çevirməli.

38

*Əsas Standartlar*

* + 1. Funksional valyuta proqnozlarını qiymətləndirmə valyuta proqnozlarına çevirmək üçün valyuta mübadiləsi əyrisindən istifadə etməli, qiymətləndirmə valyutasına uyğun diskont faiz dərəcəsindən istifadə edərək proqnozları diskontlaşdırmalı. Etibarlı valyuta mübadiləsi əyrisi olmadığı təqdirdə (məsələn, müvafiq valyuta mübadiləsi bazarlarında likvidlik çatışmazlığı səbəbindən), bu metoddan istifadə oluna *bilməz* və yalnız 50.7 (a) paraqrafında təsvir edilmiş metod tətbiq oluna bilər.

Dəqiq Proqnozlaşdırma Müddəti

* 1. Meyar seçimi *qiymətləndirmə məqsədindən*, *aktivin* təbiətindən, mövcud məlumatlardan və tələb olunan dəyər bazalarından asılı olacaq. Qısa müddətli *aktivlər* üzrə pul axınlarının proqnozlaşdırılmasının mümkünlüyü daha çox ehtimal olunur.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* 1. Dəqiq proqnozlaşdırma müddətini müəyyənləşdirərkən qiymətləndirici aşağıdakı amilləri nəzərə *almalıdır*:
     1. *aktivin* müddəti,
     2. proqnozların əsaslandırılmasına dair etibarlı məlumatların verilməsi üçün uyğun müddət,
     3. qalıq dəyər tətbiq olunduqdan sonra artım və gəlir səviyyəsinin stabilləşdirilməsi üçün *aktivə kifayət edəcək* minimum proqnozlaşdırma müddəti,
     4. dövri *aktivlərin* qiymətləndirilməsi zamanı proqnozlaşdıma müddətinə ümumilikdə tam tsiklin daxil *edildiyi* halda, əksər maliyyə alətləri kimi

məhdud-istifadə

* + 1. müddətli *aktivlərdə* isə pul axını *aktivlərin* mövcud olduğu bütün müddət üzrə proqnozlaşdırılmalıdır.
  1. Bəzi hallarda, xüsusilə də, *aktiv* qiymətləndirmə tarixində sabit artım və gəlir səviyyəsinə nail olduğu hallarda proqnoz müddəti nəzərə alınmaya *bilər* və qalıq dəyər yalnız dəyər bazasını formalaşdıra *bilər* (bu metoda gəlirin kapitallaşdırılması metodu kimi də istinad edilir).
  2. Proqnozlaşdırma müddətində yalnız investor üçün nəzərdə tutulmuş sahibkarlıq hüququnun müddəti nəzərə *alınmamalıdır* və həmin müddət *aktivin* dəyərinə təsir *etməməlidir*. Lakin, qiymətləndirmənin məqsədi onun investisiya dəyərinin müəyyənləşdirilməsi olduğu təqdirdə *aktiv* üzərində sahibkarlıq hüququnun müddəti proqnozlaşdırma müddətinin müəyyənləşdirilməsi zamanı nəzərə alına *bilər*.

Pul Axını Proqnozları

* 1. Proqnozlaşdırma müddəti üzrə pul axını proqnozlaşdırılan maliyyə məlumatlarından (PFI) (proqnozlaşdırılan gəlir/mədaxillər və xərclər/məxariclər) istifadə etməklə hazırlanır.
  2. 50.12 bəndində qeyd olunduğu kimi, PFI-nin mənbəyindən asılı olmayaraq, *qiymətləndirici* PFI-nin, PFI əsasında verilmiş proqnozların və

onların *qiymətləndirmə məqsədinə* uyğunluğunun öyrənilməsi üçün təhlillər aparmalıdır. PFI-nin və PFI əsasında verilmiş proqnozların uyğunluğu *qiymətləndirmə məqsədindən* və tələb olunan dəyər bazalarından asılı olacaq. Məsələn, bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün tətbiq olunmuş pul axınında *iştirakçıların*

39

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

proqnozlaşdırdığı PFI əks *olunmalıdır*; əks təqdirdə investisiya dəyəri investorun marağına uyğun hesab olunan proqnozlara əsaslanan pul axınından istifadə edərək qiymətləndirilə bilər.

* 1. Pul axını *aktivin* təbiətindən, pul axınının növündən, mövcud məlumatdan və proqnozlaşdırma müddətinin uzunluğundan asılı olaraq müvafiq intervallara (məsələn, həftəlik, aylıq, rüblük və ya illik) bölünür.
  2. Proqnozlaşdırılmış pul axınında qiymətləndirilən *aktivlə* bağlı gələcək mədaxil və məxariclərinin məbləği və müddəti dəyər bazasına uyğun perspektivdən nəzərə *alınmalıdır*.
  3. Proqnozlaşdırılmış pul axını aşağıdakılardan birini əks etdirməlidir:

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + 1. müqavilə əsasında müəyyənləşdirilmiş və ya vəd edilmiş pul axınları,
    2. ən çox ehtimal olunan vahid pul axını,
    3. ehtimal *çəkili* gözlənilən pul axını və ya
    4. potensial gələcək pul axınının çoxsaylı planları.
  1. Pul axınının növləri, adətən, müxtəlif risk səviyyələrini əks etdirir və onlar müxtəlif diskont faiz dərəcələrini tələb edə *bilər*. Məsələn, ehtimal *çəkili* gözlənilən pul axını bütün mümkün nəticələrlə bağlı gözləntiləri birləşdirir

və onlar xüsusi şərt və şəraitlərdən asılı olmurlar (qeyd edək ki, ehtimal *çəkili* gözlənilən pul axını tətbiq olunduğu zaman *qiymətləndiricilərdən* qarışıq model və texnikalardan istifadə etməklə mümkün pul axınlarının bölüşdürülməsini nəzərə almaq həmişə tələb olunmur. Əksinə, *qiymətləndiricilər* potensial pul axınlarının spektrini əhatə edən bir neçə plan və ehtimallar hazırlaya/yarada bilərlər). Ən çox ehtimal olunan vahid pul axını gələcək şərtlərdən asılı ola *bilər*, odur ki, bu pul axını müxtəlif riskləri əks etdirə və fərqli diskont faiz dərəcəsini yarada bilər.

* 1. *Qiymətləndiricilər* hesabat dövrünün gəlir və xərclərini əks etdirən PFI-ni qəbul etdiyi halda qiymətlədirmə bazası kimi ümumilikdə *iştirakçıların* proqnozlaşdırdığı pul axınlarından istifadə olunur. Məsələn, pul axını hesablanarkən qiymətdən düşmə və amortizasiya kimi hesabat dövrünün nağdsız xərcləri yenidən əlavə *edilməli* və dövriyyə kapitalındakı dəyişikliklər və ya kapital xərclər ilə bağlı gözlənilən pul çıxışları *çıxılmalıdır*.
  2. *Qiymətləndiricilər* mövsümiliyin və dövriliyin pul axını proqnozlarında düzgün qiymətləndirildiyini təmin etməlidirlər.

Terminal dəyər

* 1. *Aktivin* proqnozlaşdırma müddətini aşacağı gözlənilərsə*qiymətləndiricilər aktivin* dəyərini həmin müddətin sonunda hesablamalıdırlar. Qalıq dəyər daha sonra proqnozlaşdırılmış pul axınına tətbiq edilmiş diskont faiz dərəcəsi qədərində qiymətləndirmə tarixinə geri diskontlaşdırılır.
  2. Qalıq dəyərdə nəzərə *alınmalıdır*:
     1. *aktivin* tətbiqlərinə görə məhdud və ya qeyri-məhdud istifadə müddətli olmasını, çünki bu qalıq dəyərin hesablanması üçün tətbiq olunan metoda təsir edəcək,

40

*Əsas Standartlar*

* + 1. *aktivdə* proqnozlaşdırma müddətini aşan potensial artımın olub-olmamasını,
    2. proqnozlaşdırma müddətinin sonunda qəbul olunması gözlənilən qabaqcadan müəyyən edilmiş əsas kapital məbləğinin olub-olmamasını,
    3. qalıq dəyərin hesabladığı vaxtda *aktivin* gözlənilən risk səviyyəsini,
    4. dövri *aktivlər* üzrə qalıq dəyərin *aktivin* dövriliyini nəzərə *almalı* olduğu və qeyri-məhdud müddətdə pul axınlarının "yüksək" və ya "aşağı" səviyyələrini *nəzərə almadan* ifadə edilməli olduğu şərtini və
    5. proqnozlaşdırma müddətinin sonunda *aktivə* xas vergi göstəricilərini (əgər varsa) və bu vergi göstəricilərinin qeyri-müəyyən müddətdə davam edib-etməyəcəyini.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* 1. *Qiymətləndiricilər* qalıq dəyərin qiymətləndirilməsində hər hansı uyğun hesab edilən metoddan istifadə edə bilərlər. Qalıq dəyərin hesablanması üçün bir sıra yanaşmalardan istifadə olunur, lakin ən çox istifadə olunan üç metod aşağıdakılardır:
     1. Qordon artım modeli/sabit artım modeli (bu modeldən yalnız qeyri-məhdud istifadə müddətli *aktivlər* üçün istifadə olunur),
     2. bazar yanaşması/çıxış dəyəri (bu yanaşmadan

həm məhdud istifadə müddətli *aktivlər*, həm də qeyri-məhdud istifadə müddətli *aktivlər* üçün istifadə olunur) və

* + 1. ləğvetmə dəyəri/tullantı dəyəri (yalnız məhdud istifadə müddətli *aktivlər* üçün istifadə olunur).

Qordon Artım Modeli/Sabit Artım Modeli

* 1. Sabit artım modeli *aktivin* qeyri-müəyyən müddətdə sabit dərəcədə artmasını (azalmasını) nəzərdə tutur.

Bazar Yanaşması/Çıxış Dəyəri

* 1. Bazar yanaşması/çıxış dəyəri metodu müxtəlif yollarla icra edilə bilər, burada əsas məqsəd pul axını üzrə proqnoz müddətinin sonunda *aktivin* dəyərinin hesablanmasıdır.
  2. Bu metod əsasında terminal dəyərin hesablanması zamanı, ən çox istifadə olunan üsul kimi, bazar məlumatlarına əsaslanan kapitallaşma əmsalından və ya bazar göstəricilərindən istifadə olunur.
  3. Bazar yanaşması/çıxış dəyəri tətbiq olunarkən *qiymətləndirici*

bu standartın bazar yanaşması və bazar yanaşması metodları bölməsinin tələblərinə əməl etməlidir (20 və 30-cu bölmələr). *Qiymətləndirici* eyni zamanda proqnozlaşdırma müddətinin sonunda gözlənilən bazar şərtlərini də nəzərə almalı və müvafiq dəyişikliklər etməlidir.

Ləğvetmə Dəyəri/Tullantı Dəyəri

* 1. Bəzi *aktivlərin* terminal dəyərinin əvvəlki pul axını ilə kiçik ya da heç əlaqəsi olmaya bilər. Belə *aktivlərə* mədən və ya neft quyusu kimi tükənən *aktivlər* daxildir.

41

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Bu kimi hallarda terminal dəyər *aktivin* tullantı dəyərindən daha az olan *aktivin* ləğvetmə dəyəri kimi hesablanır. Xərclərin ləğvetmə dəyərindən çox olduğu hallarda terminal dəyər mənfiyə düşür və tullantı dəyəri *aktivin gediş öhdəliyi* kimi istinad edilir.

Diskont faiz dərəcəsi

* 1. Proqnozlaşdırılmış pul axınının diskontlaşdırıldığı dərəcə yalnız pulun zaman dəyərini deyil, eyni zamanda pul axınının növü və *aktivin* gələcək əməliyyatları ilə bağlı riskləri əks *etdirməlidir*.
  2. *Qiymətləndirici* diskont faiz dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsində uyğun gələn hər hansı metoddan istifadə edə bilər. Diskont faiz dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi üçün bir neçə metod təklif olunur və ən çox istifadə olunan metodların natamam siyahısına aşağıdakılar daxildir:

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + 1. Kapital *aktivlərin*qiymətləndirilməsi modeli (KAQM),
    2. kapitalın orta *çəkili* dəyəri (KOÇD)
    3. müşahidə olunan və ya nəzərdə tutulan norma/məhsuldarlıq,
    4. daxili gəlirlilik faizi (IRR),
    5. *aktivin* orta *çəkili* gəlirliliyi (WARA) və
    6. yığma metodu (adətən bazar məlumatlarının olmadığı hallarda istifadə olunur).
  1. Diskont faiz dərəcəsinin hazırlanması zamanı *qiymətləndirici* nəzərə almalıdır:
     1. tətbiq olunan pul axını əsasında verilmiş proqnozlarla bağlı risk,
     2. qiymətləndirilən *aktivin* növü. Məsələn, borcun qiymətləndirilməsi zamanı istifadə olunan diskont faiz dərəcələri daşınmaz əmlakın və ya müəssisənin qiymətləndirilməsi zamanı istifadə olunan diskont faiz dərəcələrindən fərqlənəcək,
     3. bazardakı əməliyyatlar üçün nəzərdə tutulan dərəcələr,
     4. *aktivin* coğrafi mövqeyi və satışının həyata keçiriləcəyi bazarın yeri,
     5. *aktivin* müddəti və ilkin məlumatların uyğunluğu. Məsələn, nəzərdə tutulmuş risksiz faiz dərəcəsi 30 illik ilə üç illik *aktiv* üzrə fərqli ola bilər,
     6. istifadə olunan pul axınının növü (50.5-ci bəndə baxın) və
     7. tətbiq edilən dəyər bazaları. Əksər dəyər bazaları üzrə diskont faiz dərəcəsi *iştirakçının* maraqları əsasında *müəyyənləşdirilməlidir*.

1. Xərc Yanaşması
   1. Xərc yanaşması uyğun olmayan zaman, əlverişsizlik, təhlükə, risk və ya digər amillər özünü göstərməyənədək bərabər faydalı *aktivin* əldə olunması halı istisna edilməklə *aktiv* ilə bağlı alıcı tərəfindən hər hansı ödənişin edilməyəcəyi iqtisadi prinsipi əsasında dəyər göstəricisini müəyyən edir. Yanaşma

42

*Əsas Standartlar*

*aktivin* cari əvəzetmə xərclərini və ya təkrar istehsal xərclərini hesablamaqla və fiziki aşınma və digər köhnəlmə xərclərini çıxmaqla dəyər göstəricisini müəyyən edir.

* 1. Xərc yanaşması aşağıdakı hallarda tətbiq *olunmalı* və *qiymətləndirilməlidir*:
     1. *İştirakçıların* qanuni məhdudiyyətlər olmadan qiymətləndirilən aktiv kimi eyni faydalılığa malik *aktivi* yarada bildiyi təqdirdə və *iştirakçılar*

tərəfindən qiymətləndirilən *aktivlərin* dərhal istifadə oluna bilməsi ilə bağlı tələb olunan *böyük* məbləğin ödənilməsinə etiraz edilməsi nəticəsində həmin *aktivə* yenidən baxıla bildiyi təqdirdə,

* + 1. *aktiv* gəlirin yaranmasına birbaşa təsir etmədiyi halda və *aktivin* təbiəti gəlir yanaşmasından və ya bazar yanaşmasından istifadəyə imkan vermədiyi halda və

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + 1. istifadə olunan dəyər bazası əvəzetmə dəyəri kimi əvəzetmə xərcinə əsaslandığı halda.
  1. Xərc yanaşmasının tətbiq *olunmasını* və *qiymətləndirilməsini* tələb edən 60.2 bəndində verilmiş şərtlərlə yanaşı xərc yanaşmasının tətbiq olunması və *qiymətləndirilməsi* üçün əlavə şərtlər də müəyyənləşdirilib. Aşağıdakı şərtlərlə xərc yanaşmasından istifadə edərkən *qiymətləndirici* digər yanaşmaların tətbiq edilib-edilməyəcəyini və xərc yanaşmasından əldə olunan dəyər göstəricisinin təsdiqlənməsi üçün həmin yanaşmaların *əhəmiyyətli* olub-olmamasını nəzərdən keçirməlidir:
     1. *İştirakçılar* oxşar *aktivlərin* yenidən yaradılmasına nəzər sala bilər, lakin *aktivin* yaradılması ilə bağlı *müəyyən* vaxt çərçivəsi və qanuni məhdudiyyətlər ola bilər,
     2. xərc yanaşmasından digər yanaşmaların səmərəliliyinin yoxlanılması üçün istifadə edildikdə (məsələn, fəaliyyətin davamlılığı prinsipindən qiymətləndirilən müəssisənin ləğvetmə bazası üzrə daha dəyərli olub-olmamasını təsdiqləmək üçün xərc yanaşmasından istifadə etdikdə)
     3. *aktivin* bu yaxınlarda yaradıldığı və xərc yanaşmasında istifadə olunan ehtimalların kifayət qədər etibarlı hesab olunduğu təqdirdə.
  2. Qismən tamamlanmış *aktivin* dəyərində *aktivin* yaradılması tarixinədək yaranmış xərclər (və bu xərclərin dəyərə təsiri) və tamamlanacaq mülkiyyətin dəyəri ilə bağlı *iştirakçıların* gözləntiləri əks olunacaq, lakin bu zaman *aktivin* tamamlanması üçün tələb olunan xərc və vaxt, eləcə də, mənfəət və risk ilə bağlı müvafiq tənzimləmələr nəzərə alınmalıdır.

1. Xərc Yanaşması Metodları
   1. Ümumilikdə xərc yanaşması ilə bağlı üç metod mövcuddur:
      1. əvəzetmə xərci metodu: ekvivalent faydaya malik oxşar *aktivin* xərcini hesablamaqla dəyəri müəyyən edən metod,
      2. təkrar istehsal xərci metodu: *aktivin* tam oxşarının yenidən yaradılması ilə bağlı xərcləri hesablamaqla dəyəri müəyyənləşdirən xərc metodu və
      3. toplama metodu: komponentlərinin dəyərlərini toplayaraq *aktivin* dəyərini müəyyənləşdirən metod.

43

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

Əvəzetmə Xərci Metodu

* 1. Ümumilikdə əvəzetmə xərci fiziki göstəricilərinə görə deyil, faydalılığına görə oxşar olan *aktiv* üçün *iştirakçının* ödəyəcəyi qiymətin müəyyənləşdirilməsi ilə bağlı xərcdir.
  2. Əvəzetmə xərcində fiziki aşınma və digər köhnəlmə xərcləri tənzimlənir. Bu kimi tənzimləmələrdən sonra bu xərc amortizasiya olunmuş əvəzlənmə dəyəri kimi istinad edilə bilər.
  3. Əvəzetmə xərc metodunun əsas addımlarına aşağıdakılar daxildir:
     1. qiymətləndirilən *aktivin* tam oxşarının yaradılması

ilə bağlı tipik *iştirakçının* çəkdiyi bütün xərclərin hesablanması

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + 1. qiymətləndirilən *aktivin* fiziki, funksional və xarici köhnəlməsi ilə bağlı amortizasiya xərclərinin müəyyənləşdirilməsi (əgər varsa) və
    2. qiymətləndirilən *aktivin* dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün ümumi xərclərdən amortizasiya xərclərinin çıxılması.
  1. Əvəzetmə xərci qiymətləndirilən *aktivlə* oxşar funksiya və ekvivalent faydalılığa malik olan, lakin qənaətcil material və texnikalardan istifadə etməklə yaradılan müasir ekvivalent *aktivin* cari xərcidir.

Təkrar İstehsal Xərci Metodu

* 1. Təkrar istehsal xərci aşağıdakı hallarda tətbiq olunur:
     1. *aktivin* müasir ekvivalent xərci qiymətləndirilən *aktivin* oxşarının xərcindən çox olduqda və
     2. qiymətləndirilən *aktivin* faydalılığı müasir ekvivalentdən daha çox oxşarı ilə təmin edilə bildikdə.
  2. Təkrar istehsal xərci metodunun əsas addımlarına aşağıdakılar daxildir:
     1. qiymətləndirilən *aktivin* tam oxşarının yaradılması

ilə bağlı tipik *iştirakçının* çəkdiyi bütün xərclərin hesablanması,

* + 1. qiymətləndirilən *aktivin* fiziki, funksional və xarici köhnəlməsi ilə bağlı amortizasiya xərclərinin müəyyənləşdirilməsi (əgər varsa) və
    2. qiymətləndirilən *aktivin* dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün ümumi xərclərdən amortizasiya xərclərinin çıxılması.

Toplama Metodu

* 1. Toplama metodu baza *aktivi* metodu kimi də istinad edilir və bu metoddan, adətən, investisiya şirkətlərində və dəyərin səhm dəyərinin əsas amillərindən birini təşkil etdiyi *aktivlərdə* və ya müəssisələrdə istifadə olunur.
  2. Toplama metodunun əsas addımlarına aşağıdakılar daxildir:
     1. uyğun qiymətləndirmə yanaşması və metodlarından istifadə etməklə qiymətləndirilən *aktivin* tərkib hissəsi olan *aktivlərin* dəyərinin müəyyənləşdirilməsi

44

*Əsas Standartlar*

* + 1. qiymətləndirilən *aktivin* dəyərini müəyyənləşdirmək üçün onun tərkib hissəsini təşkil edən *aktivlərin* dəyərinin əlavə olunması.

Xərclə bağlı Mülahizələr

* 1. Xərc yanaşmasında tipik *iştirakçı* tərəfindən çəkilmiş bütün xərclər nəzərə *alınmalıdır*.
  2. Xərc elementləri *aktivin* növündən asılı olaraq dəyişə *bilər* və xərc elementləri qiymətləndirmə tarixinə kimi *aktivin* yenidən yaradılması/əvəz olunması ilə bağlı tələb olunan birbaşa və ya dolayı xərcləri əhatə *etməlidir*. Nəzərə alınması vacib olan əsas elementlərə daxildir:
     1. birbaşa xərclər:

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* + - 1. materiallar və
      2. əməkhaqqı xərcləri.
    1. dolayı xərclər:
       1. nəqliyyat xərcləri,
       2. quraşdırma xərcləri,
       3. xüsusi xidmətlər üçün ödəniş (dizayn, icazə, tikinti, hüquqi məsələlər və s. ilə bağlı ödənişlər),
       4. digər ödənişlər (komisyon haqqı və s.),
       5. qaimə məsrəfləri,
       6. vergilər,
       7. maliyyə xərcləri (məsələn, borc öhdəlikləri üzrə faizlər) və
       8. *aktivi* yaradanın mənfəət marjası/sahibkarlıq mənfəəti (məsələn, investorların əldə etdiyi gəlir).
  1. Üçüncü tərəfdən alınmış *aktiv aktivin* yaradılması ilə bağlı xərcləri, eləcə də, investisiya qoyuluşu etməklə mənfəət marjasının bəzi formalarını özündə əks etdirməlidir. Hipotetik əməliyyatı nəzərdə tutan dəyər bazalarına əsasən xərc və dəyər üzrə birdəfəlik ödəniş şəklində və ya faiz şəklində qayıdacaq məqsədli mənfəət kimi özünü göstərən müəyyən xərclər üzrə nəzərdə tutulmuş mənfəət marjasının daxil edilməsi məqsədəuyğun hesab edilə *bilər*. Lakin maliyyə xərclərində (daxil edildiyi təqdirdə) qoyulmuş kapital üzrə *iştirakçıların* tələb etdiyi gəlir əks oluna *bilər*, beləliklə *qiymətləndiricilər* həm maliyyə xərclərini, həm də mənfəət marjasını daxil edərkən diqqətli olmalıdırlar.
  2. Xərclər faktiki və ya üçüncü tərəf tədarükçüləri və ya podratçıları tərəfindən təyin edilmiş və ya hesablanmış qiymətlərdən yarandığı təqdirdə həmin xərclərə üçüncü tərəflərin maraqlı olduğu mənfəət səviyyəsi daxil olmuş olacaq.
  3. Qiymətləndirilən *aktivin* (və ya müqayisəli baza *aktivləri*) yaradılması ilə bağlı çəkilmiş faktiki xərclər *aktivin* uyğun xərc göstəricisini təşkil *edir*. Lakin aşağıdakıların əks olunması üçün müvafiq tənzimləmələr tələb oluna *bilər*:

45

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* + 1. bu xərclərin çəkildiyi tarixlə qiymətləndirmə tarixi arasındakı xərc dəyişikliyi və
    2. xərc məlumatlarında əks olunan, lakin ekvivalentin yaradılmasında müşahidə olunmayan müstəsna xərclər və ya qənaət edilmiş vəsaitlər.

1. Qiymətdən düşmə/Köhnəlmə
   1. Xərc yanaşmasına əsasən, "qiymətdən düşmə" qiymətləndirilən *aktiv* üzərində köhnəlmə dəyərinin təsirini əks etdirmək üçün eyni faydalılığa malik *aktivin* yaradılması zamanı çəkiləcək xərcə edilən düzəlişləri nəzərdə tutur. Bu

məna maliyyə hesabatlarında və ya vergi qanunvericiliyində kapital xərclərin sistemli şəkildə aparılması metodu kimi verilmiş sözdən fərqlənir.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* 1. Qiymətdən düşmə ilə bağlı tənzimləmələr, adətən, köhnəlmənin aşağıdakı növləri üçün nəzərdə tutulur və aşağıdakı alt-kateqoriyalara bölünə *bilər*:
     1. Fiziki köhnəlmə: Zaman keçdikcə və istifadə olunduqca *aktivin* və ya komponentlərinin fiziki aşınma nəticəsində öz əhəmiyyətini itirməsi.
     2. Funksional köhnəlmə: Qiymətləndirilən *aktivin* struktur, spesifikasiya və ya texnologiya baxımından əvəzedilməsi ilə müqayisədə səmərəliliyini itirməsi.
     3. Xarici və ya iqtisadi köhnəlmə: Iqtisadi və coğrafi amillərin təsiri

nəticəsində *aktivin* öz dəyərini itirməsi. Bu köhnəlmə növü müvəqqəti və ya daimi ola bilər.

* 1. Qiymətdən düşmədə/köhnəlmədə *aktivin* fiziki və iqtisadi müddəti nəzərə *alınmalıdır*:
     1. Fiziki müddət təmir və ya bərpa işləri nəzərə alınmadan, lakin profilaktik tədbirlərin görüldüyü *aktivin* istifadəyə yararlı olduğu dövrdür.
     2. İqtisadi xidmət müddəti *aktivin* gəlir gətirə biləcəyi

müddətdir. Bu müddətə *aktivin* məruz qaldığı funksional və ya iqtisadi köhnəlmə təsir edəcək.

* 1. İqtisadi və ya xarici köhnəlmə hallarının bəzilərini çıxmaqla köhnəlmənin əksər növləri qiymətləndirilən *aktivlə* əvəzetmə və ya təkrar istehsal xərclərinin əsaslandığı hipotetik *aktivi* müqayisə etməklə müəyyən edilir. Lakin, dəyər üzərində köhnəlməni göstərən bazar sübutu olduqda həmin sübut nəzərə *alınmalıdır*.
  2. Fiziki köhnəlmə iki üsulla müəyyən edilir:
     1. Bərpa olunan fiziki köhnəlmə, məsələn, köhnəlmənin bərpası üçün çəkilən xərc və ya

46

*Əsas Standartlar*

* + 1. fiziki köhnəlmə üzrə tənzimləmənin gözlənilən ümumi müddətin istismar olunduğu hissəsinə uyğun olduğu halda *aktivin* istismar olunduğu müddətin, gözlənilən müddətinin və qalan müddətinin nəzərə alındığı bərpa olunmayan fiziki köhnəlmə. Ümumi gözlənilən müddət müxtəlif - il, məsafə, istehsal vahidi və s. şəkildə ifadə oluna *bilər*.
  1. Funksional köhnəlmənin iki forması var:
     1. kapital xərci qiymətləndirilən *aktiv* ilə müqayisədə daha az olan müasir ekvivalent *aktivlərin* yaradılması ilə nəticələnən struktur, tikinti materialları, texnika və ya istehsal texnologiyalarında edilmiş dəyişikliklər nəticəsində yaranan əlavə kapital xərcləri və
     2. əməliyyat xərci qiymətləndirilən *aktiv* ilə müqayisədə daha az olan cari ekvivalent *aktivlərin* yaranması ilə nəticələnən strukturun təkmilləşdirilməsi və ya əlavə istehsal gücünün tətbiqi nəticəsində yaranan əlavə əməliyyat xərci.

**Əsas Standartlar – BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları**

* 1. İqtisadi köhnəlmə xarici amillərin fərdi *aktiv*

və ya müəssisədə istifadə olunan bütün növ *aktivlərə* təsiri nəticəsində yarana *bilər* və fiziki aşınma və funksional köhnəlmədən sonra *çıxılmalıdır*. Daşınmaz əmlak üzrə iqtisadi köhnəlməyə aşağıdakılar misal ola bilər:

* + 1. *aktivin* yaratdığı məhsul və ya xidmətlər üzrə tələbdə mənfi dəyişikliklər,
    2. bazarda *aktivin* bolluğu,
    3. işçi qüvvəsi və ya xammal təchizatının pozulması və ya itirilməsi
    4. *aktivlər* üzrə bazar icarə haqqını ödəyə bilməyən və hələdə bazarın gəlir dərəcəsini yarada bilməyən müəssisə tərəfindən istifadə olunan *aktiv*.
  1. Nağd və nağd ekvivalentlər köhnəlmir və tənzimlənmir. Satılabilən *aktivlər* bazar yanaşması əsasında müəyyənləşdirilən bazar dəyərindən aşağı olmur.

47

48

*Aktiv üzrə Standartlar*

Aktiv üzrə Standartlar

**BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

**Aktivlər üzrə Standartlar – BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  İcmal | **Bəndlər**  10 |
| Giriş | 20 |
| Dəyər Bazaları | 30 |
| Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları | 40 |
| Bazar yanaşması | 50 |
| Gəlir Yanaşması | 60 |
| Xərc Yanaşması | 70 |
| Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları haqqında Xüsusi Mülahizələr | 80 |
| Mülkiyyət Hüquqları | 90 |
| Biznes haqqında məlumat | 100 |
| İqtisadiyyat və Sənayeyə dair Mülahizələr | 110 |
| Əməliyyat və Qeyri-Əməliyyat Aktivləri | 120 |
| Kapital Strukturu ilə bağlı Mülahizələr | 130 |

1. İcmal
   1. Əsas Standartlarda verilmiş prinsiplər müəssisələr və Müəssisənin İştirak Paylarının qiymətləndirilməsində tətbiq olunur. Bu standartda

müəssisələr və Müəssisənin İştirak Paylarının qiymətləndirilməsi ilə bağlı əlavə tələblər də verilib.

1. Giriş
   1. Müəssisənin tərifi *qiymətləndirmənin məqsədindən* asılı olaraq dəyişə *bilər*. Lakin, ümumilikdə müəssisə kommersiya, sənaye, xidmət və ya investisiya fəaliyyətləri ilə məşğul olur. Biznes müxtəlif formalarda - korporasiya, əməkdaşlıq, müştərək müəssisə və fərdi sahibkarlıq şəklində ola bilər. Müəssisənin dəyəri onu təşkil edən fərdi *aktivlər*

və ya passivlərin toplam dəyərindən fərqli ola *bilər*. Biznes dəyəri müəssisənin qeydə alınmış və alınmamış xalis maddi aktivlərinin və təsbit edilə bilən qeyri-maddi *aktivlərinin* cəmindən böyük olduqda artıq dəyər fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəri və ya qudvil kimi istinad edilir.

49

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Müəssisənin sahib olduğu fərdi *aktivləri* və ya öhdəlikləri qiymətləndirərkən *qiymətləndirici aktivin* və ya passivin müvafiq növü ilə bağlı standarta əməl etməlidir (BQS 210 Qeyr-maddi *Aktivlər*, BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə İştirak Payları və s.)
  2. *Qiymətləndirici* qiymətləndirmənin bütün müəssisənimi, müəssisənin səhm və ya səhm paketlərinimi(istər səhmlərin nəzarət paketi, istərsə də nəzarət paketi olmayan iştirak payları) yoxsa müəssisənin konkret biznes fəaliyyətinimi əhatə etdiyini müəyyənləşdirməlidir. Qiymətləndirmənin növü *qiymətləndirmə məqsədinə* uyğun *olmalı* və tapşırığın bir hissəsi kimi müzakirə olunmalıdır (BQS 101 *İşin Əhatə Dairəsi*). Hətta qiymətləndirmənin bütün müəssisə üzrə aparıldığı təqdirdə belə qiymətləndirilən müəssisənin və ya müəssisənin iştirak paylarının dəqiqləşdirilməsi vacibdir, çünki onlara tətbiq olunacaq qiymətləndirmə səviyyələri fərqli ola *bilər*. Məsələn:
     1. Müəssisə dəyəri: Əsasən, müəssisədəki səhmin ümumi dəyəri + borc və borc öhdəliklərinin dəyəri - bu öhdəliklərin həyata keçirilməsi üçün təklif olunan nağd və ya nağd ekvivalentlər kimi hesablanır.

**Aktivlər üzrə Standartlar – BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

* + 1. Qoyulmuş ümumi kapital dəyəri: Müəssisəyə yatırılmış ümumi məbləğ (mənbəyindən asılı olmayaraq), əsasən, məcmu *aktivlərin* dəyəri - cari öhdəliklər və nağd vəsaitlər kimi hesablanır.
    2. Əməliyyat Dəyəri Biznes əməliyyatlarının məcmu dəyəri - qeyri-əməliyyat *aktiv* və passivlərinin dəyəri.
    3. Kapital dəyəri: Müəssisə dəyərinin bütün səhm sahiblərinə nisbəti.
  1. Müəssisələr üzrə qiymətləndirmələr müxtəlif *məqsədlər* üçün nəzərdə tutulub, məsələn, satınalmalar, müəssisələrin birləşdirilməsi və satışı, verginin müəyyən edilməsi, məhkəmə çəkişməsi, iflas proseduraları və maliyyə hesabatı. Müəssisə qiymətləndirmələri fond seçiminin, xüsusi fond siniflərinin və ya borcların qiymətləndirilməsi kimi müxtəlif qiymətləndirmələrdə baza kimi tələb oluna *bilər*.

1. Dəyər Bazaları
   1. BQS 104 Dəyər Bazalarına uyğun olaraq *qiymətləndirici* müəssisə və ya müəssisənin iştirak paylarını qiymətləndirərkən uyğun dəyər bazasını (bazalarını) seçməlidir.
   2. Biznes qiymətləndirmələri BQSŞ-dən kənar müəssisə və ya təşkilatlar tərəfindən müəyyən edilmiş dəyər bazaları əsasında icra edilir (BQS 104 Qiymətləndimə Bazaları bölməsində bəzi nümunələr verilib) və qiymətləndirmə tarixinədək *qiymətləndiricilərdən* qanunu, məhkəmə təcrübəsini və tətbiq edilmiş dəyər bazaları ilə bağlı digər izahlı təlimatları başa düşməsi və onlara əməl etməsi tələb olunur.
2. Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları
   1. BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsində təsvir edilmiş üç əsas qiymətləndirmə yanaşması Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Paylarının qiymətləndirilməsinə tətbiq edilə bilər.
   2. Bu standartın tələblərinə əlavə olaraq yanaşma və üsul seçərkən qiymətləndirici BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin, o cümlədən, 10.3-cü bəndin şərtlərini *nəzərə almalıdır*.
3. Bazar yanaşması
   1. Bu *aktivlər* BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 20.2 və ya 20.3 bəndlərinin tələblərinə uyğun gəldiyi zaman Müəssisələrin və Müəssisənin İştirak Paylarının qiymətləndirilməsində bazar yanaşmasından istifadə olunur. Müəssisələri və Müəssisənin İştirak Paylarını bazar yanaşması əsasında qiymətləndirərkən

50

*Aktiv üzrə Standartlar*

*qiymətləndiricilər* BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 20 və ya 30-cu bölmələrinin tələblərini nəzərə almalıdır.

* 1. Müəssisələri və Müəssisənin İştirak Paylarını bazar yanaşması əsasında qiymətləndirərkən ən çox istifadə olunan üç mənbə aşağıdakılardır:
     1. oxşar müəssisələrin iştirak paylarının satıldığı açıq fond bazarları,
     2. bütün müəssisələrin və ya müəssisələrdəki səhmlərin nəzarət paketlərinin alqı-satqısının həyata keçirildiyi alqı-satqı bazarı və
     3. səhmlər üzrə ilkin əməliyyatlar və ya qiymətləndirilən biznesin mülkiyyət hüququ ilə bağlı təkliflər.

**Aktivlər üzrə Standartlar – BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

* 1. Bazar yanaşması əsasında oxşar müəssisələrin müqayisəsi və onlara etibar edilməsi üçün əsas *olmalıdır*. Bu oxşar müəssisələr eyni sənaye sahəsinin və ya eyni iqtisadi göstəricilərə malik sənaye sahəsinin müəssisələri *olmalıdır*. Müqayisənin aparılması üçün əsasın olub-olmamasını müəyyənləşdirərkən nəzərə *alınacaq* amillərə daxildir:
     1. kəmiyyət və keyfiyyət baxımından qiymətləndirilən müəssisə ilə oxşarlıq,
     2. oxşar müəssisələr haqqında məlumatların həcmi və etibarlılığı və
     3. oxşar müəssisənin qiymətinin müstəqil tərəflər arasında bağlanmış sövdələşmə və nizamlı sövdələşmə əsasında müəyyən edilməsi.
  2. Bazarın dəyər əmsalını tətbiq edərkən

60.8 bəndindəki tənzimləmələr kimi müxtəlif tənzimləmələr həm qiymətləndirilən şirkət, həm də müqayisə edilən şirkətlərə tətbiq edilə *bilər*.

* 1. Müqayisəli əməliyyatların müəyyənləşdirilməsi və tənzimlənməsi zamanı *qiymətləndirici* BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları bölməsinin, eləcə də, 30.7-30.8 bəndlərinin tələblərini nəzərə almalıdır.
  2. Dövlət şirkətləri haqqında müqayisəli məlumatların müəyyənləşdirilməsi və tənzimlənməsi zamanı *qiymətləndirici* BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 30.13-30.14 bəndlərinin tələblərini nəzərə almalıdır.

1. Gəlir Yanaşması
   1. Bu *aktivlər* BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 40.2 və ya 40.3 bəndlərinin tələblərinə uyğun gəldiyi zaman Müəssisələrin və Müəssisənin İştirak Paylarının qiymətləndirilməsində gəlir yanaşmasından istifadə olunur.
   2. Gəlir yanaşması tətbiq olunarkən *qiymətləndiricilər* BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 40 və 50-ci bölmələrinin tələblərini nəzərə almalıdırlar.
   3. Gəlir və Müəssisə və ya Müəssisənin İştirak Payları ilə bağlı pul axını müxtəlif üsullarla və Vergi öncəsi və vergi sonrası bazaları əsasında müəyyənləşdirilə *bilər*. Tətbiq edilən kapitallaşma və ya diskont faiz dərəcəsi gəlirin və ya pul axının növünə uyğun *olmalıdır*.

51

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Gəlirin və ya pul axının növü qiymətləndirilən alətə uyğun *olmalıdır*. Məsələn:
     1. müəssisə dəyəri kapitalın orta *çəkili* dəyəri kimi müəssisə səviyyəsində pul axınlarına uyğun diskont faiz dərəcəsi və borc xidmətinin dəyəri tətbiq olunmazdan öncə pul axınları əsasında müəyyən edilir və
     2. kapital dəyər kapital xərc kimi kapital səviyyəsində pul axınınlarına uyğun diskont faiz dərəcəsi və borc xidmətinin dəyəri tətbiq olunduqdan sonra kapital üzrə pul axınları əsasında müəyyən edilə *bilər*.
  2. Gəlir yanaşması gəlir və ya pul axınının kapitallaşdırılması zamanı kapitallaşma dərəcəsinin, pul axınlarının diskontlaşdırılması zamanı isə diskont faiz dərəcəsinin hesablanmasını tələb edir. Uyğun dərəcənin hesablanması zamanı faiz dərəcəsi, oxşar investisiyalar üzrə *iştirakçılar* tərəfindən proqnozlaşdırılan gəlirlilik faizi və risk dərəcəsi nəzərə alınır (BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodlarının* 50.29-50.31 bəndlərinə baxın).

**Aktivlər üzrə Standartlar – BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

* 1. Diskontlaşdırma metodlarında gözlənilən artım proqnozlaşdırılan gəlir və ya pul axınında əks oluna *bilər*. Kapitallaşdırma metodlarında isə proqnozlaşdırılan artım kapitallaşdırma dərəcəsində əks olunur. Proqnozlaşdırılmış pul axını nominal şərtlərdə ifadə olunarsa inflyasiya və ya deflyasiya səbəbindən ediləcək qiymət dəyişikliyi ehtimalının nəzərə alındığı diskont faiz dərəcəsi tətbiq *olunmalıdır*. Proqnozlaşdırılmış pul axını real şərtlərdə ifadə olunarsa inflyasiya və ya deflyasiya səbəbindən ediləcək qiymət dəyişikliyi ehtimalının nəzərə alınmadığı diskont faiz dərəcəsi tətbiq *olunmalıdır*.
  2. Gəlir yanaşmasına əsasən, müəssisənin gələcək gəlirinin və ya pul axınının hesablanması zamanı sahibkarlıq fəaliyyəti subyektinin keçmiş maliyyə hesabatlarına istinad edilir. Maliyyə təhlilləri əsasında keçmiş tendensiyaların müəyyənləşdirilməsi sənaye və gələcək fəaliyyət perspektivləri baxımından biznes əməliyyatlarına xas risklərin qiymətləndirilməsi üçün lazımi məlumatın əldə olunmasına kömək edə *bilər*.
  3. Tənzimləmələr tarixi pul axınları və qiymətləndirmə tarixində təcrübə olunacaq pul axınları arasındakı fərqi əks etdirmək məqsədi ilə aparıla *bilər*. Məsələn:
     1. gəlir və xərclərin gələcəkdə davam etməsi gözlənilən əməliyyatlara uyğun səviyyədə tənzimlənməsi,
     2. qiymətləndirilən müəssisə və oxşar prinsiplər əsasında müqayisə edilə bilən müəssisələr haqqında maliyyə məlumatlarının verilməsi,
     3. müstəqil tərəflər arasında sövdələşmənin (məsələn, müştərilər və ya təchizatçılar ilə bağlanmış müqavilələr) bazar qiymətlərinə uyğunlaşdırılması,
     4. üçüncü tərəfdən müqavilə əsasında alınmış və ya icarəyə götürülmüş avadanlıqların və ya əmək haqqı xərclərinin bazar qiymətlərinə və dərəcələrinə uyğun tənzimlənməsi,
     5. tarixi gəlir və xərclər əsasında birdəfəlik hadisələrin təsirinin əks olunması. Birdəfəlik hadisələrə tətillərin səbəb olduğu itkilər, yeni müəssisənin işə düşməsi və hava hadisələri daxildir. Proqnozlaşdırılmış pul axınları əsaslı şəkildə proqnozlaşdırıla bilən birdəfəlik gəlir və ya xərcləri əks *etdirməlidir* və keçmiş hadisələr gələcəkdə bənzər hadisələrin göstəricisi ola *bilər* və

52

*Aktiv üzrə Standartlar*

* + 1. uçotları fərqli bazalarda saxlanıla *bilən* oxşar müəssisələrlə müqayisə etmək üçün və ya iqtisadi reallığı daha dəqiq əks etdirmək üçün inventar uçotunun tənzimlənməsi.
  1. Gəlir yanaşmasından istifadə edərkən pul axınları ilə bağlı verilən proqnozlarda və ya qəbul edilmiş diskont faiz dərəcələrində nəzərə alınmayan məsələləri göstərmək üçün qiymətləndirmələr üzərində müəyyən tənzimləmələrin aparılması tələb oluna *bilər*. Qiymərləndirilən səhmin rəqabət qabiliyyəti ilə bağlı tənzimləmələr, qiymətləndirilən səhmin səhmlərin nəzarət paketindən və ya sahə üzrə nəzarət paketi olmayan iştirak paylarından ibarət olub-olmaması ilə bağlı tənzimləmələr misal olaraq göstərilə *bilər*. Lakin, *qiymətləndiricilər* pul axınlarında və ya diskont faiz dərəcələrində artıq əks olunmuş amillərin qiymətləndirmə ilə bağlı edilmiş tənzimləmələrdə əks olunmamasını təmin etməlidirlər. Məsələn, səhmlərin nəzarət paketindən və ya nəzarət paketi olmayan iştirak paylarından ibarət olub-olmamasından asılı olmayaraq qiymətləndirilən səhm proqnozlaşdırılmış pul axınında artıq əks olunur.

**Aktivlər üzrə Standartlar – BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

* 1. Əksər müəssisələr vahid pul axını planı əsasında qiymətləndirilə *bildiyi* halda, qiymətləndiricilər gələcək pul axınlarının çəkisi və vaxtı ilə bağlı *dəqiq* məlumat olmadığı təqdirdə çox planlı modellərdən və ya simulyasiya modellərindən də istifadə edə *bilərlər*.

1. Xərc Yanaşması
   1. Bu *aktivlər* BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 70.2 və ya 70.3 bəndlərinin tələblərinə uyğun gəlmədiyinə görə müəssisələrin və iştirak paylarının qiymətləndirilməsində xərc yanaşmasına üstünlük verilmir. Lakin müəssisələrin qiymətləndirilməsində xərc yanaşmasından bəzən istifadə edilə bilər:
2. müəssisə mənfəət və pul axınları hələ tam formalaşmayan, bazar yanaşması əsasında digər müəssisələrlə müqayisəsi səmərəsiz və ya etibarsız olan, fəaliyyətə yenicə başlamış müəssisə olduqda
3. müəssisə toplama metodunun BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları standartının 70.8-70.9 bəndlərində təsvir edildiyi şəkildə tətbiq olunduğu investisiya şirkəti və ya holdinq şirkəti olduqda,
4. müəssisə fəaliyyətini davam etdirə bilmədikdə və ya ləğv olunacaq *aktivlərinin* dəyəri fəaliyyətini davam etdirən müəssisə kimi şirkət dəyərindən çox *olduqda*.
   1. Müəssisənin və ya müəssisənin iştirak payının xərc yanaşması əsasında qiymətləndirildiyi hallarda *qiymətləndiricilər* BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 70 və 80-cı bölmələrini nəzərə almalıdırlar.
5. Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları haqqında Xüsusi Mülahizələr
   1. Aşağıdakı bölmələrdə müəssisə və müəssisənin iştirak paylarının qiymətləndirilməsi ilə bağlı məsələlərin natamam siyahısından bəhs olunur:
      1. Mülkiyyət Hüquqları (bölmə 90).
      2. Biznes haqqında məlumat (bölmə 100).
      3. İqtisadiyyat və Sənayeyə dair Mülahizələr (bölmə 110).
      4. Əməliyyat və Qeyri-Əməliyyat *Aktivləri* (bölmə 120).
      5. Kapital Strukturu ilə bağlı Mülahizələr (bölmə 130)

53

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

1. Mülkiyyət Hüquqları
   1. İştirak payı ilə bağlı hüquqlar, imtiyazlar və ya şərtlər sahibkarlıq, korporativ və ya tərəfdaşlıq formasından asılı olmayaraq qiymətləndirmə prosesində nəzərə alınmalıdır. Mülkiyyət hüquqları əsasnamə, memorandum, təsis sənədləri, nizamnamələr, tərəfdaşlıq müqavilələri və səhmdar müqavilələri (bundan sonra birlikdə "korporativ sənədlər" kimi istinad ediləcək) kimi hüquqi sənədlərin *yurisdikdiyası* əsasında müəyyənləşdirilir.. Bəzi hallarda hüquqi və benefisiar mülkiyyəti fərqləndirmək lazım *gələcək*.
   2. Korporativ sənədlərdə səhmin ötürülməsi ilə bağlı qadağalardan və ya dəyərlə bağlı digər müddəalardan da bəhs oluna *bilər* . Məsələn, korporativ sənədlər səhmlərin nəzarət paketi və ya nəzarət paketi *olmayan* iştirak paylarından ibarət olub-olmamasından asılı olmayaraq buraxılmış bütün kapitalların müvafiq fraksiyada *qiymətləndirilməli* olduğunu göstərə bilər. İstənilən halda qiymətləndirilən səhm ilə, eləcə də, digər səhm sinfiləri ilə bağlı hüquqlar qabaqcadan nəzərə alınmalıdır.

**Aktivlər üzrə Standartlar – BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

* 1. Səhmə xas hüquq və öhdəliklər ilə *xüsusi* səhmdarın hüquq və öhdəlikləri (yəni, iştirak payının potensial alıcısına aid *olmayan*, cari səhmdarların müqavilə əsasında müəyyən edilmiş hüquq və öhdəlikləri) arasındakı fərq nəzərə *alınmalıdır* . Tətbiq edilən dəyər bazalarından asılı olaraq *qiymətləndiricidən* ya təkcə qiymətləndirilən paya xas hüquq və öhdəliklər, ya da qiymətləndirilən paya xas hüquq və öhdəliklər ilə bərabər xüsusi səhmdarın hüquq və öhdəliklərini nəzərə almaq tələb oluna bilər.
  2. Qiymətləndirmə zamanı aşağıdakılarla bərabər qiymətləndirilən müəssisə və ya iştirak payı ilə bağlı bütün hüquqlar və imtiyazlar nəzərə *alınmalıdır*:
     1. müxtəlif siniflərdən səhmlər iştirak etdiyi təqdirdə qiymətləndirmə zamanı həmin siniflərə aid hüquqlar nəzərə *alınmalıdır*, həmin hüquqlara daxildir (lakin bunlarla məhdudlaşmır):
        1. ləğvetmə hüquqları,
        2. səsvermə hüququ,
        3. ödəmə, konversiya və iştirak etmə və
        4. qoymaq və/və ya çağırmaq hüquqları.
     2. Müəssisədə səhmlərin nəzarət paketi nəzarət paketi olmayan iştirak paylarından yüksək *olduqda*. Tətbiq edilmiş qiymətləndirmə metodlarından asılı olaraq nəzarətə görə mükafat və ya nəzarətin azlığına görə güzəşt tətbiq oluna *bilər*(BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 30.17.(b) bəndinə baxın). Tamamlanmış əməliyyatlar ilə bağlı ödənilmiş faktiki mükafatlara nəzərən *qiymətləndirici* sinerjilərin və alıcını bu mükafatları ödəməyə məcbur edən digər amillərin qiymətləndirilən *aktivə* nə dərəcədə aid olub-olmayacağını müəyyənləşdirməlidir.

1. Biznes haqqında məlumat
   1. Sahibkarlıq fəaliyyəti subyektinin və ya iştirak payının qiymətləndirməsi rəhbərlik, rəhbərliyin nümayəndələri və digər ekspertlər tərəfindən verilmiş məlumatın etibarlılığını tələb edir. BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 10.7 bəndinə əsasən *qiymətləndirici*

54

*Aktiv üzrə Standartlar*

rəhbərlik, rəhbərliyin nümayəndələri və ya başqa ekspertlərin verdiyi məlumatın doğruluğunu yoxlamalı və həmin məlumatın *qiymətləndirmənin məqsədi* üçün etibarlı hesab edilib-edilməməsini qiymətləndirməlidir. Məsələn, rəhbərlik tərəfindən verilmiş potensial maliyyə məlumatları *iştirakçı* perspektivini tələb edən dəyər bazasına uyğun gəlməmə *ehtimalı olan* sahibkara məxsus sinerjiləri əks etdirə *bilər*.

* 1. Qiymətləndirmənin gələcək mülkiyyətin proqnozlaşdırılan faydasını əks etdirməsinə baxmayaraq keçmiş məlumatların gələcək gözləntilərin reallaşdırılmasında mühüm təsiri ola *bilər*. Beləliklə, *qiymətləndiricilər* müəssisənin keçmiş maliyyə hesabatlarını qiymətləndirmə tapşırığının bir hissəsi hesab etməlidirlər. Müəssisənin gələcək fəaliyyətinin əvvəlki fəaliyyətindən *əhəmiyyətli dərəcədə* fərqləndiyi təqdirdə *qiymətləndirici* keçmiş fəaliyyətin müəssisənin gələcək gözləntilərini əks etdirməməsi səbəbini öyrənməlidir.

**Aktivlər üzrə Standartlar – BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

1. İqtisadiyyat və Sənayeyə dair Mülahizələr
   1. İqtisadi inkişaf və xüsusi sənaye tendensiyaları barədə məlumatlı olmaq bütün qiymətləndirmələr üçün vacib hesab olunur. Siyasi baxış, hökumət siyasəti, valyuta məzənnəsi, inflyasiya, faiz dərəcəsi və bazar fəaliyyəti müxtəlif lokasiyaların və fərqli sektorların *aktivlərinə* təsir edə *bilər*. Bu amillər, xüsusilə də, müəssisənin və iştirak paylarının qiymətləndirilməsində vacib hesab oluna bilər, çünki müəssisələr müxtəlif lokasiyaları və müxtəlif əməliyyat növlərini əhatə edən kompleks strukturlara malik ola *bilərlər*. Məsələn, müəssisəyə aşağıdakılarla əlaqəli iqtisadi və sənaye amilləri təsir edə *bilər*:
      1. müəssisənin baş ofisinin qeydə alındığı yer və müəssisənin hüquqi forması,
      2. müəssisə əməliyyatlarının mahiyyəti və hər bir aspektin icra edildiyi yer (məsələn, istehsal əməliyyatları tədqiqat və inkişaf işlərinin aparıldığı müxtəlif yerlərdə həyata keçirilə *bilər*),
      3. müəssisənin məhsullarını və ya xidmətlərini satdığı yer,
      4. müəssisənin istifadə etdiyi valyuta(lar),
      5. müəssisə tədarükçülərinin yerləşdiyi yer və
      6. müəssisənin tabe olduğu vergi və hüquqi *yurisdiksiyalar*.
2. Əməliyyat və Qeyri-Əməliyyat Aktivləri
   1. Müəssisədə iştirak payının qiymətləndirilməsi yalnız həmin dövr üzrə müəssisənin maliyyə vəziyyəti ilə əlaqələndirilir. Müəssisənin

*aktivlərinin* və passivlərinin xüsusiyyətini bilmək, müəssisənin gəlir gətirən əməliyyatlarında hansı şərtlərin tələb olunduğunu və onlardan hansının qiymətləndirmə tarixində lazımsız və ya "artıq" olduğunu müəyyənləşdirmək vacibdir.

* 1. Əksər qiymətləndirmə metodlarında müəssisə əməliyyatı üçün tələb olunmayan *aktivlərin* dəyəri nəzərə alınmır. Məsələn EBITDA göstəricisi əsasında qiymətləndirilən müəssisədə yalnız EBITDA səviyyəsinin yaradılmasında istifadə olunan *aktivlərin* qiyməti nəzərə alınır. Müəssisə işləməyən müəssisə olub, qeyri-əməliyyat *aktivləri* və ya passivlərinə malik olsaydı, onda

55

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

işləməyən müəssisənin dəyəri qiymətləndirmədə nəzərə alınmayacaqdı. Qiymətləndirmə tapşırığının dəyər səviyyəsindən asılı olaraq (20.3 bəndinə baxın) qeyri-əməliyyat *aktivlərinin* dəyəri ayrı-ayrılıqda müəyyənləşdirilməli və müəssisəmin əməliyyat dəyərinə əlavə olunmalıdır.

* 1. Müəssisələrin qeydə alınmamış, yəni balans hesabatında əks olunmayan *aktiv* və ya passivləri ola *bilər* Bu kimi *aktivlərə* qeyri-maddi *aktivlər*, tam amortizasiya olunmuş maşın və avadanlıqlar, hüquqi öhdəliklər və məhkəmə iddiaları daxil ola bilər.
  2. Qeyri-maddi *aktiv* və passivlər ayrı-ayrılıqda nəzərə alındığı halda, *qiymətləndirici* qeyri-əməliyyat *aktivləri* ilə bağlı gəlir və ya xərclərin pul axını qiymətləndirmələrində və qiymətləndirmədə istifadə olunan proqnozlarda istifadə olunmadığından əmin olmalıdır. Məsələn, müəssisənin büdcədənkənar pensiya fondu ilə bağlı *əhəmiyyətli* passivi olarsa və həmin passiv ayrı-ayrılıqda qiymətləndirilərsə, müəssisənin qiymətləndirilməsində istifadə olunan pul axınından həmin öhdəliklərlə əlaqəli "tamamlayıcı" ödənişlər *çıxarılmalıdır*.

**Aktivlər üzrə Standartlar – BQS 200 Müəssisələr və Müəssisənin İştirak Payları**

* 1. Əgər qiymətləndirmə açıq səhmdar cəmiyyətlərindən əldə olunmuş məlumata əsaslanırsa dövriyyədə olan səhmlərin qiymətinə qeyri-əməliyyat *aktivlərinin* dəyəri daxil edilmiş olacaq. Beləliklə, *qiymətləndiricilər* qeyri-əməliyyat *aktivləri* ilə bağlı dəyəri, gəlir və xərcləri çıxmaq üçün açıq səhmdar cəmiyyətlərindən əldə olunmuş məlumatlarda müəyyən dəyişikliklər etməlidirlər.

1. Kapital Strukturu ilə bağlı Mülahizələr
   1. Müəssisələr borc və kapitalın kombinasiyası şəklində maliyyələşdirilir. Lakin, bir çox hallarda, *qiymətləndiricilərdən müəssisə üzrə* yalnız kapitalın və ya kapitalın müəyyən sinfinin qiymətləndirilməsi tələb oluna bilər. Qiymətləndirmədə kapital və ya kapitalın müəyyən sinfi səhvən birbaşa qiymətləndirildiyi halda, adətən, müəssisə dəyəri müəyyənləşdirilir, daha sonra isə həmin dəyər borc və kapitalın növü arasında bölüşdürülür.
   2. Borc dəyəri balans dəyərinə bərabər olduqda, dəyər bölüşdürməsi sadə ola *bilər*. Məsələn, kapital dəyərini hesablamaq üçün müəssisə dəyərindən borcun balans dəyərini çıxmaq *olar*(bəzən dəyər bölüşdürməsinin "şəlalə" metodu kimi də istinad edilir). Lakin, *qiymətləndiricilər* borc dəyəri ilə balans dəyərini həmişə bərabər düşünməməlidirlər.
   3. Borc dəyəri balans dəyərindən *fərqlənərsə* qiymətləndirilər ya birbaşa borcu qiymətləndirməli, ya da opsiya qiymətləndirilməsi modelindən və ya *ehtimal* çəkili gözlənilən gəlir metodu kimi

dəyəri borc və səhm qiymətli kağızları arasında bölüşdürən metoddan istifadə *etməlidir*.

56

*Aktiv üzrə Standartlar*

**BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  İcmal | **Bəndlər**  10 |
| Giriş | 20 |
| Dəyər Bazaları | 30 |
| Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları | 40 |
| Bazar yanaşması | 50 |
| Gəlir Yanaşması | 60 |
| Xərc Yanaşması | 70 |
| Qeyri-maddi aktivlər üzrə xüsusi mülahizələr | 80 |
| Qeyri maddi aktivlər ilə bağlı diskont faiz dərəcələri/ gəlir üzrə faiz dərəcələri | 90 |
| Qeyri-maddi aktivlərin faydalı istifadə müddətləri | 100 |
| Vergi Amortizasiyası Faydası (TAB) | 110 |

1. İcmal

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. Əsas Standartlar bölməsində verilmiş prinsiplər qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsi zamanı, eləcə də, qeyri-maddi *aktivlərin* elementləri ilə bağlı aparılan qiymətləndirmələr zamanı nəzərə alınmalıdır.

Bu standartda qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsi ilə bağlı əlavə tələblər də müəyyən edilib.

1. Giriş
   1. Qeyri-maddi *aktiv* iqtisadi göstəriciləri ilə özünü göstərən qeyri-monetar *aktivdir*. Qeyri-maddi aktivlər fiziki formaya malik olmayan, lakin sahibinə hüquq və iqtisadi fayda verən aktivlərdir.
   2. Xüsusi qeyri-maddi *aktivlər* mülkiyyət formasına, funksiyasına, bazardakı mövqeyinə, təsvirinə və s. görə müəyyən edilən aktivlərdir. Bu xüsusiyyətlər qeyri-maddi *aktivləri* bir-birindən fərqləndirir.
   3. Qeyri-maddi *aktivlərin* bir çox növləri var, lakin onlar, əsasən, aşağıdakı kateqoriyalar (və ya qudvil) üzrə xarakterizə olunurlar:
      1. Marketinq yönümlü: Marketinq yönümlü qeyri-maddi *aktivlər* marketinqdə və ya məhsulun və ya xidmətin tanıdılması ilə əlaqədar istifadə olunurlar. Məsələn, ticarət nişanı, ticarət adı, tanıdıcı əmtəə nişanı və internet domen adları.
      2. Müştəri yönümlü: Müştəri yönümlü qeyri-maddi *aktivlərə*  müştəri siyahısı, yerinə yetirilməmiş sifariş portfeli, müştəri müqavilələri, müqavilə əsasında və ya müqaviləsiz müəyyən edilmiş müştəri əlaqələri daxildir.
      3. Incəsənət yönümlü: Incəsənət yönümlü qeyri-maddi *aktivlərə* əsər, kitab, film və musiqi kimi incəsənət nümunələrindən faydalanmaq hüququ və müəllif hüquqlarının qorunması daxildir.

57

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* + 1. Müqavilə yönümlü: Müqavilə yönümlü qeyri-maddi *aktivlər* müqavilə əsasında müəyyən edilmiş hüquqların dəyərini ifadə edir. Məsələn, lisenziya və royalti müqavilələri, xidmət və təchizat müqavilələri, icarə müqavilələri, icazələr, yayım hüququ, xidmət müqavilələri, məşğulluq müqavilələri, rəqabətin olmamasına dair müqavilə və təbii resurslardan istifadə hüquqları.
    2. Texnologiya yönümlü: Texnologiya yönümlü qeyri-maddi *aktivlərə* patentli texnologiyadan, patentsiz texnologiyadan, verilənlər bazasından, sxemlərdən, dizaynlardan, proqram təminatlarından, proseslərdən və metodlardan istifadə etmək üçün müqavilə əsasında və ya müqaviləsiz müəyyən edilmiş hüquqlar.
  1. Eyni sinfə daxil olan qeyri-maddi *aktivlərin* oxşar xüsusiyyətləri ilə yanaşı onları digər növ qeyri-maddi *aktivlərdən* fərqləndirən başqa xüsusiyyətləri də var. Bundan başqa, brend kimi müəyyən qeyri-maddi *aktivlər* də var ki, onlar 20.3 bəndində verilmiş kateqoriyaların kombinasiyasını təqdim *edir*,
  2. Xüsusilə də, qeyri-maddi *aktivləri* qiymətləndirərkən *qiymətləndiricilər* konkret olaraq nəyin qiymətləndirilməli olduğunu və *qiymətləndirmə məqsədini* bilməlidirlər. Məsələn, müştəri məlumatları (müştərilərin adları, ünvanları və s.) müştəri müqavilələrindən (qiymətləndirmə tarixində bağlanacaq müqavilələr) və müştəri əlaqələrindən (mövcud və gələcək müqavilələri də əhatə edən davam edən müştəri əlaqəsinin dəyəri) olduqca fərqli ola bilər. Hansı qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndiriləcəyi və həmin qeyri-maddi *aktivlərin* necə müəyyənləşdiriləcəyi *qiymətləndirmə məqsədindən* asılı olaraq fərqli ola *bilər* və qeyri-maddi *aktivlərin* müəyyənləşdirilməsi ilə bağlı müxtəlifliklər dəyərdə *əhəmiyyətli* fərqlərə səbəb ola bilər.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. Ümumilikdə, qudvil müəssisədən, müəssisənin iştirak payından və ya digər növ *aktivlərin* hələ bir hissəsi kimi tanınan bir qrup *aktivin* istifadəsi nəticəsində yaranan gələcək iqtisadi faydadır. Qudvilin dəyəri müəssisə dəyərindən faktiki və potensial öhdəliklərə uyğun müəyyən dəyişikliklər edilmiş maddi aktivlərin, qeyri-maddi aktivlərin və monetar *aktivlərin* dəyəri çıxıldıqdan sonra qalan qalıq məbləğ kimi müəyyən edilir. Qudvilin dəyəri şirkətin real və hipotetik alqı-satqısı ilə bağlı ödənilmiş qiymətin şirkətin digər *aktivləri* və passivlərinin dəyərindən çox olması kimi müəyyən edilir. *Məqsədindən* asılı olaraq qudvillər ötürülə bilən (yəni üçüncü tərəfə ötürülə bilər) və ötürülə bilməyən/"şəxsi" olmaqla iki qrupa bölünə *bilər*.
  2. Qudvilin məbləği digər maddi və qeyri-maddi *aktivlərin* tanınmasından asılı olduğuna görə onun dəyəri müxtəlif *məqsədlər* üçün hesablanarkən fərqli ola bilər. Məsələn, MHBS və ya ABŞ GAAP (Ümumi Qəbul olunmuş Mühasibat Uçotu Prinsipləri) əsasında hesablanmış şirkətlərin birləşməsində qeyri-maddi *aktivlər* yalnız aşağıdakı hallarda tanınır:
     1. *aktivlər* ayrı olduqda, yəni, müəssisənin məqsədindən asılı olmayaraq, müqavilə əsasında və ya müqaviləsiz müəssisədən ayrılaraq satıla, ötürülə, lisenziyalaşdırıla, icarəyə verilə və ya dəyişdirilə bildikdə və ya
     2. aktivlərin bu hüquqların ötürülə bilən olub-olmamasından və ya müəssisədən və ya digər hüquq və öhdəliklərdən ayrıla bilən olub-olmamasından asılı olmayaraq müqavilə üzrə müəyyən edilmiş hüquqdan və ya digər qanuni hüquqlardan yarandığı təqdirdə.

58

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. *Qiymətləndirmə məqsədindən* asılı olaraq qudvilin aspektləri dəyişir və qudvilə, əsasən, aşağıdakı elementlər daxildir:
     1. iki və daha artıq müəssisənin birləşməsindən yaranan şirkətə xas sinerjilər (məsələn, əməliyyat xərclərinin azalması, istehsalın artması hesabına qənaət və ya məhsul çeşidlərinin dinamikası),
     2. müəssisənin yeni və müxtəlif bazarlara çıxış imkanı,
     3. yığılmış işçi qüvvəsinin faydası (lakin həmin işçi qüvvəsinin üzvlərinin yaratmış olduğu əqli mülkiyyəti çıxmaqla),
     4. yeni müştəri və gələcək texnologiyalar kimi gələcək *aktivlərdən* əldə olunacaq fayda və
     5. ehtiyatların toplanması və fəaliyyətdə olan müəssisənin dəyəri.
  2. Qeyri-maddi *aktivlərin* dəyəri təhlilin *məqsədi* və ya bir hissəsi olduğu təqdirdə *qiymətləndiricilər* qeyri-maddi *aktivlərin qiymətləndirilməsini* birbaşa həyata keçirə bilərlər. Lakin, müəssisələri, iştirak payını, daşınmaz əmlakı, maşın və avadanlıqları qiymətləndirərkən *qiymətləndiricilər* bu *aktivlərlə* bağlı qeyri-maddi *aktivlərin* olub-olmamasını və bu *aktivlərin* qiymətləndirilən aktivə birbaşa təsirinin olub-olmamasını nəzərə almalıdırlar. Məsələn, hoteli gəlir yanaşması əsasında qiymətləndirərkən hotelin brend dəyəri üzrə ayırmalar otelin mənfəətində artıq əks oluna *bilər*.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. Qeyri-maddi *aktivlər* üzrə qiymətləndirmələr müxtəlif *məqsədlər* üzrə həyata keçirilə bilər. *Qiymətləndirici qiymətləndirmə məqsədini* başa düşməli, qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsinə dair, eləcə də, qiymətləndirmənin ayrı-ayrılıqda və ya digər *aktivlərlə* birlikdə qrup şəklində keçirilməsinə dair qərar qəbul etməlidir. Qeyri-maddi *aktivin* qiymətləndirilməsi komponentinin daxil edildiyi halların natamam siyahısı aşağıda verilib:
     1. Maliyyə hesabatlarının *məqsədindən* asılı olaraq, qeyri-maddi *aktivlərin qiymətləndirilməsi*, əsasən, şirkət birləşmələri, *aktivlərin* alqısı və satqısı, eləcə də, qiymətdən düşmə ilə bağlı təhlillərin aparılması ilə əlaqədardır.
     2. Vergi hesabatlarının *məqsədindən* asılı olaraq qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsi, əsasən, transfer qiymətqoyma təhlili, əmlak və hədiyyə vergisinin planlaşdırılması və hesabatının hazırlanması, eləcə də, ad valorem vergisinin təhlili zamanı tələb olunur.
     3. Qeyri-maddi aktivlər səhmdar mübahisələri, təzminatın ödənilməsi və boşanma kimi hallarda qiymətləndirmə təhlilini tələb edən məhkəmə çəkişməsinin mövzusu ola *bilər*.
     4. Digər qanuni hallarda məcburi özgəninkiləşdirmə/xüsusi mülkiyyətin məcburi özgəninkiləşdirilməsi prosedurası ilə bağlı qeyri-maddi *aktivlərin*

qiymətləndirilməsi tələb oluna *bilər*.

* + 1. *Qiymətləndiricilərdən* qeyri-maddi *aktivlərin* təminatlı kreditləşməyə və tranzaksiya fəaliyyətinə dəstək tapşırıqlarının bir hissəsi kimi qiymətləndirilməsi tələb olunur.

1. Dəyər Bazaları
   1. BQS 104 Dəyər Bazaları standartına uyğun olaraq *qiymətləndirici* qeyri-maddi *aktivləri* seçərkən uyğun dəyər bazasını (bazalarını) müəyyən etməlidir.

59

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Qeyri-maddi *aktivlər* üzrə qiymətləndirmələr BQSŞ-dən kənar müəssisə və ya təşkilatlar tərəfindən müəyyən edilmiş dəyər bazaları əsasında icra edilir (BQS 104 Qiymətləndimə Bazaları bölməsində bəzi nümunələr verilib) və qiymətləndirmə tarixinədək *qiymətləndiricilərdən* qanunu, məhkəmə təcrübəsini və tətbiq edilmiş dəyər bazaları ilə bağlı digər izahlı təlimatları başa düşməsi və onlara əməl etməsi tələb olunur.

1. Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları
   1. Qeyri-maddi *aktivləri* qiymətləndirərkən BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları bölməsində nəzərdə tutulan üç qiymətləndirmə yanaşması tətbiq oluna bilər.
   2. Bu standartın tələblərinə əlavə olaraq yanaşma və üsul seçərkən *qiymətləndirici* BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları bölməsinin, o cümlədən, 10.3-cü bəndin şərtlərini nəzərə almalıdır.
2. Bazar yanaşması
   1. Bazar yanaşmasında qeyri-maddi *aktivlərin* dəyəri bazar fəaliyyəti əsasında müəyyən edilir (məsələn, eyni və ya oxşar *aktivlərin* cəlb olunduğu əməliyyatlar).

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. Qeyri-maddi *aktivlərin* cəlb olunduğu əməliyyatlara, adətən, digər *aktivlər* də daxil olur (məsələn, qeyri-maddi *aktivlərin* daxil olduğu şirkətin birləşməsi).
  2. *Qiymətləndiricilər* qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsinə bazar yanaşmasının uyğun gəlib-gəlmədiyini müəyyənləşdirərkən BQS 105 standartının 20.2 və 20.3-cü bəndlərini nəzərə almalıdırlar. Bundan başqa, *qiymətləndiricilər* yalnız aşağıda verilmiş hər iki tələbin yerinə yetirildiyi təqdirdə qeyri-maddi *aktivləri* qiymətləndirmək üçün bazar yanaşmasını tətbiq etməlidirlər:
     1. qiymətləndirmə tarixində və ya qiymətləndirmə tarixinə yaxın bir zamanda eyni və ya oxşar qeyri-maddi *aktivlərin* cəlb olunduğu əməliyyatlar haqqında məlumat əlçatan olarsa və
     2. *qiymətləndiriciyə* qiymətləndirilən *aktiv* ilə əməliyyata cəlb olunmuş aktivlər arasındakı *əhəmiyyətli* uyğunsuzluqları tənzimləməyə imkan verəcək kifayət qədər məlumat mövcud olarsa.
  3. Qeyri-maddi *aktivlərin* heterogen xüsusiyyəti və qeyri-maddi *aktivlərin* nadir hallarda digər *aktivlərdən* ayrı əməliyyata cəlb olunması faktı oxşar *aktivlərin* cəlb olunduğu əməliyyatlar üzrə bazar sübutunun nadir hallarda tapıldığını ifadə edir. Tapılan bazar sübutu, əsasən, eyni deyil oxşar *aktivlərə* aid olur.
  4. Qiymət və ya qiymətləndirmə ilə bağlı məlumat olduğu təqdirdə *qiymətləndiricilər* qiymətləndirilən *aktiv* ilə əməliyyata cəlb olunan aktivlər arasındakı fərqlilikləri göstərmək üçün onların üzərində müvafiq dəyişikliklər etməlidirlər. Bu tənzimləmələr qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktiv* ilə əməliyyata cəlb olunmuş *aktivlər* arasındakı fərqli xüsusiyyətlərin göstərilməsi zamanı tələb olunur. Belə tənzimləmələr kəmiyyət üzrə deyil, yalnız keyfiyyət üzrə tətbiq edilə *bilər*. Lakin, keyfiyyət ilə bağlı *əhəmiyyətli* dəyişikliklərin tələb olunması bu qiymətləndirməyə başqa bir yanaşmanın tətbiq edilməsini uyğun göstərə *bilər*.
  5. Yuxarıdakılarla əlaqədar, bazar yanaşmasının bəzən tətbiq olunduğu qeyri-maddi *aktivlərə*, nümunə olaraq, aşağıdakılar daxildir:
     1. yayım dairəsi,

60

*Aktiv üzrə Standartlar*

* + 1. internet domen adları və
    2. taksi lisenziyaları.
  1. Rəhbər əməliyyatlar metodu qeyri-maddi *aktivlərə* tətbiq edilə bilən ümumilikdə yeganə bazar yanaşmasıdır.
  2. Nadir hallarda, qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivə* oxşayan qiymətli kağız dövlət şirkətinin nəzarət metodu əsasında ictimaiyyətə açıq ola bilər. Bu qiymətli kağızlara nümunə xüsusi məhsulun

və ya texnologiyanın performansı ilə bağlı olan şərti kompensasiya hüquqları (CVRs) ola bilər.

1. Gəlir Yanaşması
   1. Gəlir yanaşmasına əsasən, qeyri-maddi *aktivin* dəyəri cari gəlir dəyəri, pul axını və ya qeyri-maddi *aktivin* yaratmış olduğu qənaət əsasında müəyyən edilir.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. *Qiymətləndiricilər* qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsinə gəlir yanaşmasının uyğun gəlib-gəlmədiyini müəyyənləşdirərkən BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* standartının 40.2 və 40.3-cü bəndlərini nəzərə almalıdırlar.
  2. Qeyri-maddi *aktivlərlə* bağlı gəlir, adətən, məhsul və xidmətlərin qiymətinə daxil olur. Qeyri-maddi *aktivlərlə* bağlı gəliri digər maddi və qeyri-maddi *aktivlərlə* bağlı gəlirdən ayırmaq çətin ola *bilər* Gəlir yanaşması metodlarının əksəriyyəti qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivlərlə* bağlı iqtisadi faydanı ayırmaq üçün nəzərdə tutulub
  3. Gəlir yanaşması qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsinə ən çox tətbiq olunan metoddur və aşağıdakılar daxil olmaqla qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsi üçün, əsasən, bu metoddan istifadə olunur:
     1. texnologiya,
     2. müştəri-yönümlü qeyri-maddi aktivlər (məsələn, yerinə yetirilməmiş

sifariş portfeli, müqavilələr, əlaqələr),

* + 1. ticarət adları/əmtəə nişanları/brendlər,
    2. icazə lisenziyası (məsələn, françayzinq müqavilələri, oyun biznesi üçün lisenziya, yayım dairəsi) və
    3. rəqabətin olmamasına dair müqavilələr

Gəlir Yanaşmasının Metodları

* 1. Gəlir yanaşması metodlarının müxtəlif növləri var. Aşağıdakı metodlardan bu standartda daha geniş bəhs olunur:
     1. izafi mənfəət metodu,
     2. royaltidən azad olma metodu,
     3. üstün gəlir metodu və ya qeyri-maddi aktivin daxil olub-olmadığı metod,
     4. qrinfild metodu və
     5. distribüter metodu.

61

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

İzafi Mənfəət Metodu

* 1. İzafi mənfəət metodu qeyri-maddi *aktivlərin* dəyərini pul axınının yaradılması üçün tələb olunan digər *aktivlərə* aid pul axınını çıxdıqdan sonra qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivə* aid pul axınının cari dəyəri kimi hesablayır ("köməkçi *aktivlər*"). Bu metoddan, əsasən, alıcıdan ödənilmiş ümumi məbləğin maddi *aktivlər*, müəyyən edilə bilən qeyri-maddi *aktivlər* və qudvil arasında bölüşdürülməsi tələb olunduğu hallarda istifadə olunur.
  2. Köməkçi *aktivlər* qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivlər* ilə əlaqəli perspektivli pul axınının reallaşdırılması üçün qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivlə* bərabər istifadə olunan *aktivlərdir*. Qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivin* perspektivli pul axının yaradılmasında iştirak etməyən *aktivlər* köməkçi *aktivlər* hesab olunmur.
  3. Izafi mənfəət metodu pul axınının bir neçə dövründən ("çox dövrlü izafi mənfəət metodu" və ya "MPEEM"), proqnozlaşdırılan pul axının vahid dövründən ("tək dövrlü izafi mənfəət metodu") istifadə etməklə və ya proqnozlaşdırılan pul axınlarının vahid dövrünü kapitallaşdırmaqla ("kapitallaşdırılmış izafi mənfəət metodu" və ya "formula metodu") tətbiq edilə bilər.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. Kapitallaşdırılmış izafi mənfəət metodundan və ya formula metodundan qeyri-maddi *aktivin* dəyişməz olaraq qaldığı halda, yəni qeyri-maddi *aktivin* sabit artım/azalma dərəcəsinə, sabit mənfəət marjasına və müvafiq köməkçi aktivlərə malik olduğu halda yalnız istifadə oluna bilər.
  2. Qeyri-maddi *aktivlərin* əksəriyyəti çox dövrlü olduğuna görə, eləcə də, xətti olmayan artım/azalma nümunələrini izlədiyi və zaman-zaman köməkçi *aktivlərin* müxtəlif səviyyələrini tələb *etdiyinə* görə, ən çox istifadə olunan izafi mənfəət metodu ən çevik metod hesab olunan və *qiymətləndiricilərə* bu kimi məlumatlarda ediləcək dəyişiklikləri göstərməyə imkan verən MPEEM metodu hesab olunur.
  3. İzafi mənfəət metodunun tək dövrlü, çox dövrlü olmasından və ya kapitallaşdırılmış şəkildə tətbiq olunmasından asılı olmayaraq izafi mənfəət metodunun tətbiqi ilə bağlı əsas addımlara aşağıdakılar daxildir:
     1. qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktiv* və əlaqəli köməkçi *aktivlərin* gətirəcəyi gəlirin miqdarı və vaxtının proqnozlaşdırılması,
     2. qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivdən* və əlaqəli köməkçi *aktivlərdən* gəlirin yaradılması üçün tələb olunan xərcin miqdarı və vaxtının proqnozlaşdırılması,
     3. proqnozlaşdırılmış gəlir və ya xərcin yaradılması ilə bağlı tələb olunmayan yeni qeyri-maddi *aktivlərin* yaradılması ilə əlaqədar çəkilmiş xərcləri çıxmaqla ümumi xərclərin tənzimlənməsi. İzafi mənfəət metodunda mənfəət marjası şirkətin ümumi mənfəət marjasından yüksək ola *bilər*, çünki izafi mənfəət metodunda yeni qeyri-maddi *aktivlərin* bəziləri üzrə qoyulmuş investisiyalar nəzərə alınmır. Məsələn:
        1. yalnız mövcud texnologiyanın qiymətləndirilməsi zamanı

yeni texnologiyanın hazırlanması ilə bağlı tədqiqat və inkişaf xərcləri tələb olunmayacaq və

* + - 1. mövcud müştəri-yönümlü qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsi zamanı yeni müştərilərin əldə olunması ilə bağlı marketinq xərcləri tələb olunmayacaq.

62

*Aktiv üzrə Standartlar*

* + 1. proqnozlaşdırılan gəlir və xərclərin əldə olunması üçün tələb olunan köməkçi *aktivlərin* müəyyənləşdirilməsi. Köməkçi *aktivlərə*, əsasən, dövriyyə kapitalı, əsas *vəsaitlər*, yığılmış işçi qüvvəsi və qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivdən* başqa müəyyənləşdirilmiş qeyri-maddi *aktivlər* daxildir.
    2. köməkçi *aktivlərlə* bağlı risk qiymətləndirilməsinə əsaslanan hər bir köməkçi *aktivin* gəlirlilik faizinin müəyyənləşdirilməsi. Məsələn, dövriyyə *aktivləri* kimi aşağı riskli aktivlərdə nisbətən daha aşağı gəlirlilik müşahidə olunacaq. Köməkçi qeyri-maddi *aktivlər* və yüksək səviyyəli maşın və qurğular, adətən, daha yüksək gəlirlilik faizi ilə xarakterizə olunur.
    3. proqnozlaşdırılmış dövrlərin hər birində, yalnız qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivlərə* aid izafi dəyəri almaq üçün proqnozlaşdırılmış mənfəətdən köməkçi *aktivlər* üzrə tələb olunan gəlirin çıxılması,
    4. qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktiv* ilə bağlı müvafiq diskont faiz dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi

dəyərin göstərilməsi və ya izafi mənfəətin kapitallaşdırılması və

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* + 1. *qiymətləndirmə məqsədinə* uyğun gəldiyi təqdirdə (110.1-110.4 bəndlərinə baxın) qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivlər*  üzrə vergi amortizasiya faydasının hesablanması və əlavə olunması.
  1. Pul axınının yaranmasında iştirak edən cari və gələcək maddi və qeyri-maddi, eləcə də, maliyyə *aktivləri* üzrə köməkçi *aktiv* öhdəlikləri (CACs) müəyyən *edilməlidir*, CAC-in tələb olunduğu *aktiv* müəssisənin birdən çox sahəsində iştirak edərsə, onda həmin öhdəliklər müəssisənin müxtəlif sahələri üzrə *bölüşdürülməlidir*.
  2. Qudvilin elementləri üzrə CAC-ın uyğun gəlib-gəlməməsi müvafiq faktların və vəziyyətlərin qiymətləndirilməsi ilə müəyyən *edilməlidir*, əgər vəziyyət belə bir öhdəliyə uyğun hesab olunmazsa onda *qiymətləndirici* qudvilin elementlərinə CAC-ləri və ya alternativ tənzimləmələri tətbiq etməməlidirlər. Yığılmış işçi qüvvəsi ölçülə bildiyinə görə CAC-ın nəzərə *alınmalı* olduğu qudvilin yeganə elementi hesab olunur. Buna uyğun olaraq qiymətləndiricilər onların yığılmış işçi qüvvəsindən başqa qudvilin digər elementləri üzrə CAC-lərin tətbiq olunması ilə bağlı güclü əsaslarının olduğundan əmin *olmalıdırlar*.
  3. CAC-lər, əsasən, köməkçi *aktivlərin* dəyəri üzrə ədalətli gəlir kimi vergi sonrası baza əsasında hesablanır və bəzi hallarda isə köməkçi *aktivlərin* gəliri çıxılır. Köməkçi *aktiv* üzrə müvafiq gəlir hər bir *iştirakçının* *aktiv* üzrə tələb edəcəyi investisiya gəliridir. Köməkçi *aktiv* üzrə gəlir *aktiv* üzrə yatırılmış investisiyanın ödənilməsidir. CAC-lərin vergi-öncəsi və ya vergi sonrası bazaları əsasında qiymətləndirilməsindən asılı olmayaraq dəyərdə fərq *olmamalıdır*.
  4. Köməkçi *aktivlər* dövriyyə kapitalı kimi tükənən *aktiv* deyilsə onda yalnız aktiv üzrə ədalətli gəlir tələb olunur.
  5. Royaltidən azad olma metodu əsasında qiymətləndirilmiş köməkçi qeyri-maddi *aktivlərdə* CAC royaltiyə bərabər *olmalıdır* (vergi sonrası royalti dərəcəsinə uyğunlaşdırılmalıdır).

63

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Izafi mənfəət metodu verilmiş mənfəət və gəlir axını üzrə yalnız vahid qeyri-maddi *aktivə* tətbiq *olunmalıdır* (əsas və ya ən vacib qeyri-maddi *aktiv*). Məsələn, məhsul və ya xidmətin çatdırılması zamanı texnologiya və ticarət adlarından istifadə edın şirkətin *qeyri-maddi* *aktivlərini* qiymətləndirmək üçün (texnologiya və ticarət adı ilə bağlı mənfəət eynidir) yalnız izafi mənfəət metodundan, digər *aktivlər* üçün isə alternativ metoddan *istifadə olunmalıdır*. Lakin, şirkət hər birində ayrı-ayrı texnologiyadan istifadə olunan və hər biri fərqli mənfəət və gəlir yaradan çoxsaylı məhsul xəttinə malik olarsa çoxsaylı müxtəlif texnologiyaların qiymətləndirilməsində izafi mənfəət metodunu tətbiq etmək *olar*.

Royaltidən Azad olma Metodu

* 1. Royaltidən azad olma metoduna əsasən, qeyri-maddi *aktivlərin* dəyəri qeyri-maddi *aktivlərin* üçüncü tərəfdən icarəyə götürülməsi ilə müqayisədə *aktivə* sahib olmaq yolu ilə qənaət edilmiş hipotetik royalti ödənişlərinin dəyəri əsasında müəyyən edilir. Prinsipcə, bu metod qeyri-maddi *aktivlərin*

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

sahibinin qeyri-maddi *aktivlərin* icarəsindən qəbul edəcəyi pul axınına tətbiq edilən diskontlaşdırılmış pul axını kimi qiymətləndirilə *bilər*.

* 1. Royaltidən azad olma metodunun əsas addımlarına aşağıdakılar daxildir:
     1. faydalı istifadə müddəti üzrə qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktiv* ilə bağlı proqnozların verilməsi. Əksər royaltilər gəlirin faizi şəklində ödənildiyinə görə proqnozlaşdırılan ən əsas göstərici gəlirdir. Lakin, vahid üzrə royalti kimi digər göstəricilər də müəyyən qiymətləndirmələrin aparılmasında tətbiq oluna *bilər*,
     2. qiymətləndirlən qeyri-maddi *aktiv* üzrə royalti dərəcəsinin artırılması. Hipotetik royalti dərəcəsinin əldə olunması üçün iki metod təklif olunur. Birinci metod müqayisə edilə bilən əməliyyatlar və ya oxşar əməliyyatlar üzrə bazarın royalti dərəcəsinə əsaslanır. Bu metodun ilkin şərtlərindən biri uzunmüddətli lisenziyalaşdırılan müqayisə edilə bilən qeyri-maddi *aktivlərin* mövcud olmasıdır. Ikinci metod qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivdən* istifadə etmək hüququ almaq üçün maraqlı lisenziat tərəfindən maraqlı lisenziara sövdələşmə əsasında hipotetik olaraq ödəniləcək mənfəətin bölüşdürülməsinə əsaslanır.
     3. qeyri-maddi *aktivə* sahib olmaqla kənarlaşdırılan royalti ödənişlərini hesablamaq üçün proqnozlara müəyyən edilmiş royalti dərəcəsinin tətbiqi,
     4. qiymətləndirlən *aktivin* lisenziatının üzərinə düşən əlavə xərclərin hesablanması. Bura bəzi lisenziarların tələb etdiyi avans ödənişlər daxil ola bilər. Royalti dərəcəsi xərclərin (məsələn, istismar xərcləri, marketinq və reklam xərcləri) lisenziara yoxsa lisenziata aid olduğunu müəyyənləşdirmək üçün təhlil *edilməlidir*. Ümumi royalti gəlirində lisenziyalı *aktiv* üzərində mülkiyyət hüququ ilə bağlı lisenziara aid olan bütün öhdəliklər və xərclər nəzərdə tutulduğu halda,

xalis royalti gəlirində lisenziyalı *aktiv* ilə bağlı lisenziatın üzərinə düşən bəzi və ya bütün öhdəliklər və xərclər nəzərdə tutulur. Qiymətləndirmə zamanı xərclərin (hipotetik olaraq lisenziyalaşdırılmış *aktivlə* bağlı istismar xərcləri, marketinq və ya reklam xərcləri) nəzərə *alınıb-alınmaması* royaltinin ümumi və ya xalis gəlir olmasından asılıdır.

64

*Aktiv üzrə Standartlar*

* + 1. hipotetik xərclərdən və royalti ödənişlərindən vergilər çıxılmalı olarsa, qeyri-maddi *aktivin* mülkiyyət hüquqi ilə bağlı vergi sonrası qənaəti müəyyənləşdirmək üçün müvafiq vergi dərəcəsinin tətbiqi məqsədə uyğun hesab edilə *bilər*.

Lakin, *məqsədindən* asılı olaraq (məsələn, transfer qiymətqoyma) bəzi qiymətləndirmələrdə ümumilikdə verginin təsirləri nəzərə alınmır və bu mərhələ *buraxılmalı* olur,

* + 1. qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktiv* üzrə uyğun diskont faiz dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi və qeyri-maddi *aktiv* üzərində mülkiyyət hüququnun əldə olunması ilə əlaqədar edilmiş qənaətin qiymətləndirilməsi və
    2. *qiymətləndirmənin məqsədinə* uyğun olduqda (bax: 110.1-110.4-cü bəndlər) qeyri-*maddi* aktiv üzrə TAB-ın (vergi amortizasiyası faydası) hesablanması və əlavə edilməsi.
  1. Royalti dərəcəsinin istər bazar əməliyyatları, istərsə də mənfəətin bölüşdürülməsi metodu (və ya hər ikisi) əsasında təyin edilməsindən asılı olmayaraq onun müəyyənləşdirilməsi zamanı qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivlərin* xüsusiyyətləri, eləcə də, istifadə olunacağı mühit nəzərə *alınmalıdır*. Bu xüsusiyyətlər royalti dərəcəsinin mövcud əməliyyatlar əsasında və ya qiymətləndirilən *aktivin* mümkün mənfəəti əsasında müəyyənləşdiriməsinə əsas verir. Nəzərə *alınacaq* amillərə aşağıdakılar daxildir:

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* + 1. Rəqabətcil mühit: Qeyri-maddi *aktivlər* üzrə bazarın miqyası, real alternativlərin mövcudluğu, rəqiblərin sayı, giriş ilə bağlı məhdudiyyətlər və keçid xərclərinin olması (olmaması).
    2. Qiymətləndirilən qeyri-maddi aktivin sahibi üçün əhəmiyyəti: Qiymətləndirilən *aktivin* rəqiblərdən fərqləndirən əsas amil olduğu təqdirdə sahibinin bazar strategiyasındakı qiymətləndirilən aktivin rolu, digər maddi və qeyri-maddi *aktivlər* ilə müqayisədə nisbi əhəmiyyəti və sahibkarın qiymətləndirilən *aktivin* yaradılması, saxlanılması və inkişafı ilə bağlı çəkdiyi xərclər.
    3. Qiymətləndirilən qeyri-maddi aktivin xidmət müddəti: Qiymətləndirilən *aktivin* faydalı istismar müddəti və köhnələn qeyri-maddi aktivlərin riski.
  1. Royalti dərəcəsini müəyyənləşdirərkən *qiymətləndirici*, həmçinin, aşağıdakıları

da nəzərə almalıdır:

* + 1. Lisenziya müqaviləsi bağlanarkən*iştirakçıların* ödəməyə razı olacaqları royalti dərəcəsi mənfəət səviyyəsindən və lisenziyalaşdırılmış qeyri-maddi *aktivlərin* həmin gəlir üzrə nisbi iştirak səviyyəsindən asılı olur. Məsələn, istehlak məhsullarının istehsalçısı ticarət adını ümumi məhsullar ilə müqayisədə brend məhsullarının satışından daha aşağı mənfəət əldə etməsinə səbəb olacaq royalti dərəcəsində lisenziyalaşdırmaz.
    2. Mövcud royalti əməliyyatları nəzərə alınarkən, *qiymətləndirici* lisenziata verilən hüquqları və məhdudiyyətləri başa düşməlidir. Məsələn, royalti müqavilələrində lisenziya verilmiş qeyri-maddi *aktivlərin* istifadəsinə dair *ciddi* qadağalar (müəyyən coğrafi ərazi və ya məhsul ilə bağlı qadağalar kimi) müəyyən edilə *bilər*. Bundan başqa, qiymətləndirici lisenziya müqaviləsi üzrə ödənişlərin aparılma qaydasını, o cümlədən müqavilədə avans ödənişlərinin, hissə-hissə ödənişlərin və lisenziya verilmiş mülkiyyətə tam sahib olmaq üçün alqı-satqı hüququnun nəzərdə tutulub-tutulmadığını *bilməlidir*.

65

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

Qeyri-Maddi Aktivin Daxil Olub-Olmadığı Metod

* 1. Qeyri-maddi *aktivin* daxil olub-olmadığı metod iki plan əsasında qeyri-maddi *aktivin* dəyərini müəyyən edir: metodların birində müəssisə qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivdən* istifadə edir, digərində isə istifadə etmir (lakin digər amillər sabit qalır).
  2. Bu iki plan aşağıdakı üsullarla müqayisə edilə bilər:
     1. qeyri-maddi *aktivin* dəyərini təşkil edən müəssisə dəyərlərindəki fərqlərin əks olunduğu planlar əsasında müəssisə dəyərinin hesablanması və
     2. gələcək dövrlər üzrə hər iki plan əsasında mənfəət arasındakı fərqlərin hesablanması. Həmin məbləğlərin cari dəyərindən daha sonra qiymətləndirilən *aktivin* dəyərinin müəyyənləşdirilməsində istifadə olunur.
  3. *Qiymətləndiricinin* yalnız müəssisə dəyəri üzərindəki təsiri deyil, eyni zamanda əlavə amilləri (məsələn, planlar arasındakı kapital qoyuluşu və kapital xərclər ilə bağlı fərq kimi) də nəzərə aldığı təqdirdə, mahiyyət etibarı ilə hər iki metod qeyri-maddi *aktivlər* üçün eyni dəyəri müəyyən *etməlidir*,

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. Qeyri-maddi aktivin daxil olub-olmadığı metoddan, əsasən,

rəqabətin olmamasına dair müqavilələrin qiymətləndirilməsində istifadə olunur, lakin bu metoddan bəzi hallarda başqa qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsində də istifadə oluna *bilər*.

* 1. Qeyri-maddi aktivin daxil olub olmadığı üsulun tətbiqi ilə bağlı əsas addımlara aşağıdakılar daxildir:
     1. Müəssisənin bütün *aktivlərini* , o cümlədən qeyri-maddi *aktivini* nəzərə almaqla müəssisə üçün gəlir, xərclər, kapital xərcləri və dövriyyə kapitalı xərcləri üzrə göstəriciləri müəyyən etmək. Bunlar qeyri-maddi aktivin daxil olduğu planda pul axınlarıdır,
     2. qeyri-maddi aktivin daxil olduğu planda gələcək pul axınları üzrə cari dəyəri müəyyən etmək üçün müvafiq diskont faiz dərəcəsindən istifadə etmək və/ və ya qeyri-maddi aktivin daxil olduğu planda müəssisə ilə bağlı dəyəri hesablamaq,
     3. qeyri-maddi *aktiv*  istisna olmaqla müəssisənin bütün *aktivlərini*  nəzərə alaraq müəssisə üçün gəlir, xərclər, kapital xərcləri və dövriyyə kapitalı xərcləri üzrə göstəriciləri müəyyən etmək. Bunlar qeyri-maddi aktivin daxil olmadığı planda pul axınlarıdır,
     4. müəssisə üçün müvafiq diskont faiz dərəcəsindən istifadə etmək, qeyri-maddi aktivin daxil olduğu planda gələcək pul axınları üzrə cari dəyəri müəyyən etmək və/ və ya qeyri-maddi aktivin daxil olduğu planda müəssisə ilə bağlı dəyəri hesablamaq,
     5. qeyri-maddi aktivin daxil olduğu planda pul axınının cari dəyərindən və ya biznesin dəyərindən qeyri-maddi aktivin daxil olmadığı plandakı pul axınının cari dəyərini və ya biznesin dəyərini çıxmaq və
     6. *qiymətləndirmənin məqsədinə* uyğun olduqda (bax: 110.1-110.4-cü bəndlər) qeyri-*maddi* aktiv üzrə TAB-ın (vergi amortizasiyası faydası) hesablanması və əlavə edilməsi.
  2. Əlavə addım kimi, bu iki plan arasındakı fərqin ehtimal *çəkili* olmasına ehtiyac yarana *bilər* . Məsələn, rəqabətin olmamasına dair saziş imzalayarkən, sazişə uyğun olaraq fərdi şəxs və ya müəssisə hətta saziş təsdiqlənməsə də rəqabət aparmamağa qərar verə *bilər* .

66

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. İki plan arasındakı dəyər fərqləri iki planda fərqli diskont faiz dərəcələrindən istifadə etmək yerinə yalnız pul axını ilə bağlı proqnozlarda əks *olunmalıdır* .

Qrinfild Metodu

* 1. Qrinfild metodunun tətbiqi zamanı qeyri-maddi aktivin dəyəri qiymətləndirmə tarixində müəssisənin yeganə *aktivinin* qeyri-maddi aktiv olduğu pul axını ilə bağlı proqnozdan istifadə etməklə müəyyən edilir. Digər bütün maddi və qeyri-maddi aktivlər *yaradılmalı, tikilməli və ya icarəyə götürülməlidir*.
  2. Qrinfild metodu nəzəri baxımdan izafi mənfəət metoduna bənzəyir. Lakin köməkçi*aktivlərin*miqdarını əks etdirmək üçün pul vəsaitlərinin axınından köməkçi*aktiv* üzrə öhdəlikləri çıxmaq yerinə qrinfild metodu *aktivin* sahibinin iştirak *paylarının* yaradılmalı, alınmalı və ya icarəyə götürülməli olduğunu nəzərdə tutur. Köməkçi *aktivləri* yaradarkən və ya alarkən təkrar istehsal xərcləri yerinə ekvivalent vasitə üçün ehtiyat *aktivin*  dəyərindən istifadə olunur.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. Qrinfild metodundan, adətən, françayzinq müqavilələri və yayım dairəsi kimi yardımçı qeyri-maddi *aktivlərin* dəyərini hesablamaq üçün istifadə olunur.
  2. Qrinfild üsulunun tətbiqi ilə bağlı əsas addımlara aşağıdakılar daxildir:
     1. stabilləşdirilmiş səviyyələrə çatmaq üçün lazım olan müddət daxil olmaqla *aktivi* qiymətləndirmə tarixində müəssisənin sahib olduğu yeganə *aktiv* hesab edərək müəssisə üçün gəlir, xərclər və dövriyyə kapitalı üzrə xərclərə dair proqnoz hazırlamaq,
     2. müəssisənin fəaliyyətini həyata keçirmək üçün lazım olan bütün digər *aktivlərin* əldə olunması, yaradılması və ya icarəyə götürülməsi ilə bağlı xərclərin vaxtını və miqdarını qiymətləndirmək,
     3. müəssisə üçün müvafiq diskont faiz dərəcəsi tətbiq etməklə yalnız sərəncamda olan qeyri-maddi aktivlər ilə müəssisə ilə bağlı dəyəri müəyyən etmək üçün gələcək pul axınlarının dəyərini müəyyən etmək və
     4. *qiymətləndirmənin məqsədinə* uyğun olduqda (bax: 110.1-110.4-cü bəndlər) qeyri-*maddi* aktiv üzrə TAB-ın (vergi amortizasiyası faydası) hesablanması və əlavə edilməsi.

Distribüter metodu

* 1. Bəzən paylama metodu adlanan distribüter metodu müştərilər ilə bağlı qeyri-maddi *aktivləri* qiymətləndirmək üçün istifadə olunan bir neçə dövr üzrə izafi mənfəət üsulunun bir növüdür. Distribüter üsulunun əsasını təşkil edən nəzəriyyə ondan ibarətdir ki, fərqli funksiyaları özündə cəmləşdirən müəssisələrdən hər bir funksiya ilə bağlı mənfəət qazanmaq gözlənilir. Distribüterlər ümumilikdə istehsal fəaliyyəti və ya əqli mülkiyyətin yaradılması əvəzinə yalnız məhsulların müştərilərə paylanılması ilə bağlı funksiyaları icra etdiklərinə görə distribüterlərin qazandığı mənfəətin marjası ilə bağlı məlumatdan müştəriyönümlü qeyri-maddi *aktivlər* üzrə izafi mənfəəti hesablamaq üçün istifadə olunur.
  2. Distribüter üsulu digər bir qeyri-maddi *aktiv* (məsələn, texnologiya və ya marka) əsas və ya ən *mühüm* qeyri-maddi *aktiv* hesab olunduqda və onun dəyəri bir neçə dövr üzrə izafi mənfəət üsulu ilə müəyyən edildikdə müştəriyönümlü qeyri-maddi *aktivlərin* dəyərini müəyyən etmək üçün müvafiq hesab edilir.

67

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Distribüter üsulunun tətbiqi ilə bağlı əsas addımlara aşağıdakılar daxildir:
     1. mövcud müştəri əlaqələri ilə bağlı gəlir proqnozun hazırlanması Bu, müştəri itkisinin təsirləri ilə yanaşı mövcud müştərilərdən əldə olunan gəlirin həcmində gözlənilən artımı *əks etdirməlidir* .
     2. müəssisə ilə bənzər müştəri əlaqələrinə malik müqayisə edilə bilən distribüterləri müəyyən etmək və həmin distribüterlərin əldə etdiyi mənfəətin marjasını hesablamaq,
     3. distribüterin mənfəət marjasını proqnozlaşdırılan gəlirə tətbiq etmək
     4. planlaşdırılan gəlir və xərclərə nail olmaq üçün lazım olan paylama funksiyasını icra etmək ilə bağlı köməkçi *aktivləri* müəyyən etmək. Ümumilikdə distribüterin köməkçi *aktivlərinə* dövriyyə kapitalı, əsas *vəsaitlər* və işçi qüvvəsi daxildir. Lakin distribüterlər bəzən ticarət nişanları və ya texnologiya kimi digər *aktivləri* tələb edirlər. Tələb olunan köməkçi *aktivlərin* səviyyəsi, həmçinin, yalnız bir paylama funksiyasını icra edən *iştirakçılara* uyğun olmalıdır.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* + 1. hər bir köməkçi *aktiv* üzrə müvafiq gəlirlilik faizini həmin

*aktivlə* bağlı qiymətləndirməyə əsaslanaraq müəyyən etmək,

* + 1. yalnız qeyri-maddi *aktiv* ilə bağlı izafi mənfəəti əldə etmək üçün hər bir proqnozlaşdırılan dövrdə distribüter üçün proqnoz edilmiş mənfəətdən köməkçi *aktivlər* üzrə tələb olunan gəlirləri çıxmaq,
    2. qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktiv* ilə bağlı müvafiq diskont faiz dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi və izafi mənfəətin dəyərini müəyyən etmək və
    3. *qiymətləndirmənin məqsədinə* uyğun olduqda (bax: 110.1-110.4-cü bəndlər) qeyri-*maddi* aktiv üzrə TAB-ın (vergi amortizasiyası faydası) hesablanması və əlavə edilməsi.

1. Xərc Yanaşması
   1. Xərc yanaşmasının tətbiqi zamanı hər hansı qeyri-maddi *aktivin* dəyəri ona bənzər *aktivin* və ya onunla oxşar xidmət potensialına malik *aktivin* əvəzetmə üzrə xərcinə əsaslanmaqla müəyyən edilir.
   2. Qiymətləndiricilər qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsi zamanı xərc yanaşmasının tətbiq edilib edilməməsini müəyyən edərkən BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Üsulları*  bölməsinin 60.2 və 60.3-cü bəndlərinə *əməl etməlidirlər*.
   3. Bu meyarlara müvafiq olaraq, xərc yanaşması aşağıdakı qeyri-maddi *aktivlər* ilə bağlı geniş şəkildə istifadə olunur:
      1. əldə edilmiş üçüncü tərəf proqram təminatı,
      2. müəssisə daxilində yaradılmış və istifadə edilən, satış üçün nəzərdə tutulmayan proqram təminatı və
      3. toplanmış işçi qüvvəsi.
   4. Digər heç bir üsul tətbiq oluna bilmədiyi təqdirdə xərc yanaşmasından istifadə oluna *bilər* ; lakin qiymətləndirici müəyyən *aktiv*  *BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Üsulları* bölməsinin 60.2 və 60.3-cü bəndlərində nəzərdə tutulan uyğun olmadığı hallarda xərc yanaşmasını tətbiq etməzdən öncə alternativ üsul tapmağa *çalışmalıdır* .

68

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. Xərc yanaşmasının tətbiqi zamanı iki əsas üsuldan geniş şəkildə istifadə olunur: əvəzetmə xərci və təkrar istehsal xərci. Lakin bir çox qeyri-maddi *aktiv* təkrar istehsal edilə bilən fiziki formaya malik deyil və proqram təminatı kimi bərpa edilə bilən *aktivlərin* dəyəri ümumilikdə onların dəqiq sətirlərinə deyil, funksiyalarına əsaslanır. Ona görə də, əvəzetmə xərci qeyri-maddi *aktivlərin* dəyərləndirilməsi zamanı daha çox tətbiq olunur.
  2. Əvəzetmə xərci üsuluna əsasən, hər hansı *iştirakçı*  müəyyən *aktivi* onunla müqayisə edilə bilən funksiyaya malik başqa *aktivlə* əvəz edən zaman yaranan xərc xaricində heç bir əlavə ödəniş etməməlidir.
  3. Əvəzetmə xərci üsulunu tətbiq edərkən *qiymətləndiricilər aşağıdakıları nəzərə almalıdırlar* :
     1. *Aktivin* xüsusiyyətinin əvəz edilməsi ilə bağlı birbaşa və dolayı xərclər, o cümlədən əmək, materiallar və ümumi məsrəflər,
     2. qeyri-maddi *aktivin* köhnəlməyə məruz qalıb qalmaması. Funksional və ya fiziki cəhətdən köhnəlmənin müşahidə olunmadığı *aktivlər* iqtisadi köhnəlməyə məruz qala bilərlər,

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* + 1. əsas xərclər üzrə mənfəət artımını daxil etmək üçün uyğun olub olmaması. Üçüncü tərəfdən əldə olunmuş *aktiv* investisiya üzrə gəliri təmin etmək üçün gəlirin müəyyən forması ilə yanaşı *aktiv* yaratmaq ilə bağlı onların xərclərini əks etdirir. Belə ki, hipotetik əməliyyat ilə bağlı dəyər bazalarına (bax: BQS 104 Dəyər Bazaları) əsasən xərclər üzrə nəzərdə tutulan gəlir artımını daxil etmək müvafiq *ola bilər* .

BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Üsulları* bölməsində qeyd olunduğu kimi üçüncü tərəfin hesablamalarına əsasən müəyyən edilən xərclərin mənfəət artımını əks etdirdiyi ehtimal olunur və

* + 1. aktivin yaradılması zamanı müəyyən bir dövr ərzində sərəncamda qeyri-maddi *aktivin* olmaması ilə bağlı xərcləri əks etdirən alternativ xərclər də daxil edilə *bilər* .

1. Qeyri-maddi aktivlər üzrə xüsusi mülahizələr
   1. Aşağıdakı bölmələr qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsinə müvafiq olan mövzuların natamam siyahısını əks etdirir.
      1. Qeyri-maddi *aktivlər*  ilə bağlı diskont faiz dərəcələri/ gəlir üzrə faiz

dərəcələri (bölmə 90).

* + 1. Qeyri-maddi *aktivin* faydalı istismar müddəti (bölmə 100).
    2. Vergi Amortizasiyası Faydası (bölmə 110).

1. Qeyri maddi aktivlər ilə bağlı diskont faiz dərəcələri/ gəlir üzrə faiz

dərəcələri

* 1. Qeyri-maddi *aktivlər*  üzrə diskont faiz dərəcələri ilə bağlı real bazar məlumatları az olduğu üçün qeyri-maddi *aktivlər* üzrə diskont faiz dərəcələrinin müəyyən edilməsi çətin ola bilər. Qeyri-maddi *aktiv* üzrə diskont faiz dərəcəsinin müəyyən edilməsi üçün ümumilikdə *mühüm peşəkar* mühakimənin irəli sürülməsi tələb olunur.
  2. Qeyri-maddi *aktiv* üzrə diskont faiz dərəcəsini müəyyən edərkən *qiymətləndiricilər* müvafiq qeyri-maddi *aktiv* ilə bağlı risklərin qiymətləndirilməsini həyata keçirməli və cari diskont dərəcəsi standartlarını nəzərə almalıdırlar.

69

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Qiymətləndirici qeyri-maddi *aktiv* ilə bağlı riskləri qiymətləndirərkən aşağıdakı amilləri *nəzərə almalıdır* :
     1. Maddi *aktivlər* ilə müqayisədə qeyri-maddi *aktivlər* daha yüksək risk daşıyırlar,
     2. cari istifadəsi üzrə yüksək dərəcədə ixtisaslaşdırılmış qeyri-maddi *aktivlər* çoxsaylı məqsədlərlə istifadə olunan *aktivlərlə* müqayisədə daha yüksək risk daşıya *bilərlər* ,
     3. vahid şəklində mövcud olan qeyri-maddi *aktivlər* qrup şəklində mövcud olan

qeyri-maddi *aktivlər*  (və ya müəssisələr) ilə müqayisədə daha çox risk daşıya

bilərlər .

* + 1. riskli funksiyalarda (bəzən qeyri-standart adlanan) istifadə olunan qeyri-maddi *aktivlər* daha az risk daşıyan və ya standart fəaliyyətlərdə istifadə olunan qeyri-maddi *aktivlərlə* müqayisədə daha yüksək risk daşıya *bilərlər* . Məsələn, tədqiqat və inkişaf fəaliyyətlərində istifadə olunan qeyri-maddi *aktivlər* mövcud məhsul və ya xidmətlərin təqdim olunması zamanı istifadə olunanlarla müqayisədə daha yüksək risk daşıya *bilərlər*.
    2. *aktivin* faydalı istismar müddəti. Digər investisiyalar kimi faydalı istismar müddəti uzun olan qeyri-maddi *aktivlərin* daha yüksək risk daşıdıqları güman edilə bilər,

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* + 1. daha asan qiymətləndirilə bilən pul axınlarının daxil olduğu qeyri-maddi *aktivlər* , məsələn, yerinə yetirilməmiş sifariş portfeli, qiymətləndirilməsi çətin olan pul axınlarının daxil olduğu oxşar qeyri-maddi *aktivlər* , o cümlədən müştəri əlaqələri ilə müqayisədə daha az risk daşıya *bilərlər*.
  1. Diskont dərəcəsi standartları bazar məlumatlarına və ya gözlənilən əməliyyatlara əsaslanan dərəcələrdir. Qiymətləndiricinin *nəzərə almalı olduğu* standart faiz dərəcələrinin bəziləri aşağıda qeyd olunmuşdur:
     1. müvafiq qeyri-maddi *aktivin* faydalı istismar müddəti ilə bənzərlik təşkil edən hesablamalar müddətinə malik risk daşımayan faiz dərəcələri,
     2. müvafiq qeyri-maddi *aktivin* faydalı istismar müddəti ilə bənzərlik təşkil edən hesablamalar müddətinə malik borc dəyəri və ya borc faizi,
     3. müvafiq qeyri-maddi *aktivlər* ilə bağlı kapitalın dəyəri və ya kapital üzrə mənfəət və ya *iştirakçılar* üzrə gəlir,
     4. qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktiv* ilə bağlı *iştirakçıların* və ya qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktivə* sahib olan/ ondan istifadə edən şirkətin kapitalının orta *çəki* dəyəri (KOÇD),
     5. qiymətləndirilən qeyri-maddi *aktiv* daxil olmaqla son biznes maliyyələşdirilməsinin cəlb olunduğu şəraitdə əməliyyat üzrə daxili gəlirlilik faizi (IRR) *nəzərə alınmalıdır*  və
     6. müəssisənin bütün *aktivlərinin* qiymətləndirildiyi şəraitdə qiymətləndirici müəyyən edilmiş diskont faiz dərəcələrinin əsaslılığını təsdiqləmək üçün *aktivlər üzrə*  (WARA) *hesablanmış* orta gəlirliliyin təhlilini *aparmalıdır* .

1. Qeyri-maddi aktivlərin faydalı istifadə müddətləri
   1. Gəlir yanaşmasına uyğun olaraq qeyri-maddi *aktivin* qiymətləndirilməsi zamanı *aktivin* faydalı istismar müddətinin nəzərə alınması mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Bu, hüquqi, texnoloji, funksional və ya iqtisadi amillər ilə məhdudlaşan məhdud müddət *ola bilər* ; digər *aktivlərin* faydalı istismar müddəti qeyri-məhdud ola bilər. Qeyri-maddi *aktivin* faydalı istismar müddəti mühasibatlıq və ya vergi ilə bağlı *məqsədlər* üzrə qalan faydalı istismar müddəti ilə eyni deyil.

70

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. Faydalı istismar müddətinin qiymətləndirilməsini həyata keçirərkən hüquqi, texnoloji, funksional və iqtisadi amillər ayrılıqda və birlikdə *nəzərə alınmalıdır*. Məsələn, patent hüququ ilə qorunan əczaçılıq texnologiyasının patent hüququ başa çatmazdan öncə qalan qanuni istifadə müddəti beş il *ola bildiyi* halda yüksək səmərəliliyə malik başqa bir dərman preparatının bazara üç il ərzində çıxarılacağı *gözlənilə bilər*. Bu isə patentin faydalı istismar müddətinin yalnız üç il kimi qiymətləndirilməsinə səbəb olar. Bunun əksinə, texnologiya ilə bağlı nou-hau səciyyəvi dərman preparatının istehsalında patent hüququnun başa çatmasından fərqli bir dəyərə malik olduqda texnologiyanın gözlənilən faydalı istismar müddəti patentin istifadə müddətindən çox ola bilər.
  2. Qeyri-maddi *aktivin* faydalı istismar müddətini qiymətləndirərkən qiymətləndirici, həmçinin, istifadə və ya əvəzləmə formasını *nəzərə almalıdır.* Yeni, daha yaxşı və ya daha sərfəli alternativ mövcud olduqda müəyyən qeyri-maddi *aktivlər* gözlənilmədən əvəzlənə bildiyi halda digərləri vaxt keçdikcə yavaş-yavaş *əvəzlənə bilər* . Məsələn, proqram təminatı tərtibatçısı hər il proqram təminatının yeni versiyasını hazırlayır, lakin mövcud kodun yalnız bir hissəsini yenisi ilə əvəzləyir.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* 1. Müştəriyönümlü aktivlərə gəlincə isə, müştəriyönümlü qeyri-maddi aktivləri qiymətləndirmək üçün istifadə olunan pul axınları ilə yanaşı faydalı istismar müddətininin qiymətləndirilməsində itki əsas faktor hesab olunur. Qeyri-maddi *aktivlərin* qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq olunan zərər müştərilərin gələcəkdə itirilməsi ilə bağlı gözləntilərin miqdarını ifadə edir.

Bu cür qiymətləndirmə proqnoz xarakterli olsa da itki, adətən, əvvəlki müşahidələrə əsaslanır.

* 1. Baş vermiş itkinin miqdarını müəyyən etməyin və onu tətbiq etməyin bir neçə

üsulu mövcuddur:

* + 1. müştəri itkisi müştəri əlaqələrinin müddətindən asılı olmadıqda müştəri əlaqələrinin müddəti üzrə zərərin sabit səviyyəsi (öncəki ilin balansının faiz göstəricisi) *nəzərə alına bilər,*
    2. müştəri itkisi müştəri əlaqələrinin müddətindən asılı olduqda müştəri əlaqələrinin müddəti üzrə dəyişkən faiz dərəcəsindən istifadə *oluna bilər.* Belə vəziyyətlərdə ümumilikdədaha dərin müştəri əlaqələrinin mövcud olduğu köhnə müştərilər ilə müqayisədə daha gənc / yeni müştərilər çox itirilir,
    3. itkinin həcmi müştəri qrupunun xarakteristikasına uyğun olaraq gəlirə və ya müştərilərin sayına əsaslanmaqla *müəyyən edilə bilər.*
    4. müştəriləri müxtəlif qruplara ayırmaq *tələb oluna bilər*. Məsələn, məhsulları distribüter və pərakəndə satış məntəqələrinə satan şirkət hər bir qrup üzrə fərqli itki dərəcəsi ilə *üzləşə bilər*. Müştəriləri, həmçinin, ərazi xüsusiyyətləri, müştərinin sayı, satın alınan məhsulun və ya xidmətin növü kimi digər amillərə uyğun olaraq qruplara *ayırmaq olar*
    5. itkinin həcmini müəyyən etmək üçün lazım olan müddət vəziyyətdən asılı olaraq *fərqlənə bilər*. Məsələn, aylıq abunəçiləri olan bir müəssisə üçün müəyyən bir müştəridən bir ay gəlirin əldə olunmaması həmin müştərinin itirilməsini göstərir. Bunun əksinə olaraq, daha böyük sənaye məhsulları üzrə hər hansı bir müştəriyə bir il və ya daha uzun müddət ərzində heç bir satışın olmadığı hallar istisna olmaqla müştəri "itirilmiş" hesab oluna bilməz.

71

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Hər hansı itki amilinin tətbiqi itkinin miqdarının müəyyən olunduğu üsula *uyğun olmalıdır*. İtki amilinin ilk proqnoz ilində (və ona uyğun olaraq bütün növbəti illər) düzgün tətbiqi itkinin miqdarını müəyyənetmə üsuluna *uyğun olmalıdır*.
     1. İtkinin həcmi dövrün əvvəlindəki müştəri sayının dövrün sonundakı (səciyyəvi olaraq bir il) müştəri sayı ilə müqayisəsinə əsaslanmaqla müəyyən edildikdə itki amili ilk proqnoz ili (müştərilərin adətən il boyu itirildiyi güman edildiyi üçün) üzrə "orta dövr"-dən istifadə etməklə *tətbiq olunmalıdır*. Məsələn, itkinin həcmi ilin əvvəlindəki müştərilərin sayını (100) ilin axırındakı göstərici (90) ilə müqayisə edərək müəyyən olunduqda belə nəticə çıxır ki, həmin il ərzində şirkətin orta hesabla 95 müştərisi olub və müştəri itkisi il boyu tədricən baş verib. İtkinin faiz dərəcəsi 10% kimi göstərilə bilsə də, birinci il üçün onun yalnız yarısı *tətbiq olunmalıdır.*

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

* + 1. İtkinin həcmi illik gəliri və ya müştəri sayını digər illərlə müqayisədə təhlil etməklə müəyyən olunduqda nəticədə ortaya çıxan itki amili orta dövr üzrə uyğunlaşma aparmadan ümumilikdə tətbiq olunmalıdır. Məsələn, itkinin həcmi 1-ci ildə gəlir yaradan müştərilərin sayını (100) 2-ci ildə gəlir yaradan həmin müştərilərin sayı (90) ilə müqayisə edərək müəyyən olunduqda itkinin faiz dərəcəsinin yenidən 10% kimi təsvir oluna bilməsinə baxmayaraq tətbiqetmə fərqli ola bilər.
  1. Uyğunlaşma aparılmadığı təqdirdə gəlir əsaslı itkiyə mövcud müştərilərdən əldə olunan gəlirin miqdarındakı artım *daxil ola bilər*. Bu, müəyyənetmə və tətbiqetmə üzrə artım və itkini ayırmaq üçün uyğunlaşma aparmağın ən yaxşı yoludur.
  2. Bu, *qiymətləndiricilər* üçün əvvəlki gəliri istifadə olunan modelə tətbiq etmək və növbəti illərdə mövcud müştərilərdən əldə olunan faktiki gəlirin nə dərəcədə dəqiq proqnoz edilməsini yoxlamaq baxımından ən yaxşı üsuldur. İtkinin həcmi müvafiq qaydada müəyyənləşdirildikdə və tətbiq edildikdə model əsaslı şəkildə *dəqiq olmalıdır*. Məsələn, gələcək itki üzrə hesablamalar 20X0-ci ildən 20X5-ci ilə qədər (20X5-ci il daxil olmaqla) müşahidə olunmuş itkiyə əsaslanmaqla aparıldıqda qiymətləndirici modelə 20X0-ci il üzrə müştəri gəlirini daxil etməli və 20X1, 20X2, və s. illər üzrə mövcud müştərilərdən əldə olunmuş gəlirin dəqiqliklə proqnoz edilib edilməməsini *yoxlamalıdır*.

1. Vergi Amortizasiyası Faydası (TAB)
   1. Bir çox vergi *yurisdiksiyalarında* vergi ödəyicisinin vergi yükünü azaltmaq və pul axınlarını səmərəli şəkildə artırmaqla qeyri-maddi *aktivlər* vergi ilə bağlı *məqsədlərə* uyğun olaraq amortizasiya edilə bilər. *Qiymətləndirmənin məqsədindən* və istifadə olunan qi*ymətləndirmə üsulundan* asılı olaraq o, qeyri-maddi aktivin *dəyərinə* TAB-ın dəyərini əlavə etmək üçün uyğun *ola bilər.*
   2. Bazar və ya xərc yanaşması qeyri-maddi *aktivin* qiymətini müəyyən etmək üçün tətbiq olunur. *Aktivi* yaratmaq və ya satın almaq üçün ödənilən qiymət *aktivi* amortizasiya etmək imkanını əks etdirir. Lakin gəlir yanaşmasında müvafiq olduqda TAB-ın bilavasitə hesablanması və daxil edilməsi tələb olunur.
   3. Maliyyə hesabatı kimi bəzi *qiymətləndirmə məqsədləri* ilə bağlı olaraq dəyərin müvafiq əsası qeyri-maddi *aktivin* hipotetik satışını nəzərə alır. Ümumilikdə həmin *məqsədlər* ilə bağlı olaraq səciyyəvi *iştirakçının* bu cür hipotetik əməliyyatda əldə edilən qeyri-maddi aktivi amortizasiya etməsi üçün gəlir yanaşması tətbiq olunduqda TAB *daxil edilməlidir*.

72

*Aktiv üzrə Standartlar*

Digər *qiymətləndirmə məqsədləri* ilə bağlı olaraq, nəzərdə tutulan əməliyyat müəssisə və ya *aktivlər* qrupuna aid ola bilər. Dəyər bazalarına gəlincə, əməliyyat yalnız qeyri-maddi *aktivlər* üzrə bazada artım ilə nəticələndikdə TAB-a *uyğun ola bilər*.

* 1. TAB-ın hesablanması zamanı tətbiq olunan müvafiq diskont faiz dərəcəsi ilə bağlı təcrübədə müəyyən fərqlilik mövcuddur. Qiymətləndiricilər aşağıdakıların hər hansı birindən *istifadə edə bilər*:
     1. kapitalın orta *çəki* dəyəri kimi müvafiq *aktivdən* istifadə edən müəssisəyə uyğun olan diskont faiz dərəcəsi. Bu fikrin tərəfdarları iddia edirlər ki, amortizasiya müəssisənin yaratdığı gəlir üzrə

vergi güzəştləri tətbiq etmək üçün istifadə oluna bildiyinə görə biznes üçün uyğun olan diskont faiz dərəcəsi bütünlükdə istifadə *olunmalıdır* və ya

* + 1. müəyyən qeyri-maddi *aktivə* (yəni, *aktivin* qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq olunan) uyğun olan diskont faiz dərəcəsi. Bu fikrin tərəfdarlarına görə, qiymətləndirmə *aktivin* sahibinin həmin *aktiv* xaricində əməliyyatlar aparması və gəlir əldə etməsini *nəzərdə tutmamalıdır* və TAB-ı hesablayarkən istifadə olunan diskont faiz dərəcəsi *aktivin* qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq olunan diskont faiz dərəcəsi ilə *eyni olmalıdır.*

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 210 Qeyri-maddi aktivlər**

73

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

BQS 300 İstehsalat vasitələri, Maşın və Avadanlıqlar

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  İcmal | **Bəndlər**  10 |
| Giriş | 20 |
| Dəyər Bazaları | 30 |
| Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları | 40 |
| Bazar yanaşması | 50 |
| Gəlir Yanaşması | 60 |
| Xərc Yanaşması | 70 |
| İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üzrə xüsusi mülahizələr | 80 |
| Maliyyə sazişləri | 90 |

1. İcmal

**Aktiv üzrə standartlar - BQS 300 istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar**

* 1. Əsas standartlarda nəzərdə tutulan prinsiplər istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq olunur. Bu standarta yalnız düzəlişlər, əlavə prinsiplər və ya bu standartın tətbiq olunduğu qiymətləndirmələr üzrə Əsas Standartların tətbiq olunma qaydasını özündə əks etdirən xüsusi nümunələr daxildir.

1. Giriş
   1. İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar obyekti (bəzən xüsusi mülkiyyətin bir növü kimi təsnif *oluna bilən*) müəssisə tərəfindən, adətən, istehsal prosesi və ya mal və ya xidmətlərin təchizi zamanı istifadə etmək və digərlərinə icarəyə vermək üçün əldə edilən və ya inzibati *məqsədlərlə* müəyyən müddət ərzində istifadə edilməsi nəzərdə tutulan maddi *aktivlərdir*.
   2. Maşın və avadanlıqların icarəsi zamanı mexanizm və avadanlıqlardan istifadə hüququ bu standarta uyğun olmalıdır. Həmçinin *qeyd olunmalıdır* ki, *aktivdən* "istifadə hüququ"nun müddəti əsas maşın və avadanlıqların istismar müddətindən (ilkin və texniki xidməti nəzərə almaqla) fərqli ola bilər və belə hallarda istismar müddəti *göstərilməlidir*.
   3. *Aktivlər* qrupunun bir hissəsi kimi ən yaxşı və ən səmərəli üsulun tətbiq olunduğu *aktivlər* müvafiq fərziyyələr nəzərə alınmaqla qiymətləndirilməlidir. Alt sistemlərə aid olan *aktivlər* əsas sistemdən sərbəst şəkildə a*yrıla bilmədikdə* həmin alt sistemlər müvafiq fərziyyələr irəli sürülməklə alt ayrıca *qiymətləndirilə bilər*. Bu prinsip, həmçinin, alt sistemlərin alt sistemlərinə də tətbiq olunur.
   4. Qeyri-maddi *aktivlər* istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* təsnifatı xaricində qalır. Lakin qeyri-maddi *aktiv* istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* dəyərinə təsir edə bilər. Məsələn, nümunələrin dəyəri, adətən, müvafiq əqli mülkiyyət hüquqları ilə sıx şəkildə əlaqəli olur. Sistem proqram təminatı, texniki məlumatlar, istehsal qeydləri və nümunələr qiymətləndirməyə daxil olub olmamasından asılı olaraq istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* dəyərinə təsir edə bilən qeyri-maddi *aktivlərə* aid edilir.

74

*Aktiv üzrə Standartlar*

Belə hallarda, qiymətləndirmə prosesində qeyri-maddi *aktivlərin* daxil edilməsi və onların istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* qiymətləndirilməsinə təsiri nəzərə alınacaq. Bir qeyri-maddi *aktiv* komponenti olduqda *qiymətləndirici*, həmçinin, BQS 210 Qeyri-maddi *Aktivlər* bölməsinə əməl etməlidir.

* 1. İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi zamanı, adətən, *aktivin* özü ilə bağlı bir sıra amillər, onun mühiti və fiziki, funksional və iqtisadi imkanları nəzərə alınır. Ona görə də, istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üzrə qiymətləndiricilər

avadanlığın vəziyyətini və onlara təqdim olunmuş məlumatların faydalı və qiymətləndirilən aktivlər ilə əlaqəli olub olmamasını müəyyən etmək üçün həmin *aktivləri yoxlamalıdırlar.* Bu başlıqların hər biri üzrə nəzərə alınması *tələb olunan* faktorların nümunələrinə aşağıdakılar daxildir:

* + 1. *Aktivlə* bağlı:
       1. *aktivin* texniki spesifikasiyası,

**Aktiv üzrə standartlar - BQS 300 istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar**

* + - 1. ilkin və texniki xidmət nəzərə alınmaqla qalan, faydalı və ya səmərəli istismar müddətli,
      2. texniki xidmət haqqında məlumatlar daxil olmaqla *aktivin* vəziyyəti,
      3. funksional, fiziki və texnoloji köhnəlmə,
      4. *aktiv* cari yerində qiymətləndirilmədikdə onun istismardan çıxarılması və kənarlaşdırılması ilə bağlı xərclər, həmçinin, *aktivlərin* cari yeri, məsələn, istismara verilməsi və optimal vəziyyətə gətirmək üçün yenidən istismara verilməsi ilə bağlı xərclər, *aktivlərin* optimal vəziyyətə gətirilməsi üçün yenidən istismara verilməsi,
      5. icarə *məqsədi* ilə bağlı istifadə olunan maşın və avadanlıq üzrə, icarə müddətinin uzadılması imkanları və icarə müddətinin başa çatması ilə bağlı digər imkanlar,
      6. tamamlayıcı *aktivlə* bağlı baş vermə ehtimalı olan zərər, məsələn, qurğunun istismar müddətinin yerləşdiyi tikili üzrə icarə müddətinə uyğun olaraq *qısaldılması*,
      7. əlavə avadanlıq, daşınma, quraşdırma, istismardan kənarlaşdırma və s. ilə bağlı əlavə xərclər və
      8. tikinti zamanı zavod daxilində *istifadə oluna* bilən qurğu və avadanlıq ilə bağlı faktiki xərclər mövcud olmadıqda qiymətləndirici Layihələndirmə, Təchizat və Tikintiyə dair Müqaviləyə *istinad edə bilər*.
    1. Mühitlə bağlı:
       1. xammalın mənbəyi və məhsul üçün bazar ilə bağlı məkan. Xammal materialların məhdud və ya tələbin müvəqqəti olduğu məkanın əlverişliliyi, həmçinin, məhdud müddətə malik *ola bilər*,
       2. istifadəni məhdudlaşdıran və ya əlavə əməliyyat və ya istismardan kənarlaşdırma xərcləri tətbiq edən mühitlə bağlı qanunların və ya digər qanunvericiliyin təsiri,
       3. müəyyən qurğu və avadanlıqlarda istifadədən kənarda qaldığı və ya müvafiq qaydada istifadə edilmədiyi təqdirdə kəskin mənfi təsiri *ola bilən* radioaktiv maddələr

75

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

Bu, xərclərin nəzərə alınmasına və mühitə böyük təsir göstərəcək.

* + - 1. bərk, maye və ya qaz halında *mövcud olan* zəhərli tullantılar peşəkar şəkildə saxlanılmalı və ya *kənarlaşdırılmalıdır*. Bu məsələ bütün sənaye istehsalı üçün zəruri əhəmiyyət kəsb edir.
      2. bəzi ölkələrdə müəyyən qurğuları istifadə etmək üçün verilən icazələr *məhdudlaşdırıla bilər*.
    1. İqtisadi:
       1. gəlirlər və ya potensial gəlirlər ilə əməliyyat xərclərinin müqayisəsinə əsaslanmaqla *aktivin* faktiki və ya potensialgəlirliliyi (bax: BQS 200 Müəssisə və müəssisənin iştirak payı),
       2. makro- və mikro- iqtisadi amillər ilə bağlı zavodun istehsal etdiyi məhsula olan tələb tələbə təsir edə bilər və

**Aktiv üzrə standartlar - BQS 300 istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar**

* + - 1. *aktivin* cari istifadə ilə müqayisədə daha faydalı (yəni, (məsələn, ən yaxşı və ən səmərəli istifadə) istifadəyə verilməsi ilə bağlı imkan.
  1. Qurğu və avadanlıqla üzrə qiymətləndirmələr dəyər üzrə köhnəlmənin bütün formalarının təsirini *əks etdirməlidir*.
  2. BQS 101 *İşin əhatə dairəsi* bölməsi, paraqraf 20.3 (d) -də qiymətləndirilməli olan *aktiv* və ya passivi müəyyən etmək tələbinə həmin tələbin dəyərə təsirinə uyğun olaraq əməl etmək üçün *aktivin* digər *aktivlərlə* birləşmə dərəcəsi *nəzərə alınmalıdır*. Məsələn:
     1. aktivlər daimi olaraq torpağa *birləşdirilə bilər,* bu zaman o,

*aktivin* və ya onu əhatə edən struktur və ya tikilinin əsaslı olaraq sökülməsi halları istisna olmaqla kənarlaşdırıla bilməz.

* + 1. ayrıca bir qurğu inteqrasiya olunmuş istehsal sahəsinin bir hissəsi *ola bilər*, bu halda həmin qurğu digər *aktivlərdən* asılı olacaq,
    2. müəyyən bir *aktiv* daşınmaz əmlakın bir komponenti kimi təsnif olunmaq üçün nəzərə alına bilər (məsələn, isitmə, havalandırma və kondisioner sistemi).

Belə hallarda bu, qiymətləndirməyə hansı amillərin daxil edilib edilməməsini aydın şəkildə müəyyənləşdirmək baxımından zəruri hesab olunacaq. Hər hansı tamamlayıcı *aktivin* mövcudluğu ilə bağlı xüsusi mülahizələr də, həmçinin, qeyd olunmalıdır (bax: 20.8-ci bənd).

* 1. Bina üçün xidmətlərin göstərilməsi ilə bağlı qurğu və avadanlıqlar, adətən, binanın daxilində birləşmiş vəziyyətdə quraşdırılır və quraşdırıldıqdan sonra bir-birindən ayrılmır. Onlar, daşınmaz əmlak ilə bağlı maraqların bir hissəsini formalaşdırır. Binada elektrik, qaz, isitmə, soyutma və ya havalandırma sistemlərinin quraşdırılması funksiyası daşıyan qurğu və avadanlıqları, məsələn, qaldırıcıları buna misal göstərmək olar. *Qiymətləndirmənin məqsədinə* uyğun olaraq bu vasitələrin ayrıca qiymətləndirilməsi tələb olunduqda işin əhatə dairəsinə bu vasitələrin dəyərinin daşınmaz əmlak üzrə marağa daxil edilməsini və ayrıca *göstərilməməsini* əks etdirən məlumat *daxil edilməlidir*. Daşınmaz əmlak üzrə marağı və eyni ərazidə yerləşən qurğu və avadanlıq

76

*Aktiv üzrə Standartlar*

*aktivlərini* qiymətləndirmək üçün müxtəlif qiymətləndirmələr aparıldıqda hər hansı məlumatın buraxılmaması və ya təkrar hesablanmaması üçün diqqətli olmaq lazımdır.

* 1. Bir sıra istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq hissələrinin fərqli xüsusiyyətləri və daşına bilməsi səbəbilə *aktivlərin* qiymətləndirildiyi vəziyyət və şərtləri təsvir etmək üçün əlavə mülahizələrə ehtiyac duyulacaq. BQS 101 *İşin əhatə dairəsi* adlı bölmənin 20.3-cü (k) bəndinin şərtlərinə əməl etmək üçün bunlar *nəzərə alınmalı* və işin əhatə dairəsinə daxil edilməlidir. Müxtəlif vəziyyətlərə uyğun ola bilən mülahizələrə aşağıdakıları *misal gətirmək olar*:
     1. istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* mövcud olduğu yerdə bütövlükdə və əməliyyat fəaliyyətinin bir hissəsi kimi qiymətləndirilməsi,
     2. istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* yerləşdikləri ərazidə bütünlükdə, lakin hələ sənaye istismarına başlanılmadan qiymətləndirilməsi,
     3. istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* yerləşdikləri ərazidə bütövlükdə, lakin müəssisənin fəaliyyəti başa çatmazdan öncə qiymətləndirilməsi,

**Aktiv üzrə standartlar - BQS 300 istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar**

* + 1. istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* yerləşdikləri ərazidə bütövlükdə, lakin məcburi satış zamanı qiymətləndirilməsi (bax: BQS 104 Baza Dəyərləri),
    2. istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* onların cari yerlərindən kənarlaşdırılmaları üçün ayrı-ayrı elementlər kimi qiymətləndirilməsi.
  1. Bəzi vəziyyətlərdə işgüzar fəaliyyətin başa çatmasının və ya əməliyyatların dayandırılmasının istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların dəyəri üzərindəki təsirini əks etdirmək üçün bir neçə mülahizə üzrə hesab vermək daha *məqsədəuyğun hesab edilir*.
  2. İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi ilə bağlı hesabat BQS 103 Hesabat bölməsində nəzərdə tutulan minimum tələblərlə yanaşı işin əhatə dairəsində qeyd olunan məsələlərə müvafiq istinadları *əks etdirməlidir.* Hesabata, həmçinin, faktiki və ya nəzərdə tutulan əməliyyat planı, məsələn, hər hansı bir qurğu üçün əməliyyat proqram təminatı və ya aktivin yerləşdiyi torpağı əldə etmək hüququ istisna olmaqla, müvafiq maddi və ya qeyri-maddi *aktivin* hesabatda göstərilən dəyəri üzərindəki təsirlə bağlı məlumat *daxil edilməlidir.*
  3. Müxtəlif *məqsədlər*, o cümlədən maliyyə hesabatı, lizinq, təminatlı kreditləşmə, sərəncamvermə, vergiqoyma, məhkəmə işi və ləğvetmə proseduraları ilə bağlı olaraq bir çox hallarda istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üzrə qiymətləndirmənin aparılması tələb olunur.

1. Dəyər Bazaları
   1. BQS 104 Dəyər Bazaları bölməsində qeyd olunur ki, qiymətləndirici istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqları qiymətləndirərkən müvafiq dəyər bazası (bazaları) *seçməlidir*.
   2. Müvafiq dəyər bazasının (bazalarını) və əlaqədar dəyərləndirmə şərtlərinin tətbiqi (bax: BQS 104 Dəyər Bazaları, 140-170-ci bölmələr) istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi zamanı xüsusi

əhəmiyyət daşıyır, çünki, dəyərdəki fərqlər istehsalat vasitələri, maşın və avadanlığın istifadədə olduğu, nizamlı ləğvetmə və ya məcburi ləğvetmə zaman qiymətləndirilib qiymətləndirilməməsindən asılı olaraq açıqlanır (bax: BQS 104 Dəyər Bazaları, 80.1-ci bənd). Əksər istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların dəyəri fərqli dəyərləndirmə şərtlərinə qarşı xüsusilə həssasdır.

* 1. Məcburi ləğvetmə hallarından biri icarə müddətinin başa çatması səbəbilə düzgün marketinq fəaliyyətinin həyata keçirilə bilmədiyi zaman çərçivəsində *aktivlərin*

77

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

əmlakdan kənarlaşdırılması halıdır. Bu cür halların təsiri dəyərə təsiri mütləq şəkildə nəzərə alınmalıdır. Reallaşdırılmalı olan dəyər üzrə məlumat vermək üçün aktivin yerləşdiyi ərazidən satış üzrə alternativləri, məsələn, praktikliyi və mövcud zaman çərçivəsində aktivlərin başqa bir məkana aparmaq üçün kənarlaşdırılması ilə bağlı xərci, aktivin istismar edildiyi məkandan kənarlaşdırılması səbəbilə dəyərdə azalmanın baş verməsini nəzərə almaq zəruridir.

1. Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları
   1. BQS-də göstərilən bu üç əsas qiymətləndirmə yanaşması istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* xüsusiyyətindən, mövcud məlumatlardan və qiymətləndirməni əhatə edən fakt və şərtlərdən asılı olaraq həmin *aktivlərin* qiymətləndirilməsi zamanı *tətbiq oluna bilər.*
2. Bazar yanaşması
   1. Bənzər avadanlıq növlərinə, məsələn, nəqliyyat vasitələrinə və ofis avadanlığının müəyyən növlərinə və ya sənaye maşınlarına gəldikdə, bənzər *aktivlərin* son satışı ilə bağlı kifayət qədər məlumat olduğu üçün bazar yanaşması geniş şəkildə *tətbiq oluna bilər*. Lakin istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların bir çox növü ixtisaslaşdırılır və həmin vasitələr ilə bağlı faktiki məlumatlar olmadıqda və mövcud bazar məlumatları kifayət etmədikdə dəyərin gəlir və ya xərc yanaşması ilə qiymətləndirilməsi üzrə rəy bildirərkən *xüsusilə diqqətli olmaq lazımdır*. Bu cür hallarda qiymətləndirmə zamanı gəlir və ya xərc yanaşmasının tətbiqi *daha uyğun ola bilər*.

**Aktiv üzrə standartlar - BQS 300 istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar**

1. Gəlir Yanaşması
   1. *Aktiv* və ya tamamlayıcı *aktivlər* qrupu ilə bağlı xüsusi maliyyə aktivlərinin müəyyən edilə bildiyi, məsələn, istehsalat müəssisəsi formalaşdıran *aktivlər* qrupunun əmtəəlik məhsullar istehsal etmək üçün fəaliyyət göstərdiyi hallarda istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsi zamanı gəlir yanaşması tətbiq oluna bilər. Lakin bəzi maliyyə axınları qeyri-maddi *aktivlərə* xas olduğu halda onları istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üzrə pul axınından fərqləndirmək *çətin ola bilər.* Gəlir yanaşmasının tətbiqi istehsalat vasitələri, maşın və ya avadanlıqların ayrı-ayrı hissələri üzrə praktik olmasa da, bu yanaşmadan müəyyən bir *aktiv* və ya *aktivlər* qrupu üzrə iqtisadi köhnəlmənin mövcud olub olmamasını və həcmini qiymətləndirərkən istifadə oluna bilər.
   2. İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqları qiymətləndirmək üçün gəlir yanaşmasını tətbiq edərkən qiymətləndirmə zamanı *aktivin* faydalı istismar müddəti ərzində yaranacağı gözlənilən pul axınları ilə yanaşı *aktivin* bu müddətin sonundakı dəyəri *nəzərə alınmalıdır*. İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar gəlir yanaşması ilə qiymətləndirildikdə qeyri-maddi *aktivlər* ilə bağlı dəyər parametrlərinin, qudvil və digər köməkçi *aktivlərin* daxil edilməməsini təmin etmək üçün xüsusilə *diqqətli olmaq tələb olunur*(bax: BQS 210 Qeyri-maddi *aktivlər*).
2. Xərc Yanaşması
   1. Xərc yanaşması, ümumilikdə, istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üzrə, xüsusilə də, ixtisaslaşdırılmış *aktivlər* və ya xüsusi məqsədli vasitələr ilə bağlı tətbiq olunur. Birinci addım bazar *iştirakçısı* üçün təkrar istehsal və ya əvəzetmə xərci arasında daha kiçiyinə istinad etməklə müvafiq *aktivin* əvəzlənməsi ilə bağlı xərci hesablamaqdan ibarətdir. Əvəzetmə xərci eyni funksiyaya malik alternativ *aktivin* əldə olunması zamanı yaranan xərcdir. Bu alternativ həm eyni funksiyaya malik müasir avadanlıq, həm də müvafiq

78

*Aktiv üzrə Standartlar*

*aktivin* modelinin tam şəkildə yenidən istehsal edilmiş forması ola bilər. Dəyər əvəzetmə xərci tətbiq olunduqdan sonra dəyər üzrə fiziki, funksional, texnoloji və iqtisadi köhnəlmənin dəyərinə təsiri əks etdirmək üçün *uyğunlaşdırılmalıdır*. İstənilən halda müəyyən əvəzetmə xərci üzrə aparılan uyğunlaşmalar məhsul və faydalılıq baxımından müasir ekvivalent *aktiv* kimi eyni xərcə malik olmaq üçün *tərtib edilməlidir.*

* 1. Aktivin əldə olunması və konstruksiyası zamanı müəssisənin yaranan faktiki xərcləri müəyyən vəziyyətlərdə *aktiv* üzrə əvəzetmə xərci kimi istifadə etməyə *uyğun ola bilər*. Lakin xərclə bağlı bu cür öncəki məlumatları istifadə etməzdən öncə qiymətləndirici aşağıdakıları *nəzərə almalıdır*:
     1. Əvvəlki xərclər üzrə vaxt bölgüsü: Müəssisənin faktiki xərcləri bazar qiymətlərindəki dəyişikliklər, inflyasiya / deflyasiya və ya digər amillərin təsiri ilə son zamanlarda yaranmayıbsa bu xərclər *müvafiq olmaya* və ya inflyasiya / indeksasiya ilə bağlı olaraq onların qiymətləndirmə tarixindəki ekvivalentə uyğunlaşdırılmasına *ehtiyac yarana bilər*.
     2. Dəyər bazası: Xüsusi bazar *iştirakçılarının* xərclərinin smetası standart bazar *iştirakçılarının* ödədiyi məbləğdən *fərqli ola bildiyinə görə* bu cür xərcləri hesablayarkən *xüsusilə diqqətli olmaq tələb olunur*. Qiymətləndirici, həmçinin, *nəzərə almalıdır* ki, əvvəlki dövrün alqı-satqı hesabatı və ya istifadə olunan istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* satın alınması səbəbilə müəssisənin xərcləri xarakter etibarilə əvvəlki dövrə *aid olmaya bilər*. İstənilən halda keçmiş xərclər müvafiq göstəriciləri tətbiq etməklə *istifadə edilməlidir*.

**Aktiv üzrə standartlar - BQS 300 istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar**

* + 1. Xüsusi xərclərə aşağıdakılar daxildir: *Qiymətləndirici* daxil edilmiş bütün *mühüm* xərcləri, həmin xərclərin *aktivin* dəyərinə daxil olub olmadığını və bəzi dəyər bazaları ilə bağlı olaraq yaranmış xərclər üzrə mənfəət marjasının müəyyən məbləğinin uyğun gəlib gəlmədiyini *nəzərə almalıdır.*
    2. Qeyri-bazar komponentləri: Standart bazar iştirakçıları tərəfindən yaranmayan xərclər, diskontlar və ya güzəştlər *daxil edilməməlidir.*
  1. Əvəzetmə xərci və tutulmalar müəyyən edilərkən onların fiziki, funksional, texnoloji və iqtisadi köhnəlməni müvafiq qaydada əks etdirməsi *nəzərə alınmalıdır* (bax: BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları, 80-ci bölmə*).

Xərc və potensial nisbəti metodu

* 1. Xərc və potensial nisbəti metodunun tətbiqi zamanı fərqli potensiala malik bənzər bir *aktivin* xərcinə istinad etməklə *aktivin* əvəzetmə xərci faktiki və ya tələb olunan potensial ilə müəyyən edilə bilər.
  2. Xərc və potensial nisbəti metodundan, başlıca olaraq, iki şəkildə istifadə olunur:
     1. fərqli potensiala malik *aktivin* və ya *aktivlərin* əvəzetmə xərcləri məlum olduqda bir potensiala malik *aktiv* və ya *aktivlər* üzrə əvəzetmə xərcini qiymətləndirmək üçün (məsələn, mövcud dəyərlə iki *aktivin* bir *aktivlə* əvəzlənə bilməsi) və ya
     2. *aktiv* artıq potensiala malik olduqda proqnozlaşdırıla bilən tələbə uyğun olan potensiala malik müasir ekvivalent *aktiv* üzrə əvəzetmə xərcini hesablamaq üçün (iqtisadi köhnəlmənin tənzimlənməsinin bir hissəsi kimi tətbiq olunan faydalılığın çatışmazlığı üzrə cəriməni müəyyən etmək üçün bir vasitə kimi)

79

**Aktiv üzrə standartlar - BQS 300 istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar**

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Bu metod yalnız eyni coğrafi ərazi daxilində yerləşən və eyni potensiala malik qurğu mövcud olmadıqda yoxlama metodu kimi *tətbiq oluna bilər*.
  2. Qeyd olunur ki, xərc və potensial arasındakı əlaqə adətən düzxətli olmur, ona görə də eksponent tənzimlənmənin müəyyən formasının tətbiqi *tələb oluna bilər.*

1. **İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üzrə xüsusi mülahizələr**
   1. Maliyyə Sazişləri adlı aşağıdakı bölmə istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların qiymətləndirilməsinə uyğun olan mövzuların natamam siyahısını əks etdirir.
2. Maliyyə sazişləri
   1. Ümumilikdə *aktivin* dəyəri onun maliyyələşdirildiyi üsuldan asılıdır. Lakin müəyyən vəziyyətlərdə istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqların maliyyələşdirildiyi üsulun qiymətləndirmə zamanı nəzərə alınması *tələb oluna bilər.*
   2. İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar ilə bağlı icarə və ya maliyyələşdirmə sazişləri *bağlana bilər.* Buna müvafiq olaraq, *aktiv* maliyyələşdirmə sazişi üzrə borcverənə və icarəyə verənə borc qalığı ödənilməyənə qədər satıla bilməz. Bu ödəniş vasitənin azad dəyərindən *çox* və ya *az* ola bilər. *Qiymətləndirmənin məqsədindən* asılı olaraq, o, girov yüklü *aktivləri* müəyyən etmək və onların dəyərini azad *aktivlərdən* ayrıca bildirmək üçün uyğun *ola bilər.*
   3. Əməliyyat lizinqi üzrə istismar olunan istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar üçüncü tərəflərin əmlakı hesab olunduğu üçün içarəçinin *aktivləri* qiymətləndirilərkən onlar nəzərə alınmır.

Lakin bu *aktivlərin* mövcudluğu icarəçinin onlarla birlikdə istifadə olunan *aktivlərinin* dəyərinə *təsir edə bildiyi* üçün onlarla bağlı qeyd aparılmalıdır. İstənilən halda qiymətləndirmə aparmazdan öncə *qiymətləndirici aktivlərlə* bağlı əməliyyat lizinqinin, maliyyə lizinqinin və ya kreditin və ya digər təminatlı kreditin olub olmamasını müəyyən etməlidir (müştəri və/ və ya məsləhətçilər ilə birlikdə). Bununla bağlı əldə olunan nəticə və *qiymətləndirmənin məqsədi* müvafiq baza və qiymətləndirmə metodologiyasını ifadə edəcək.

80

*Aktiv üzrə Standartlar*

BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə İştirak Payları

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  İcmal | **Bəndlər**  10 |
| Giriş | 20 |
| Dəyər Bazaları | 30 |
| Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları | 40 |
| Bazar yanaşması | 50 |
| Gəlir Yanaşması | 60 |
| Xərc Yanaşması | 70 |
| Daşınmaz əmlak üzrə maraqlar ilə bağlı xüsusi mülahizələr | 80 |
| Maraqların iyerarxiyası | 90 |
| İcarə haqqı | 100 |

1. İcmal

**BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar**

* 1. Əsas Standartlarda nəzərdə tutulan prinsiplər daşınmaz əmlak üzrə maraqların qiymətləndirilməsi ilə bağlı tətbiq olunur. Bu standart daşınmaz əmlak üzrə maraqların qiymətləndirilməsinə dair əlavə tələbləri özündə əks etdirir.

1. Giriş
   1. Əmlak üzrə maraqlar, əsasən, dövlət və ya ayrı-ayrı *yurisdiksiyaların* qanunları, bir çox hallarda isə milli və ya yerli qanunvericilik ilə müəyyən olunur. Daşınmaz əmlak üzrə marağın qiymətləndirilməsini aparmazdan öncə *qiymətləndirici* qiymətləndirilən maraqla bağlı tətbiq olunan müvafiq hüquqi əsasları bilməlidir.
   2. Daşınmaz əmlak üzrə maraq torpaq və tikililər ilə bağlı sahibkarlıq, sərəncam, istifadə və ya mülkiyyət hüququdur. Marağın üç əsas növü var:
      1. müəyyən torpaq sahəsi üzrə üstün maraq Bu marağın sahibi ikinci dərəcəli maraqlar və qanuni və ya digər hüquqi məhdudiyyətlər nəzərə alınmaqla torpaq və onun üzərindəki tikili ilə bağlı mütləq mülkiyyət və sərəncam hüququna malikdir.
      2. əmlak sahibinə müəyyən müddət ərzində, məsələn, icarə müqaviləsinin şərtlərinə uyğun olaraq torpaq sahəsi və ya tikililər ilə bağlı müstəsna mülkiyyət və sərəncam hüquqları verən ikinci dərəcəli hüquqlar və/ və ya
      3. müstəsna mülkiyyət və ya sərəncam hüquqları istisna olmaqla torpaq və ya tikililərdən istifadə etmək hüququ, məsələn, torpağı vermək və ya ondan yalnız müəyyən bir fəaliyyət üçün istifadə etmək hüququ.
   3. Qeyri-maddi *aktivlər* daşınmaz əmlak *aktivlərinin* təsnifatı xaricində qalır. Lakin qeyri-maddi *aktiv* daşınmaz əmlak *aktivlərinin* dəyəri ilə əlaqəli ola və ona ciddi şəkildə təsir edə bilər. Ona görə də, işin əhatə dairəsi çərçivəsində qiymətləndirmə tapşırığının nəyi əhatə edib etməyəcəyini dəqiqliklə müəyyən etmək zəruri əhəmiyyət kəsb edir. Məsələn, hotelin qiymətləndirilməsi hotelin markası ilə tam şəkildə əlaqəli ola bilər. Belə hallarda, qiymətləndirmə prosesində qeyri-maddi *aktivlərin* daxil edilməsi və onların daşınmaz əmlak,

81

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıq *aktivlərinin* qiymətləndirilməsinə təsiri nəzərə alınacaq. Bir qeyri-maddi *aktiv* komponenti olduqda *qiymətləndirici*, həmçinin, BQS 210 Qeyri-maddi *Aktivlər* bölməsinə əməl etməlidir.

* 1. Daşınmaz əmlak üzrə marağın bu növlərini təsvir etmək üçün müxtəlif *yurisdiksiyalarda* fərqli söz və terminlərin istifadə olunmasına baxmayaraq əksər hallarda mütləq mülkiyyət hüququ, məhdud müddət üzrə

müstəsna maraq və ya müəyyən *məqsəd* üzrə qeyri-müstəsna hüquq konsepsiyaları tətbiq olunur. Torpaq və tikililərin daşınmazlığı konsepsiyası fiziki torpaq və tikililəri deyil, müəyyən bir tərəfin sahib olduğu və başqa birisinə ötürə biləcəyi hüququ ifadə edir. Buna görə də, dəyər fiziki torpaq və tikililərə deyil, hüquqi marağa şamil olunur.

* 1. BQS 101 İşin Əhatə dairəsi bölməsinin 20.3 (d) bəndində qiymətləndirilən *aktivi* müəyyən

Etməklə bağlı şərtlərə əməl etmək üçün aşağıdakı məsələlərə *nəzərə alınmalıdır*:

* + 1. qiymətləndirilməli olan daşınmaz əmlak üzrə marağın təsviri və

**BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar**

* + 1. qiymətləndirilən dəyərə təsir göstərən üstün və ya ikinci dərəcəli maraqların müəyyənləşdirilməsi.
  1. BQS 101 *İşin Əhatə dairəsi* bölməsinin 20.3 (j) bəndində və BQS 102 Araşdırmalar və Uyğunluq bölməsində nəzərdə tutulan araşdırmanın əhatə dairəsini və informasiyanın xarakterini və mənbəyini göstərmək ilə bağlı tələblərə əməl etmək üçün aşağıdakılar *nəzərə alınmalıdır*:
     1. daşınmaz əmlak üzrə marağı və digər müvafiq maraqları təsdiqləmək üçün tələb olunan sübut,
     2. araşdırmanın əhatə dairəsi,
     3. tikinti obyekti və tikilinin ümumi sahəsi ilə bağlı məlumat üzrə məsuliyyət,
     4. hər hansı tikiliyə dair spesifikasiya və şərtləri təsdiqləmək ilə bağlı məsuliyyət,
     5. araşdırmanın xidmətlərin xüsusiyyətləri, spesifikasiyası və uyğunluğu ilə bağlı əhatə dairəsi,
     6. torpaq və bünövrənin vəziyyəti ilə bağlı məlumatın təmin olunması,
     7. ətraf-mühit üzrə faktiki və ya potensial risklərin müəyyən edilməsi ilə bağlı məsuliyyət,
     8. əmlak və tikililərin istifadəsinə dair qanuni icazələr və ya məhdudiyyətlər, habelə qanuni icazə və məhdudiyyətlərə gözlənilən və potensial dəyişikliklər.
  2. BQS 101 *İşin Əhatə dairəsi* bölməsinin 20.3 (k) bəndinə əməl etmək üçün razılaşdırılmalı və təsdiqlənməli *olan* xüsusi ehtimallara aşağıdakılar

daxildir:

1. qiymətləndirmə tarixində müəyyən fiziki dəyişikliyin baş verməsi, məsələn, nəzərdə tutulan tikilinin qiymətləndirmə tarixində başa çatmış olması,

82

*Aktiv üzrə Standartlar*

1. əmlakın vəziyyətində dəyişikliyin olub olmaması, məsələn, qiymətləndirilmə tarixində boş tikilinin icarə verilmiş olması və ya icarəyə verilmiş tikilinin boş olması,
2. marağın digər mövcud maraqlar nəzərə alınmadan qiymətləndirilməsi və
3. əmlakın çirklənmə və digər ətraf-mühit riskləri daşımaması.
   1. Daşınmaz əmlak üzrə maraqların qiymətləndirilməsi, əsasən, təminatlı kredit, satış və satınalma, vergiqoyma, məhkəmə prosesi, kompensasiya, müflisləşmə ilə bağlı məsələlər və maliyyə hesabatı kimi müxtəlif *məqsədlər* ilə bağlı tələb olunur.
4. Dəyər Bazaları
   1. BQS 104 Dəyər Bazaları bölməsində qeyd olunur ki, *qiymətləndirici* daşınmaz əmlak üzrə maraqları qiymətləndirərkən müvafiq dəyər bazası (bazaları) seçməlidir.

**BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar**

* 1. Əksər dəyər bazalarına uyğun olaraq *qiymətləndirici* daşınmaz əmlakdan ən yaxşı və ən səmərəli istifadəni (onun cari istifadəsindən *fərqli ola bilən*) nəzərə almalıdır (bax: BQS

104 Dəyər Bazaları, 30.3-cü bənd). Bu qiymətləndirmə bir istifadə növündən digərinə keçid edən zaman dəyişən və ya inkişaf potensialına malik olan daşınmaz əmlak üzrə maraqlar üçün xüsusilə əhəmiyyətlidir.

1. Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları
   1. Daşınmaz əmlak üzrə marağı qiymətləndirərkən BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsində göstərilən hər üç qiymətləndirmə yanaşması tətbiq oluna bilər.
   2. Bu standartın tələblərinə əlavə olaraq yanaşma və üsul seçərkən qiymətləndirici BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin, həmçinin, 10.3 və 10.4-cü bəndlərinin şərtlərini *nəzərə almalıdır.*
2. Bazar yanaşması
   1. Ümumiyyətlə əmlak üzrə maraqlar müxtəlifdir (yəni, fərqli xüsusiyyətlərə malikdir). Torpaq və tikililər bazarda satılan torpaq və tikililərlə eyni fiziki xüsusiyyətlərə malik olsa, onların yerləşdiyi ərazi fərqli olacaq. Bu fərqli xüsusiyyətlərə baxmayaraq, daşınmaz əmlak üzrə maraqları qiymətləndirərkən əsasən bazar yanaşması tətbiq olunur.
   2. Qiymətləndirmənin predmetini digər daşınmaz əmlak üzrə maraqların qiyməti ilə müqayisə etmək üçün qiymətləndiricilər qiymətləndirilən *aktivin* növündən asılı olaraq *iştirakçıların* tətbiq etdiyi və ümumilikdə qəbul edilmiş və müvafiq hesab olunan vahidlər *müəyyən etməlidirlər*. Geniş şəkildə istifadə olunan müqayisə vahidlərinə aşağıdakılar daxildir:
      1. tikilinin bir kvadrat metri ( və ya kvadrat futu) üçün və ya bir hektar torpaq üçün qiymət,
      2. bir otağın qiyməti və
      3. hasilatın bir vahidi üçün qiymət.
   3. Müqayisə vahidi yalnız lazımi qaydada seçildiyi və müvafiq aktiv və hər bir təhlil prosesində müqayisə edilə bilən əmlaklar ilə bağlı tətbiq olunduğu halda faydalı hesab edilir. Mümkün olduğu qədər istifadə olunan müqayisə vahidi müvafiq bazarda *iştirakçılar* tərəfindən ən çox istifadə edilən müqayisə vahidi *olmalıdır*.

83

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Qiymətləndirmə prosesində müqayisə edilə bilən qiymətlə bağlı məlumatların tətbiq olunma imkanı qiymətləndirilən əmlak ilə birlikdə məlumatların əldə olunduğu əmlak və əməliyyatın müxtəlif xüsusiyyətlərini müqayisə etməklə müəyyən edilir. Aşağıda qeyd olunanlar arasındakı fərqlər BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin 30.8-ci bəndinə müvafiq olaraq n*əzərə alınmalıdır.* Daşınmaz əmlak üzrə maraqları qiymətləndirərkən nəzərə alınmalı olan xüsusi fərqlərə *aşağıdakılar daxildir*:
     1. qiymətlə bağlı məlumatları əks etdirən marağın növü və qiymətləndirilən marağın növünü,
     2. müvafiq yerlər,
     3. torpağın müvafiq keyfiyyəti və ya tikililərin istismar olunduğu müddət və onlara dair spesifikasiyalar,
     4. hər bir əmlak üzrə məqsədyönlü istifadə və planlaşdırma,

**BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar**

* + 1. qiymətin və tələb olunan dəyər bazasının müəyyən olunduğu şərtlər,
    2. qiymətlə bağlı məlumatların qüvvəyə mindiyi tarix və qiymətləndirmə tarixi,
    3. müvafiq əməliyyatların həyata keçirildiyi müddətdə mövcud olan bazar şəraiti və bu şəraitlə qiymətləndirmə tarixindəki şərait arasındakı fərqlər.

1. Gəlir Yanaşması
   1. Dəyəri gəlir yanaşması ilə göstərmək üçün fərqli üsullardan istifadə olunur. Bu üsulların hamısı dəyərin maraq sahibinin yaratdığı və ya yarada biləcəyi faktiki və ya proqnozlaşdırılan gəlirə əsaslanması fikrini əks etdirir. İnvestisiya əmlakı ilə bağlı olaraq, həmin gəlir icarə haqqı formasında ola bilər (bax: 90.1-90.3-cü bəndlər); yaşayış üçün nəzərdə tutulan tikilidə bu gəlir ekvivalent sahəni icarəyə götürmək üçün icarəçinin ödədiyi məbləğə əsaslanmaqla ehtimal edilən icarə haqqı ola bilər.
   2. Daşınmaz əmlak üzrə bəzi maraqlara gəlincə, əmlakın gəlir gətirmə qabiliyyəti onun xüsusi məqsədlə istifadəsi və ya işgüzar/ kommersiya fəaliyyəti (məsələn, hotellər, qolf meydançaları və s.) ilə sıx şəkildə əlaqəlidir. Tikili kommersiya fəaliyyətinin yalnız müəyyən bir növü üçün əlverişli olduqda gəlir, əsasən, həmin tikilinin sahibinin kommersiya fəaliyyətindən əldə etdiyi faktiki və ya potensial pul axınları ilə bağlı olur. Əmlakın dəyərini göstərmək üçün onun kommersiya potensialından istifadə bir çox hallarda "mənfəət metodu" adlanır.
   3. Gəlir yanaşmasında istifadə olunan işgüzar/ kommersiya fəaliyyətindən əldə olunan pul axınını (icarə haqqı, texniki xidmət və daşınmaz əmlaka xas digər xərcləri ilə bağlı pul axınlarını deyil) əks etdirdikdə, *qiymətləndirici*, həmçinin, BQS 200 Müəssisə və müəssisənin iştirak payı bölməsinin və müvafiq olduqda BQS 210 *Qeyri-maddi Aktivlər* bölməsinin tələblərinə əməl etməlidir.
   4. Daşınmaz əmlak üzrə maraqlara gəlincə diskontlaşdırılmış pul axını modellərinin müxtəlif formalarından *istifadə oluna bilər*. Bunların arasında fərqlilik olsa da, diskont faiz dərəcəsini tətbiq etməklə müəyyən gələcək dövr üzrə pul axınlarının cari dəyərə uyğunlaşdırılması ilə bağlı ortaq xüsusiyyət daşıyırlar. Ayrı-ayrı dövrlər üzrə mövcud dəyərlərin yekun məbləği kapitalın dəyərinin smetasını əks etdirir. Diskontlaşdırılmış pul axını modelində diskont faiz dərəcəsi pulun müvəqqəti xərclərinə və sözügedən gəlir axınının risklərinə və mükafatlarına əsaslanır.

84

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin 50.29-50.31-ci bəndlərində diskont faiz dərəcələrinin müəyyənləşdirilməsi barədə əlavə məlumatlar mövcuddur. Diskont faiz dərəcəsi qiymətləndirmənin məqsədi əsasında *müəyyən edilməlidir*. Məsələn:
     1. Qiymətləndirmə xüsusi və ya potensial sahibkarın investisiya meyarlarına əsaslanmaqla onlar üçün dəyəri müəyyən etmək məqsədi daşıdıqda, istifadə olunan faiz dərəcəsi tələb olunan gəlirlilik faizini və ya onların kapitalının orta *çəki* dəyərini *əks etdirə bilər* və
     2. qiymətləndirmə bazar dəyərini müəyyən etmək məqsədi daşıdıqda diskont faiz dərəcəsi bazarda *iştirakçılar* arasında mübadilə edilən

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar üçün ödənilmiş qiymətə daxil olan gəlirə və ya hipotetik *iştirakçıların* tələb olunan faiz dərəcələri və ya gəlirinə əsaslanmaqla *təyin oluna bilər.* Diskont faiz dərəcəsi bazar əməliyyatlarının təhlilinə əsaslandıqda, qiymətləndiricilər, həmçinin, BQS 105 Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları bölməsinin 30.7 və 30.8.-ci bəndlərinin şərtlərini *nəzərə almalıdırlar.*

**BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar**

* 1. Müvafiq diskont faiz dərəcəsi həm də müəyyən daşınmaz əmlak üçün xas olan əlavə risklərə və imkanlara uyğunlaşdırılmış risk daşımayan gəlirə əsaslanmaqla *əldə oluna bilər.*

1. Xərc Yanaşması
   1. Xərc yanaşmasını tətbiq edərkən qiymətləndiricilər BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin 70.1 və 70.14.-cü bəndlərinin şərtlərini *nəzərə almalıdırlar.*
   2. Bu yanaşma ümumilikdə amortizasiya olunmuş əvəzlənmə dəyəri vasitəsilə daşınmaz əmlak üzrə maraqların qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq olunur.
   3. Oxşar əmlak üzrə əməliyyat qiymətləri ilə bağlı heç bir faktiki məlumat və ya müvafiq marağın sahibinin əldə edəcəyi heç bir müəyyən edilə bilən faktiki və ya proqnozlaşdırılan gəlir axını olmadıqda bu üsuldan *istifadə oluna bilər.*
   4. Bəzi hallarda, hətta bazar əməliyyatı qiymətləri ilə bağlı məlumatlar və ya müəyyən edilə bilən gəlir axını mövcud olduqda da, ikinci dərəcəli və ya əlavə üsul kimi xərc yanaşmasını *tətbiq etmək olar.*
   5. İlk olaraq əvəzetmə xərcinin hesablanması tələb olunur. Bu, adətən, müvafiq qiymətləndirmə tarixində əmlakı müasir ekvivalenti ilə əvəzləmənin xərcidir. İştirakçını eyni faydalılıq ilə təmin etmək üçün qiymətləndirilən

tikilini müasir ekvivalent ilə əvəzləmək *yerinə* əvəzetmə xərcinin

təkrar istehsal və ya həmin tikiliyə bənzər tikilinin yaradılmasından ibarət olduğu qiymətləndirilən əmlakla tam şəkildə oxşar olan ekvivalentin tələb olunması istisnalıq təşkil edir. Əvəzetmə xərci torpağın dəyərini, infrastruktur, dizayn xərcləri və ekvivalent *aktiv* yaradarkən *iştirakçının* əldə etdiyi gəlir kimi bütün təsadüfi xərcləri *əks etdirməlidir*.

* 1. Müasir avadanlıqla bağlı xərc fiziki, funksional, texnoloji və iqtisadi köhnəlmə üzrə *uyğunlaşdırılmalıdır* (bax: BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları* və Metodları, 80-cı bölmə). Köhnəlmə üzrə uyğunlaşdırma potensial alıcı üçün müasir ekvivalentlə müqayisədə qiymətləndirilən aktivin dəyərinin nə dərəcədə az olmasını müəyyənləşdirmək məqsədi daşıyır. Köhnəlmə dərəcəsi müəyyənləşdirilərkən qiymətləndirilən əmlakın fiziki vəziyyəti, funksionallığı və iqtisadi faydalılığı müasir ekvivalent ilə müqayisədə nəzərə alınır.

85

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

1. Daşınmaz əmlak üzrə maraqlar ilə bağlı xüsusi mülahizələr
   1. Aşağıdakı bölmələr qeyri-maddi aktivlər üzrə maraqların qiymətləndirilməsinə müvafiq olan mövzuların natamam siyahısını əks etdirir.
      1. Maraqların iyerarxiyası (90-cı bölmə)
      2. İcarə haqqı (100-cü bölmə).
2. Maraqların iyerarxiyası
   1. Daşınmaz əmlak üzrə müxtəlif maraqlar qarşılıqlı şəkildə ziddiyyətli deyil.

Məsələn, əsas maraq bir və ya bir neçə ikinci dərəcəli maraqdan asılı *ola bilər.* Mütləq maraq sahibi öz marağının müəyyən bir hissəsi və ya hamısı ilə bağlı lizinq marağı *verə bilər*. Birbaşa olaraq mütləq maraq sahibi tərəfindən verilən icarə hüquqları birbaşa lizinq maraqları adlanır. Lizinq müqaviləsinin şərtləri ilə qadağan edilmədiyi halda, birbaşa lizinq marağının sahibi, bu marağın bir hissəsini və ya hamısını (sub-lizinq marağı) lizinq

**BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar**

müqaviləsi üzrə üçüncü tərəfə verə bilər. Sub-lizinq marağı onun əsasını təşkil edən birbaşa lizinqdən daha qısa və ya eyni həcmə malik olur.

* 1. Aşağıdakı nümunələrdə göstərildiyi kimi bu əmlak üzrə maraqların öz xüsusiyyətləri mövcuddur:
     1. Mütləq maraq hər zaman birbaşa mülkiyyət hüququnu təmin etsə də, onun ikinci dərəcəli maraqlardan asılılığı *ola bilər.* Bu ikinci dərəcəli maraqlara lizinqlər, mülkiyyətin öncəki sahibinin tətbiq etdiyi məhdudiyyətlər və ya qanunvericiliyə müvafiq olaraq tətbiq edilən məhdudiyyətlər daxildir.
     2. Lizinq marağı müəyyən müddət ərzində qüvvədə olur. Bu müddətin sonunda isə əmlak onun yaradılmasının əsasını təşkil edən üstün marağın sahibinə qaytarılır. İcarə müqaviləsində, adətən, icarəçi ilə bağlı icarə haqqının ödənilməsi və digər xərclərin qarşılanması kimi müəyyən öhdəliklər tətbiq olunur. İcarə müqaviləsində, həmçinin, əmlakın istifadəsi və ya əmlak ilə bağlı maraqların üçüncü tərəfə ötürülməsi ilə bağlı şərt və ya məhdudiyyətlərin tətbiqi nəzərdə *tutula bilər*.
     3. İstifadə hüququ daimi olaraq və ya müəyyən müddət üçün *qüvvədə qala bilər*. Bu hüquq ödənişlər edən və ya müəyyənləşdirilmiş digər şərtləri yerini yetirən əmlak sahibindən asılı *ola bilər*.
  2. Ona görə də, daşınmaz əmlak üzrə marağı qiymətləndirərkən həmin marağın sahibinə məxsus hüquqların xarakterini müəyyən etmək və həmin əmlak üzrə digər maraqların mövcudluğu ilə bağlı məhdudiyyətlər və ya çətinlikləri əks

etdirmək zəruridir. Eyni bir əmlakda müxtəlif maraqların hər birinin dəyərinin məcmusu əksər hallarda azad üstün marağın dəyərindən fərqli olacaq.

1. İcarə haqqı
   1. BQS 104 Dəyər Bazaları bölməsində bazar icarə haqqı dəyər bazası kimi təqdim olunur.
   2. İcarə müqaviləsi və ya icarə nəticəsində yaranan maraqdan asılı olan əsas marağı qiymətləndirərkən qiymətləndiricilər torpaq rentasını nəzərə almalıdırlar. və fərq mövcud olduğu halda isə bazar icarə haqqını *nəzərə almalıdırlar.*

86

**BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar**

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. Torpaq rentası mövcud icarə müqaviləsi əsasında ödənilən icarə haqqıdır. Bu renta icarə müddəti ərzində sabit qala və ya dəyişə *bilər*. İcarə müqaviləsində qeyd olunacaq icarə ilə bağlı variasiyaların tezliyi və bazası icarədara ödəniləcək ümumi məbləği və icarəçinin öhdəliyini müəyyən etmək məqsədi ilə izah olunmalı və başa *düşülməlidirlər*.

87

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

BQS 410 Tikinti Obyekti

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  İcmal | **Bəndlər**  10 |
| Giriş | 20 |
| Dəyər Bazaları | 30 |
| Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları | 40 |
| Bazar yanaşması | 50 |
| Gəlir Yanaşması | 60 |
| Xərc Yanaşması | 70 |
| tikinti obyekti üzrə xüsusi mülahizələr | 80 |
| Qalıq üsulu | 90 |
| Mövcud aktiv | 100 |
| Maliyyə hesabatı üzrə xüsusi mülahizələr | 110 |
| Təminatlı kredit üzrə xüsusi mülahizələr | 120 |

1. İcmal

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* 1. tikinti obyekti üzrə qiymətləndirmələr ilə bağlı Əsas Standartlar BQS 101 - BQS 105-də nəzərdə tutulan prinsiplər tətbiq olunur. Bu standarta yalnız düzəlişlər, əlavə prinsiplər və ya bu standartın tətbiq olunduğu qiymətləndirmələr üzrə Əsas Standartların tətbiq olunma qaydasını özündə əks etdirən xüsusi nümunələr daxildir. tikinti obyekti üzrə qiymətləndirmələr, həmçinin, BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar bölməsinə u*yğun olmalıdır.*

1. Giriş
   1. Bu standarta əsasən, tikinti əraziləri ən yaxşı və ən səmərəli istifadəyə nail olmaq üçün yenidən planlaşdırmanın tələb olunduğu və ya təkmilləşdirmə işlərinin nəzərdə tutulduğu və ya qiymətləndirmə tarixində həyata keçirildiyi maraqlardır. Həmin maraqlara aşağıdakılar daxildir:
      1. binaların tikilməsi,
      2. əvvəllər boş olmuş və cari vəziyyətdə infrastrukturla təmin olunan sahə,
      3. əvvəllər tikintinin həyata keçirildiyi ərazinin yenidən qurulması,
      4. mövcud tikili və ya strukturların təkmilləşdirilməsi və ya dəyişdirilməsi,
      5. Rəsmi planda tikinti üçün nəzərdə tutulmuş ərazi və
      6. rəsmi planda böyük sıxlıqda istifadə üçün ayrılmış ərazi.
   2. tikinti obyekti üzrə qiymətləndirmənin aparılması müxtəlif *məqsədlər* ilə bağlı *tələb oluna bilər.* *Qiymətləndirici* qiymətləndirmənin *məqsədini* bilmək məsuliyyəti daşıyır.

Tikintinin gedişatının qiymətləndirilməsini *tələb edə biləcək* vəziyyətlərin natamam siyahısı aşağıdakı kimidir:

88

*Aktiv üzrə Standartlar*

* + 1. təklif olunan layihələrin maliyyə cəhətdən mümkün olduğunu müəyyənləşdirərkən,
    2. satınalma və kredit təhlükəsizliyinə dair ümumi konsaltinq və əməliyyat dəstəyi müqavilələrinin bir hissəsi kimi,
    3. vergi hesabatları vermək *məqsədilə*, advalor vergitutma təhlili üçün tikintinin gedişatının qiymətləndirilməsinə tez-tez ehtiyac duyulur,
    4. səhmdarlarla bağlı mübahisələr və zərərin hesablanması kimi hallarda dəyər hesabatının aparılmasını tələb edən məhkəmə işi zamanı,
    5. *maliyyə hesabatlarının* məqsədindən asılı olaraq, tikinti obyektinin qiymətləndirilməsi, əsasən, şirkət birləşmələri üzrə uçot, *aktivlərin* alqı-satqısı və qiymətdən düşmə ilə bağlı təhlillərin aparılması zamanı tələb olunur və
    6. tikinti obyektinin qiymətləndirilməsini *tələb edən* digər rəsmi və ya hüquqi tədbirlər, məsələn, məcburi özgəninkiləşdirmə ilə bağlı olaraq.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* 1. tikinti obyektini qiymətləndirərkən qiymətləndiricilər *aktiv* və ya passivin növü üzrə tətbiq olunan standarta (məsələn, BQS 400 Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar) *əməl etməlidirlər.*
  2. Qalıq dəyər və ya tikinti obyektinin torpaq sahəsinin dəyəri başa çatmış layihədən əldə olunan gəlir və ya mənfəət və ya yaranacaq tikinti xərcləri ilə bağlı proqnozlardakı dəyişikliklərə qarşı olduqca həssas ola bilər. Bu, istifadə edilən metod və ya üsullardan asılı olmayaraq, əsas məsələ olaraq qalır. Lakin müxtəlif məlumatlar qiymətləndirmə tarixinə uyğun olaraq lazımi qaydada tədqiq edilir.
  3. Bu həssaslıq, həmçinin, layihənin xərclərindəki və ya cari dəyər üzrə yekunlaşdırma dəyərindəki *mühüm* dəyişikliklərin təsirinə də aiddir. Tikinti layihəsinin icra olunduğu müddət ərzində dəyərdəki dəyişikliklərin istifadəçi ilə *bağlılığını müəyyənləşdirmək məqsədi* ilə qiymətləndirmənin aparılması tələb olunduqda (məsələn, qiymətləndirmə kredit təminatı və ya layihənin əlverişliliyinin müəyyən edilməsi ilə bağlı olduqda) qiymətləndirici tikinti xərclərindəki və ya layihənin sərfəliliyi üzrə yekun dəyərdəki və qismən başa çatdırılmış tikilinin dəyərindəki mümkün dəyişikliklərin qeyri-mütənasib təsirini *göstərməlidir*. Bu *məqsədlə* həssaslıq təhlilinin aparılması, daha sonra isə uyğun izahatın verilməsi *faydalı ola bilər*.

1. Dəyər Bazaları
   1. BQS 104 Dəyər Bazaları bölməsində qeyd olunur ki, qiymətləndirici tikinti obyektini qiymətləndirərkən müvafiq dəyər bazası (bazaları) *seçməlidir*.
   2. tikinti obyektinin qiymətləndirilməsinə, başlıca olaraq layihə başa çatanda layihənin vəziyyəti və ya statusu ilə bağlı bir sıra *mühüm* ehtimallar və xüsusi proqnozlar daxildir. Məsələn, xüsusi proqnozlar tikintinin başa çatması və ya əmlakın tam şəkildə icarəyə verilməsi üzrə *verilə bilər*. BQS 101 *İşin Əhatə dairəsi* üzrə tələb olunduğu kimi qiymətləndirmə zamanı istifadə olunan *mühüm* proqnozlar və xüsusi ehtimallar qiymətləndirmədə iştirak edən bütün tərəflərə *bildirilməli* və işin əhatə dairəsi çərçivəsində razılaşdırılaraq *təsdiq edilməlidir.* Qiymətləndirmənin nəticəsi üçüncü tərəflərin fəaliyyəti ilə *bağlı olduqda* qiymətləndirmə zamanı xüsusilə diqqətli olmaq *tələb oluna bilər*.

89

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Əsasən, tikinti obyektinin tikinti işinin gələcəkdə icrasına təsir edə biləcək hər bir xüsusiyyətini müəyyən etmək, məsələn, torpağın tərkibini araşdırmaq mümkün olmur. Belə olduqda ehtimallara (məsələn, xərclərin *kəskin* şəkildə artmasına səbəb olan qeyri-normal torpaq şəraitinin olmaması) əsaslanmaq daha uyğun *ola bilər.* Bu ehtimal *iştirakçı* tərəfindən irəli sürülmədikdə o, xüsusi ehtimal hesab edilməlidir.
  2. Layihənin təqdim edildiyi tarixdən sonra bazarda hər hansı dəyişiklik olduqda tikintisi davam etdirilən layihə artıq torpaqdan ən yaxşı və ən səmərəli istifadəni *əks etdirməyəcək*. Belə olan hallarda bazarda alıcı qismən başa çatdırılmış strukturları dağıtmaq və ya onları yeni layihəyə daxil etmək imkanına malik olduğu üçün layihənin başa çatdırılması ilə bağlı xərclər *qeyri-müvafiq ola bilər.* Tikintisi davam etdirilən əmlakın dəyəri alternativ layihənin cari dəyərini və həmin layihənin başa çatdırılması ilə bağlı xərc və riskləri əks etdirməlidir.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* 1. Bəzi tikinti ərazilərində əmlak xüsusi istifadə və ya işgüzar fəaliyyət/ kommersiya fəaliyyəti ilə sıx şəkildə əlaqəlidir və hazır əmlakın xüsusi və davamlı səviyyələrdə mübadilə edilə bilməsi ehtimalı mövcuddur. Belə hallarda qiymətləndirici, həmçinin, BQS 200 Müəssisə və müəssisənin iştirak payı bölməsinin və müvafiq olduqda BQS 210 Qeyri-maddi *Aktivlər* bölməsinin tələblərinə *əməl etməlidir*.

1. Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları
   1. Daşınmaz əmlak üzrə marağı qiymətləndirərkən BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsində göstərilən hər üç qiymətləndirmə yanaşması tətbiq oluna bilər. tikinti obyektinin qiymətləndirilməsi ilə bağlı iki əsas yanaşma mövcuddur. Bunlar aşağıdakılardır:-
      1. bazar yanaşması (bax: 50-ci bölmə) və
      2. bazar yanaşması, gəlir yanaşması və xərc yanaşmasının elementlərini özündə birləşdirən qalıq metodu (bax: 40-70-ci bölmələr). Bu, tikinti obyektinin qalıq dəyərini müəyyən etmək üçün başa çatdırılmış tikinti işinin ümumi dəyərinə, tikinti xərclərindən tutulmalara və tikintini həyata keçirən şəxsin əldə etdiyi gəlirə əsaslanır (bax: 90-cı bölmə).
   2. Bu standartın tələblərinə əlavə olaraq yanaşma və üsul seçərkən qiymətləndirici BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin, o cümlədən, 10.3-cü bəndin şərtlərini *nəzərə almalıdır*.
   3. İstifadə olunan qiymətləndirmə yanaşması tələb olunan dəyər bazası, həmçinin, xüsusi fakt və vəziyyətlərdən, məsələn, aparılan ən son əməliyyatların səviyyəsi, tikinti prosesinin mərhələsi və layihənin icrasına başlanıldıqdan sonra əmlak bazarlarında baş vermiş dəyişikliklərdən asılı olacaq. Qiymətləndirmə yanaşması hər zaman bu vəziyyətlərə tam şəkildə *uyğun olmalıdır*. Bu səbəbdən, ən səmərəli üsulu seçərkən fikir mübadiləsi aparmaq olduqca zəruridir.
2. Bazar yanaşması
   1. Tikinti obyektinin bəzi növləri kifayət qədər homogen ola və qiymətləndirmə aparılan zaman birbaşa müqayisə üçün ən son satışlardan əldə olunan məlumatların mövcud olması məqsədilə bazarda mübadilə edilə bilər.

90

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. Əksər bazarlarda bazar yanaşması təklif olunan təkmilləşdirmə işləri heterogen olduqda daha böyük və ya daha mürəkkəb tikinti obyekti və ya daha kiçik əmlaklar üzrə məhdudiyyətlər *tətbiq edə bilər*. Çünki düzgün şəkildə uyğunlaşdırılmış bazar sübutu qiymətləndirmə zamanı bir çox fərqli göstərici üçün *əsas hesab olunsa da*, müxtəlif əmlaklar arasındakı fərqli göstəricilərin sayı onların müqayisəsinə imkan yaratmır (Bax: BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları*, 20.5-ci bölmə).
  2. Təkmilləşdirmə işinin başlanıldığı, lakin başa çatdırılmadığı tikinti obyekti ilə bağlı bazar yanaşmasının tətbiqi hətta daha problemli məsələdir. Belə əmlaklar tikinti obyektinin sahibi olan müəssisənin bir hissəsi kimi ötürülmə və ya satıcının müflis olması və ya müflisləşmə ilə üzləşməsi səbəbindən layihənin icrasını yekunlaşdırmağa qadir olmadığı hallar istisna olmaqla qismən başa çatdırılmış vəziyyətdə nadir hallarda *iştirakçılar* arasında ötürülə bilər. Hətta az da olsa qiymətləndirmə tarixinə yaxın tarixdə qismən başa çatdırılmış digər bir tikinti obyektinin ötürülməsi ilə bağlı sübut olsa da, əmlaklar arasındakı bütün oxşarlıqlara baxmayaraq işin natamam qalmış hissəsinin həcmi fərqli olacaq.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* 1. Bazar yanaşması qalıq metodu (ətraflı şəkildə bölmə 90-da) ilə tələb olunan məlumatlardan biri kimi başa çatdırılmış əmlakın dəyərini müəyyən etmək üçün *uyğun ola bilər*.

1. Gəlir Yanaşması
   1. Bəzi bazarlarda tikinti obyektinin qalıq dəyərinin müəyyənləşdirilməsi pul axını modelindən istifadəyə *əsaslana bilər.*
   2. Gəlir yanaşması qalıq metodu üzrə tələb olunan məlumatlardan biri kimi hazır əmlakın dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün *uyğun ola bilə*r. Qalıq metodu üzrə bölmə bu barədə müfəssəl məlumat əks etdirir (bax: 90-cı bölmə).
2. Xərc Yanaşması
   1. Tikinti xərclərinin müəyyənləşdirilməsi qalıq yanaşmasının (bax: 90.5-ci bənd) əsas komponentidir.
   2. Xərc yanaşması, həmçinin, müstəsna olaraq tikinti obyektinin dəyərinin göstərilməsi üçün bir vasitə kimi, məsələn, tikintinin başaçatdırılma üçün heç bir fəal bazarın olmadığı halda binanın və ya digər strukturun təklif olunan layihəsi kimi *istifadə oluna bilər*.
   3. Xərc yanaşmasının əsaslandığı iqtisadi prinsip ondan ibarətdir ki, bir *aktiv* üçün bənzər faydalılığa malik *aktiv* yaradarkən tələb olunan məbləğ xaricində heç bir əlavə ödəniş edilməməlidir. Bu prinsipi tikinti obyekti ilə bağlı tətbiq etmək üçün qiymətləndirici işin icrasından qiymətləndirilən əmlakın tikintisindən əldə oluna biləcək qədər mənfəəti qazanmaq potensialına malik oxşar *aktivin* əldə olunması zamanı perspektivli alıcının səbəb olduğu xərci *nəzərə almalıdır*. Lakin qiymətləndirilən əmlaka təsir edən qeyri-adi vəziyyətlər istisna olmaqla hipotetik alternativlə bağlı olaraq proqnozlaşdırılan xərclərin müəyyən edilməsi və təklif olunan layihənin təhlili prosesində yuxarıda qeyd olunduğu kimi bazar yanaşması və ya qalıq metodu (qiymətləndirilən əmlaka hansı birbaşa tətbiq olunubsa) səmərəli şəkildə yenidən tətbiq olunacaq.

91

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Tikinti obyekti üçün xərc yanaşmasının tətbiqi ilə bağlı digər çətinlik onun perspektivli alıcı üçün "faydalılıq" hesab olunan mənfəət səviyyəsinin müəyyənləşdirilməsindən ibarətdir. Layihənin icrasına başlayarkən müəssisənin müəyyən *mənfəət planlaşdırmasına baxmayaraq* faktiki mənfəət iş başa çatdırıldıqdan sonra əmlakın dəyəri ilə müəyyən olunur. Bundan əlavə, əmlakın tikintisi başa çatmaq üzrə olanda tikinti ilə bağlı bəzi risklər alıcının tələb olunan gəlirinə təsir etməklə *azala bilər*. Sabit qiymət razılaşdırılmadığı təqdirdə mənfəət torpaq sahəsinin əldə olunması və təkmilləşdirmə işlərinin başlanılması zamanı yaranan xərclərlə müəyyənləşdirilmir.

1. Tikinti obyekti üzrə xüsusi mülahizələr
   1. Aşağıdakı bölmələr tikinti obyektinin qiymətləndirilməsinə müvafiq olan mövzuların natamam siyahısını əks etdirir.
      1. Qalıq Metodu (90-cı bölmə).
      2. Mövcud *Aktiv* (100-cü bölmə).

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* + 1. Maliyyə hesabatı üzrə xüsusi mülahizələr (110-cü bölmə).
    2. Təminatlı kredit üzrə xüsusi mülahizələr (120-ci bölmə).

1. Qalıq üsulu
   1. Qalıq metodu layihənin başa çatdırılması ilə bağlı riskləri nəzərə almaqla layihə başa çatdıqdan sonra layihənin proqnozlaşdırılan dəyərindən tikinti işlərinin icrası üçün tələb olunan bütün hesablanmış və ya proqnozlaşdırılan xərcləri çıxdıqdan sonra qalıq məbləği müəyyən etmək üçün tətbiq olunur. Bu, qalıq dəyəri adlanır. Qalıq metodu ilə müəyyən olunan qalıq dəyəri cari vəziyyətində tikinti obyektinin bazar dəyərinə bərabər *ola* və ya *olmaya bilər.*
   2. Qalıq dəyər hətta proqnozlaşdırılan pul axınlarındakı çox kiçik dəyişikliklərə qarşı olduqca həssas ola bilər. Ona görə də, mütəxəssis hər bir *mühüm* amil üzrə ayrıca həssaslıq təhlilləri *aparmalıdır*.
   3. Qiymətləndirmə tarixində əksər məlumatlarda nəticə dəqiqliklə məlum olmayan və proqnozlardan istifadə etməklə hesablanmalı olan dəyişikliklərə qarşı həssas olduğu üçün bu metodu tətbiq edərkən olduqca *diqqətli olmaq lazımdır*.
   4. Qalıq metodunu tətbiq etmək üçün istifadə olunan modellər mürəkkəblik dərəcəsinə görə olduqca fərqli ola bilər. Buraya məlumatların daha böyük müfəssəlliyinə, çoxsaylı inkişaf mərhələləri və mürəkkəb təhlil alətlərindən istifadəyə imkan yaradan daha mürəkkəb modellər daxildir. Ən səmərəli model nəzərdə tutulan tikinti işlərinin həcmi, müddəti və mürəkkəblik dərəcəsindən asılı olacaq.
   5. Qalıq metodunu tətbiq edərkən qiymətləndirici aşağıdakıların uyğunluğunu və etibarlılığını *nəzərə almalı və qiymətləndirməlidir*:
      1. təklif olunan hər hansı tikili və ya struktur üzrə məlumatın mənbəyini, məsələn, qiymətləndirmə zamanı istifadə olunan planlar və spesifikasiyanı və
      2. tikinti xərcləri və layihənin icrası zamanı yarana biləcək və qiymətləndirmə zamanı istifadə olunacaq digər xərclər üzrə məlumatın mənbəyi.

92

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. Tikinti obyektinin bazar dəyərini müəyyən etmək üçün metodun tətbiq edilməsi zamanı aşağıdakı əsas elementlər nəzərə alınmalıdır. Digər bir baza tələb olunduqda isə alternativ məlumatların əldə olunmasına *ehtiyac yarana bilər*.
     1. Hazır əmlakın dəyəri,
     2. Tikinti xərcləri,
     3. Məsləhətçilərin əməkhaqları,
     4. Marketinq xərcləri,
     5. Vaxt cədvəli
     6. Maliyyə xərcləri,
     7. Tikinti üzrə mənfəət,

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* + 1. Diskont faiz dərəcəsi.

Başa çatdırılmış əmlakın dəyəri

* 1. Birinci mərhələdə tikinti layihəsi nəzəri cəhətdən başa çatdırıldıqdan sonra BQS *105 Qiymətləndirmə Metodları və Yanaşmaları* bölməsinə müvafiq olaraq daşınmaz əmlak üzrə müvafiq iştirak payının dəyərinin hesablanması tələb olunur.
  2. Bazar və ya gəlir yanaşması üzrə qəbul edilən üsullardan asılı olmayaraq qiymətləndirici aşağıda qeyd olunan iki əsas ehtimaldan birini *istifadə etməlidir*:
     1. işin başa çatdırılması üzrə hesablanmış bazar dəyəri layihənin

müəyyənləşdirilmiş planlara və spesifikasiyaya uyğun olaraq artıq yekunlaşmasını göstərən xüsusi ehtimal üzrə qiymətləndirmə tarixində qüvvədə olan dəyərlərə əsaslanır və ya

* + 1. işin başa çatdırılması üzrə hesablanmış dəyər layihənin proqnozlaşdırılan yekunlaşma tarixi üzrə müəyyənləşdirilmiş planlara və spesifikasiyaya uyğun olaraq başa çatdırılmasını əks etdirən xüsusi ehtimala əsaslanır.
  1. Bu ehtimallardan hansının daha əlverişli olması bazar təcrübəsi və mövcud olan müvafiq məlumatlara uyğun olaraq *təyin edilməlidir*. Lakin hal-hazırda cari yoxsa proqnozlaşdırılan dəyərlərin istifadəsi edilməsinin dəqiqləşdirilməsi mühüm əhəmiyyət kəsb edir.
  2. Tikinti işlərinin hesablanmış ümumi dəyərini tətbiq etdikdə bu zaman *iştirakçının* qiymətləndirmə tarixində mövcud olan məlumata əsaslanmaqla verdiyi xüsusi proqnozlara istinad etməsi *təmin olunmalıdır*.
  3. Eyni zamanda, qalıq dəyəri hesablayarkən müvafiq ehtimalların tətbiqindən əmin olmaq üçün xüsusilə diqqətli olmaq lazımdır, yəni, cari dəyərlərə istinad etdikdə xərclər də həmçinin cari olmalı və cari qiymətlərin təhlili nəticəsində əldə olunan diskont faiz dərəcələrini *əks etdirməlidir*.
  4. Layihə və ya onun başa çatdırılmış müvafiq hissəsi üzrə şərti xarakter daşıyan ilkin satış və ya ilkin icarə müqaviləsi imzalandıqda tikintisi

yekunlaşdırılmış əmlakın qiymətləndirilməsi zamanı bu mütləq şəkildə nəzərə alınmalıdır. İlkin satış müqaviləsində göstərilən qiymətin və ya ilkin icarə müqaviləsində nəzərdə tutulan icarə haqqının və ya digər şərtlərin qiymətləndirmə tarixində *iştirakçılar*  arasında razılaşdırılmış şərtləri əks etdirməsi *təmin olunmalıdır*.

93

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Şərtlər bazardakı vəziyyəti əks etdirmədikdə qiymətləndirmə ilə bağlı tənzimlənmənin aparılmasına *ehtiyac yarana bilər*.
  2. Həmçinin, bu müqavilələrin layihə başa çatdırılmazdan öncə tikinti obyekti üzrə müvafiq iştirak payına malik alıcıya ötürülmə xüsusiyyətinin olub olmaması göstərilməlidir.

Tikinti xərcləri

* 1. Layihəni mövcud spesifikasiyaya uyğun şəkildə başa çatdırmaq üçün qiymətləndirmə tarixində tələb olunan bütün iş üzrə xərclərin müəyyənləşdirilməsi zəruridir. İşin icrasına başlanılmadığı təqdirdə buraya əsas tikinti müqaviləsinin imzalanmasından öncə tələb olunan hazırlıq işləri, o cümlədən rəsmi icazələrin əldə olunması, strukturun sökülməsi və ya tikinti ərazisinin təmizlənməsi işləri ilə bağlı xərclər daxildir.
  2. İşin icrasına başlanıldıqda və ya işin icrası başlamaq üzrə olduqda xərcin müstəqil şəkildə təsdiqini təmin etmək üçün müqavilə və ya müqavilələr imzalanmalıdır. Lakin heç bir müqavilə imzalanmadıqda və ya faktiki müqavilə xərcləri qiymətləndirmə tarixində bazarda razılaşdırılmış xərclər ilə uyğunlaşmadıqda xərclərin proqnozlaşdırıldığı tarixdə *iştirakçıların* əsaslı gözləntisini əks etdirən bu xərcləri hesablamaq mühüm əhəmiyyət *kəsb edə bilər*.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* 1. Qiymətləndirmə tarixindən öncə aparılmış işlərdən əldə olunan gəlir dəyərdə əks olunacaq, lakin onun dəyərini müəyyən etməyəcək. Eyni zamanda, qiymətləndirmə tarixindən öncə başa çatmış iş ilə bağlı tikinti müqaviləsi üzrə ödənişlər cari dəyərə uyğun deyil.
  2. Bunun əksinə olaraq, tikinti müqaviləsi üzrə ödənişlər başa çatdırılmış işə aid edildikdə qiymətləndirilmə tarixində icrası başlanılmamış iş üzrə ödənilməli olan məbləğlər işi başa çatdırmaq üçün tələb olunan tikinti xərclərinin *ən yaxşı sübutu ola bilər*.
  3. Lakin müqavilə xərclərinə xüsusi son istifadəçinin tələbləri də *daxil olduğu* üçün bu xərclər *iştirakçıların* ümumi tələblərini *əks etdirə bilməz*.
  4. Bundan əlavə, müqavilənin şərtlərinin yerinə yetirilməməsi *ehtimalı olduqda* (məsələn: mübahisəli məsələ və ya tərəflərdən birinin müflisləşməsi səbəbilə) natamam işləri başa çatdırmaq üçün yeni podratçının cəlb olunması ilə bağlı xərcləri əks etdirmək daha *əlverişli ola bilər.*
  5. Qismən başa çatdırılmış tikinti obyektini qiymətləndirərkən yalnız hər hansı layihə planında nəzərdə tutulan proqnozlaşdırılan xərclərə və gəlirə və ya layihənin icrasına başlayarkən aparılmış uyğunluq üzrə araşdırmaya etibar etmək olmaz.
  6. Layihənin icrasına başlanıldıqda daxil edilmiş məlumatlar əvvəlki dövrlərə aid olduğuna görə dəyəri müəyyən etmək üçün etibarlı vasitə deyil. Eyni zamanda, qiymətləndirmə tarixindən öncə başa çatdırılmış layihə üzrə faiz məbləğinin hesablanmasına əsaslanan yanaşma cari bazar dəyərinin müəyyələnləşidirilməsi üçün əsas hesab oluna bilməz.

Məsləhətçilərin əməkhaqları

* 1. Buraya layihənin başa çatdırılması üzrə müxtəlif mərhələlərdə *iştirakçı* tərəfindən əsaslı şəkildə yaranan hüquqi və peşəkar xərclər daxildir.

94

*Aktiv üzrə Standartlar*

Marketinq xərcləri

* 1. Başa çatdırılmış layihə üzrə heç bir dəqiq alıcı və ya icarəçi olmadıqda müvafiq marketinq ilə bağlı xərclərin və 90.23-cü bənddə nəzərdə tutulmayan marketinq üzrə məsləhətçilərin əməkhaqları və lizinq komissiya haqlarının tətbiqi uyğun hesab ediləcək.

Vaxt cədvəli

* 1. Layihənin qiymətləndirmə tarixindən gözlənilən fiziki başaçatma tarixinə qədər olan dövr tikinti xərcləri, məsləhətçilərin əməkhaqları və s. üzrə pul axınlarının mərhələli bölgüsü ilə birlikdə nəzərə alınmalıdır.
  2. Layihənin icrası praktik şəkildə yekunlaşdıqdan sonra tikinti obyektində müvafiq iştirak payı üzrə heç bir satış müqaviləsi imzalanmayıbsa tikinti başa çatdıqdan sonra tələblərə uyğun olaraq satış həyata keçirilənə qədər müvafiq bazar dövrü üzrə *qiymət müəyyən edilməlidir*.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* 1. Tikinti başa çatdıqdan sonra əmlak investisiya üçün ayrıldıqda və əmlakla bağlı heç bir ilkin icarə müqaviləsi olmadıqda sabit icarə müddətinin müəyyən edilməsi üçün tələb olunan vaxt (yəni, real uzunmüddətli icarə müqaviləsinin imzalanması üçün tələb olunan müddət) nəzərə alınmalıdır. Fərdi icarə vahidlərinin mövcud olduğu layihə üzrə bazar təcrübəsi çoxlu sayda icarə vahidinin hər zaman boş olmasının gözlənildiyini əks etdirdikdə sabit icarə səviyyələri 100 faizdən daha *az ola bilər* və belə olduqda həmin dövr ərzində əmlak sahibinin səbəb olduğu əlavə marketinq xərcləri, istismar və/ və geri ödənilməyən xidmət xərcləri kimi xərclər üzrə *güzəşt tətbiq edilməlidir*.

Maliyyə xərcləri

* 1. Bunlar qiymətləndirmə tarixindən başlayaraq iştirak payını satmaq və ya uzunmüddətli icarə müqaviləsi imzalamaq məqsədilə layihənin fiziki cəhətdən başa çatdırılması üçün tələb olunan hər hansı dövr daxil olmaqla layihənin icrasının yekunlaşmasına qədər layihə üzrə maliyyə baxımından yaranan xərcləri əks etdirir. Borcverən tikintinin aparıldığı dövr ərzindəki riskləri tikinti başa çatdıqdan sonrakı dövrün risklərindən *əhəmiyyətli şəkildə fərqləndirə bildiyinə görə* hər bir dövr ərzindəki maliyyə xərci də, həmçinin, ayrıca *nəzərə alına bilər.* Müəssisə layihəni özü maliyyələşdirmək niyyətində olsa belə, qiymətləndirmə tarixində layihənin başa çatdırılmasını maliyyələşdirmək məqsədilə borc pul vəsaiti götürmək üçün iştirak payı üzrə *iştirakçı* tərəfindən əldə oluna bilən dərəcədə *güzəşt edilməlidir.*

Tikinti üzrə mənfəət

* 1. Tikinti üzrə mənfəət və ya qiymətləndirmə tarixində layihənin başa çatması ilə bağlı riskləri qəbul etmək üçün satış bazarında tikinti obyektinin alıcısı tərəfindən tələb olunan gəlir ilə bağlı *güzəşt tətbiq olunmalıdır.* Buraya layihənin fiziki olaraq başa çatdırılmasından sonra proqnozlaşdırılan gəlirin və ya kapital dəyərinin əldə olunması ilə bağlı risklər daxil olacaq.
  2. Bu planlaşdırılan mənfəət birdəfəlik ödəniş, yaranan xərclər üzrə faiz şəklindəki gəlir və ya başaçatma ilə bağlı layihənin proqnozlaşdırılan dəyərinin faizi və ya gəlirlilik dərəcəsi kimi ifadə oluna bilər. Ən uyğun seçim müvafiq əmlak növü üzrə kommersiya təcrübəsi əsasında müəyyən ediləcək. Tələb olunacaq mənfəətin məbləği qiymətləndirmə tarixində perspektivli alıcının müəyyən etdiyi riskin səviyyəsini əks etdirəcək və aşağıdakı amillərdən asılı olaraq fərqlənəcək:

95

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* + 1. qiymətləndirmə tarixində layihənin çatdığı mərhələ. Tikinti obyektində pay sahibi olan tərəfin müflisləşməsi istisna olmaqla yekunlaşmaq üzrə olan layihə ilkin mərhələdə olan layihə ilə müqayisədə daha az risk daşıyır,
    2. alıcı və ya icarəçiyə başa çatdırılmış layihə üzrə zəmanətin verilib verilməməsi və
    3. layihənin həcmi və proqnozlaşdırılan qalan müddət. Layihənin icra müddəti nə qədər uzun olarsa, gələcək xərclər və gəlirlərdəki dəyişikliklər və ümumilikdə dəyişən iqtisadi vəziyyət ilə bağlı risklər o qədər böyük olur.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* 1. Tikinti obyektinin başa çatdırılması ilə bağlı risklərin qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı amillər *nəzərə alınmalıdır:*
     1. tikinti xərclərinin artmasına səbəb olan gözlənilməyən mürəkkəb vəziyyət,
     2. əlverişsiz hava şəraiti və ya tikintini həyata keçirən şirkətin iradəsi xaricində olan digər məsələlərin başvermə ehtimalının olması,
     3. rəsmi icazələrin əldə olunmasında gecikmə,
     4. təchizatçıların öz öhdəliklərini yerinə yetirməməsi,
     5. hüququn verilməsi ilə bağlı risk və tikintinin həyata keçirildiyi müddət ərzində hüquqlarla bağlı dəyişikliklər,
     6. normativ dəyişikliklər və
     7. icrası başa çatdırılmış layihə üçün alıcı və ya icarəçinin tapılması ilə bağlı gecikmə.
  2. Yuxarıda sadalanan amillər layihə üzrə ehtimal edilən riskə və alıcı və ya tikinti obyektinin tələb edəcəyi mənfəətə təsir etdiyinə görə qalıq qiymətləndirmə metodunda əks olunan nəzərə alınmayan xərclərin və ya pul axınlarının cari dəyərə uyğunlaşdırılması üçün istifadə olunan diskont faiz dərəcəsi üzrə risklərin iki dəfə hesablanmaması üçün *çox diqqətli olmaq lazımdır.*
  3. Başa çatdırılmış tikinti layihəsinin dəyişən bazar şəraiti səbəbilə layihənin icra müddəti ərzində hesablanmış dəyərinin dəyişməsi riski yekunlaşdırılmış layihəni qiymətləndirmək üçün istifadə olunan diskont faiz dərəcəsi və ya kapitallaşma dərəcəsində əks olunacaq.
  4. Tikinti layihəsinə başlanılan vaxt tikinti obyektində iştirak payı sahibinin proqnozlaşdırdığı mənfəət tikintiyə başladıqdan sonra layihədə onun faizinə uyğun şəkildə fərqli olacaq. Qiymətləndirmə zamanı qiymətləndirmə tarixində mövcud olan risklər və qismən yekunlaşdırılmış layihənin alıcısının layihənin müvəffıqiyyətlə başa çatması üçün tələb edəcəyi diskont və ya güzəşt *göstərilməlidir.*

Diskont faiz dərəcəsi

* 1. Qiymətləndirmə tarixində tikinti obyektinin dəyərinin göstərilməsi məqsədilə xalis cari dəyəri müəyyən etmək üçün qalıq metoduna müvafiq olaraq bütün gələcək pul axınları ilə bağlı diskont faiz dərəcəsi tətbiq edilməlidir. Diskont faiz dərəcəsi müxtəlif metodlardan istifadə etməklə *müəyyənləşdirilə bilər* (bax: BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin 50.29-50.31-ci bəndləri).

96

*Aktiv üzrə Standartlar*

* 1. Pul axınları qiymətləndirmə tarixindəki dəyər və xərclərə əsaslandıqda onların qiymətləndirmə tarixi və proqnozlaşdırılan başaçatma tarixi arasında dəyişməsi riski nəzərə alınmalı və cari dəyəri hesablamaq üçün istifadə olunan diskont faiz dərəcəsində *əks etdirilməlidir.* Pul axınları proqnozlaşdırılan dəyər və xərclərə əsaslandıqda bu proqnozların qeyri-dəqiq olmasının təsdiqlənməsi riski *nəzərə alınmalı və diskont faiz dərəcəsində göstərilməlidir.*

1. **Mövcud *aktiv***
   1. Tikinti obyektini qiymətləndirən zaman müvafiq daşınmaz əmlakın təklif olunan layihə üçün əlverişliliyini müəyyən etmək zəruri xarakter daşıyır. Müəyyən məsələlər *qiymətləndiricinin* səlahiyyəti çərçivəsində *olsa da*, bəziləri digər mütəxəssislərin məlumat və ya hesabat təqdim etməsini *tələb edə bilər.* Layihənin icrasına başlamazdan öncə tikinti obyektinin qiymətləndirilməsini apararkən xüsusi araşdırma üzrə mütləq şəkildə nəzərə alınmalı olan məsələlərə aşağıdakılar daxildir:
      1. tikintisi nəzərdə tutulan obyekt üçün bazarın olub olmaması,

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

* + 1. tikintisi nəzərdə tutulan obyektin cari bazarda əmlakdan ən yaxşı və ən səmərəli istifadə olub olmaması,
    2. nəzərə alınmalı olan digər qeyri-maliyyə öhdəliklərinin olub olmaması (siyasi və ya sosial meyarlar),
    3. rəsmi icazələr və ya planlaşdırma, o cümlədən, qanuni tikinti işləri ilə bağlı şərt və ya məhdudiyyətlər,
    4. xüsusi sazişə uyğun olaraq müvafiq iştirak payı ilə bağlı tətbiq olunan məhdudiyyətlər, zəmanətlər və ya şərtlər,
    5. ictimai avtomobil yollarına və ya digər ictimai sahələrə giriş hüquqları,
    6. geotexniki vəziyyət, o cümlədən çirklənmə təhlükəsi və ya digər ekoloji risklər,
    7. su, kanalizasiya sistemi və enerji kimi zəruri xidmətlərin mövcudluğu və onların təmin edilməsi və ya təkmilləşdirilməsi ilə bağlı tələblər,
    8. hər hansı bir kənar infrastrukturun təkmilləşdirilməsi zərurəti və bu işi həyata keçirmək üçün tələb olunan hüquqlar,
    9. arxeoloji məhdudiyyətlər və ya arxeoloji tədqiqatların aparılması tələbi,
    10. davamlılıq və ekoloji cəhətdən təhlükəsiz binalar ilə bağlı *müştərilərin* tələbləri,
    11. iqtisadi vəziyyət və tendensiyalar və layihənin icra olunduğu müddət ərzində onların xərc və gəlirlərə təsir etmək imkanı,
    12. gələcəkdə istifadə ilə bağlı təkliflər üzrə mövcud və proqnozlaşdırılan tələb və təklif,
    13. pul vəsaitlərinin mövcud olması və dəyəri,
    14. əsas işin icrasına başlamazdan öncə hazırlıq işlərinin yerinə yetirilməsi üçün tələb olunan, müvafiq halda isə tikintisi başa çatdırılmış əmlakı icarəyə vermək və ya satmaq üçün gözlənilən vaxt, və
    15. tikintisi nəzərdə tutulan obyekt ilə bağlı digər risklər.

97

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Layihənin icrası aparıldığı müddətdə imzalanmış müqavilələr üzrə layihənin dizaynı, inşa edilməsi və tikinti prosesinə nəzarət ilə bağlı əlavə sorğu və ya araşdırmaların aparılması tələb olunacaq.

1. Maliyyə hesabatı üzrə xüsusi mülahizələr
   1. Tikintisi planlaşdırılan obyekt üzrə mühasibat uçotu prinsipi obyektin uçotu aparan qurum tərəfindən təsnif edilməsi (məsələn, onun satış, icarə obyekti və ya investisiya əmlakı kimi saxlanılması) üsulundan asılı olaraq fərqli ola bilər. Bu, qiymətləndirmə ilə bağlı tələblərə *təsir edə biləcəyi* üçün təsnifat və mühasibat uçotu ilə bağlı şərtlər müvafiq qiymətləndirmə metodunu seçməzdən öncə müəyyən edilməlidir.
   2. Maliyyə göstəriciləri, adətən, müəssisəni fəalliyyətini davam etdirən qurum kimi nəzərdə tutmaqla müəyyən olunur. Ona görə də, hipotetik mübadilə zamanı alıcıya hər hansı müqavilənin ötürülməsini nəzərə almaq hətta həmin müqavilə (məsələn, tikinti obyektinin inşası üçün və ya tikinti yekunlaşdıqdan sonra obyektin satışı və ya icarəyə verilməsi üçün) faktiki mübadilə üçün *ötürülə bilən olmasa* da məqsədəuyğun hesab edilir. Bu zaman qiymətləndirmə tarixində müqavilə tərəfinin öz öhdəliyini yerinə yetirməməsi riski ilə bağlı sübutun olması istisnalıq təşkil edir.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 410 Tikinti Obyekti**

1. Təminatlı kredit üzrə xüsusi mülahizələr
   1. Adətən, bazar dəyəri təminatlı kredit üzrə qiymətləndirmənin aparılması üçün müvafiq baza rolunu oynayır. Lakin tikinti obyektinin dəyərini nəzərə alarkən müvafiq müqavilələrin, o cümlədən, icrası başa çatdırılmış layihənin satışına və ya icarəyə verilməsinə dair müqavilələrin tərəflərdən birinin müflisləşmə ilə bağlı məhkəmə işinə cəlb olunması səbəbilə *qüvvədən düşə bilməsi* ehtimalı *diqqətdə saxlanılmalıdır.* Eyni zamanda, bazar dəyərinə ciddi şəkildə *təsir edə biləcək* müqavilə üzrə öhdəliklər *nəzərə alınmalıdır.* Buna görə də, borcalan öz öhdəliklərini yerinə yetirmədiyi təqdirdə mövcud tikinti müqavilələrindən və/ və ya ilkin icarə və ilkin satış müqavilələrindən və bu müqavilələr ilə bağlı zəmanət və təminatlardan faydanın əldə edilməməsi səbəbilə borcverənə əmlak üzrə perspektivli alıcının səbəb olduğu *risk göstərilməlidir.*

98

*Aktiv üzrə Standartlar*

BQS 500 Maliyyə Alətləri

|  |  |
| --- | --- |
| **Mündəricat**  İcmal | **Bəndlər**  10 |
| Giriş | 20 |
| Dəyər Bazaları | 30 |
| Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları | 40 |
| Bazar yanaşması | 50 |
| Gəlir Yanaşması | 60 |
| Xərc Yanaşması | 70 |
| Maliyyə alətləri üzrə xüsusi mülahizələr | 80 |
| Qiymətləndirmə üzrə ilkin məlumatlar | 90 |
| Kredit riskinin tənzimlənməsi | 100 |
| Likvidlik və bazar fəaliyyəti | 110 |
| Qiymətləndirmə Nəzarət və Obyektivlik | 120 |

1. İcmal

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

* 1. Əsas standartlarda nəzərdə tutulan prinsiplər maliyyə alətlərinin qiymətləndirilməsi zamanı tətbiq olunur. Bu standarta yalnız düzəlişlər, əlavə prinsiplər və ya bu standartın tətbiq olunduğu qiymətləndirmələr üzrə Əsas Standartların tətbiq olunma qaydasını özündə əks etdirən xüsusi nümunələr daxildir.

1. Giriş
   1. Maliyyə aləti ödənişi qəbul etmək və ya həyata keçirmək və ya ödənişlə bağlı digər məsələlər üzrə müəyyən tərəflər arasında hüquq və ya öhdəlikləri yaradan sazişdir. Bu alətlərə törəmə və ya əlavə maliyyə alətləri, hibrit alətlər, sabit gəlir, strukturlaşdırılmış məhsullar və fond alətləri və s. daxildir. Maliyyə aləti, həmçinin, müəyyən xalis maliyyə nəticəsini əldə etmək üçün portfeldə maliyyə alətlərinin birləşdirilməsi yolu ilə yaradıla bilər.
   2. BQS 500 *Maliyyə Alətləri* bölməsinə müvafiq olaraq maliyyə alətləri üzrə qiymətləndirmələr aşağıdakılar da daxil olmaqla müxtəlif *məqsədlər* ilə bağlı aparıla bilər:
      1. müəssisələrin alqı-satqısı, birləşdirilməsi və ya müəssisələrin hissələrinin satışı,
      2. alqı-satqı,
      3. maliyyə hesabatı,
      4. hüquqi və ya normativ tələblər (müvafiq hökumət orqanı tərəfindən müəyyən edilmiş xüsusi şərtlərə uyğun olaraq),
      5. daxili risk və uyğunlaşdırma prosedurları,
      6. vergi və
      7. məhkəmə iddiası

99

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Bənzər və ya müqayisə edilə bilən alətlər üzrə mövcud olan bazar məlumatlarını müəyyən etmək və qiymətləndirmək üçün qiymətləndirilən alətin tam şəkildə başa düşülməsi tələb olunur. Bu məlumatlara eyni və ya oxşar alət üzrə aparılmış ən son əməliyyatlar nəticəsində əldə olunan qiymətlər, broker və qiymətqoyma xidmətlərinin kotirovkaları, kredit qabiliyyətinin qiymətləndirilməsi, gəlirlilik səviyyəsi, dəyişkənlik, göstəricilər və ya qiymətləndirmə prosesinə uyğun olan digər məlumatlar daxildir.
  2. Xarici investorlar, nəzarət orqanları və ya digər qurumlar tərəfindən istifadə üçün nəzərdə tutulmuş qiymətləndirmələr müəssisə tərəfindən aparıldıqda, *qiymətləndiricinin* identifikasiyası və statusunu BQS 101 *İşin Əhatə* *dairəsi* bölməsinin 20.3 (a) bəndinin tələblərinə əsasən təsdiqlənməsi üçün BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinə və BQS 500 *Maliyyə Alətləri* bölməsinin nəzarət mühiti ilə bağlı 120.1-120.3 -cü bəndlərinə uyğun olaraq nəzarət mühitinə istinad etmək tələb olunur.
  3. BQS 101 *İşin Əhatə dairəsi* bölməsinin 20.3.(d) bəndinə uyğun olaraq qiymətləndirilməli olan *aktiv* və ya passivi müəyyən etmək ilə bağlı tələbə əməl etmək üçün aşağıdakı məsələlər *nəzərə alınmalıdır*:

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

* + 1. qiymətləndirilən alət sinfi və ya sinifləri,
    2. qiymətləndirmənin fərdi alətlərə və ya portfel uyğun olaraq aparılması və
    3. hesab vahidi.
  1. BQS 102 Araşdırmalar və Uyğunluq bölməsinin 20.2-20.4-cü bəndlərinin şərtlərinə müvafiq olaraq, qiymətləndirməni əsaslandırmaq üçün tələb olunan araşdırmalar tapşırığın *məqsədinə uyğun olmalıdır*. Bu araşdırmaları dəstəkləmək üçün *qiymətləndirici* və ya etibarlı üçüncü tərəf tərəfindən verilən məlumatlar *toplanılmalıdır*. Bu tələblərə əməl etmək üçün aşağıdakılar nəzərə alınmalıdır:
     1. Qiymətləndirmə prosesi zamanı istifadə edilən və ya nəzərə alınan bütün bazar məlumatları ilə tanış

olmaq və zəruri olduqda onların etibarlılığını təsdiqləmək *tələb olunur*.

* + 1. Maliyyə alətinin dəyərini qiymətləndirmək üçün istifadə edilən modeli seçərkən müqavilənin şərtlərinin və maliyyə alətinin iqtisadi aspektlərinin lazımi qaydada idarə edilməsi əsas prioritet hesab edilməlidir.
    2. Oxşar maliyyə alətlərinin cari qiymətləri müəyyən edildikdə və ya bu maliyyə alətlərindən bazar məlumatları əldə olunduqda müqayisə edilə bilən qiymətə (qiymətlərə) əsaslanan həmin məlumatlar və/ və ya cari məlumatlar qiymətləndirilən maliyyə alətinin müqavilə üzrə və iqtisadi şərtlərini əks etdirmək üçün *uyğunlaşdırılmalıdır*.
    3. Mümkün olduqda çoxsaylı qiymətləndirmə yanaşmalarının tətbiqinə üstünlük verilir. Qiymətləndirmə yanaşmaları arasında dəyər fərqləri olduqda *qiymətləndirici* həmin fərqli izah etməli və sənədləşdirməlidir.
  1. Qiymətləndirmə yanaşmasını (yanaşmalarını) açıqlamaq və BQS 103 Hesabat bölməsinin 20.1-ci bəndi üzrə əsaslandırmaq ilə bağlı tələbə əməl etmək üçün hesabat ilə bağlı təfsilatların müvafiq səviyyəsi *nəzərə alınmalıdır*. Qiymətləndirmə hesabatında bu informasiyanı açıqlamaq ilə bağlı tələb maliyyə alətlərinin müxtəlif kateqoriyaları üzrə fərqli olacaq. Qiymətləndirilən hər bir alət sinfinin xüsusiyyətləri və dəyərlərə təsir edən əsas amillər ilə tanış olmaq üçün istifadəçilərə zəruri məlumatlar *təqdim edilməlidir.* İstifadəçilərin *aktivin* xüsusiyyətləri ilə tanış olmasında mühüm rol oynamayan və ya dəyərə təsir edən əsas amillər ilə

100

*Aktiv üzrə Standartlar*

bağlı çətinliklər yaradan məlumatlardan istifadəyə *yol verilməməlidir.* Məlumatın açıqlanması üzrə müvafiq səviyyəni müəyyən edərkən aşağıdakılar *nəzərə alınmalıdır:*

1. Maddilik: Müəssisənin *aktivlərinin* və passivlərinin və ya qiymətləndirilən portfelinin ümumi dəyəri ilə bağlı alətin və ya alətlər sinfinin dəyəri.
2. Qeyri-müəyyənlik: Alətin dəyəri alətin, istifadə edilən nümunə və ya məlumatların xüsusiyyətləri və ya bazarda mövcud olan qeyri-standart vəziyyət ilə bağlı olaraq qiymətləndirmə tarixində *tamamilə qeyri-müəyyən ola bilər.* Hər hansı maddi qeyri-müəyyənlik olduqda onun səbəbi və xarakteri *izah olunmalıdır*.
3. Mürəkkəblik: Alət nə qədər mürəkkəb olarsa dəyərə təsir edən ehtimal və məlumatları müəyyənləşdirmək və izah etmək üçün təfsilatın müvafiq səviyyəsi daha əhatəli olacaq.
4. Müqayisə olunma: İstifadəçilərin xüsusi marağına səbəb olan alətlər zamanla *fərqli ola bilər.* Qiymətləndirmə üzrə hesabatın faydalılığı və ya qiymətləndirmənin digər bir şəkildə tətbiq olunması bazar vəziyyəti dəyişdikcə qiymətləndirmə istifadəçilərin məlumatla bağlı tələblərini əks etdirdiyi təqdirdə təkmilləşir, buna baxmayaraq təqdim olunan məlumat öncəki dövrlərlə müqayisəyə *imkan yaratmalıdır*.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

1. Baza alətləri: Maliyyə alətinin pul axınları müəyyən edilə bilən əsaslı *aktivlər* və ya öhdəliklər nəticəsində yarandıqda və ya təmin olunduqda, istifadəçilərin əsas dəyərin maliyyə alətinin hesablanmış dəyərinə necə təsir etdiyini anlamalarına kömək etmək üçün əsas dəyərə təsir edən müvafiq amillər *təqdim edilməlidir.*
2. Dəyər Bazaları
   1. BQS 104 Dəyər Bazaları standartına uyğun olaraq qiymətləndirici maliyyə alətlərini qiymətləndirərkən uyğun dəyər bazasını (bazalarını) *müəyyən etməlidir.*
   2. Adətən, maliyyə aləti üzrə qiymətləndirmələr BQSŞ (bəzi nümunələr BQS 104 Dəyər Bazaları bölməsində qeyd olunub) tərəfindən deyil, digər müəssisələr/ təşkilatlar tərəfindən müəyyən edilmiş dəyər

bazalarından istifadə etməklə aparılır. Belə olduqda *qiymətləndirici* qaydaları, hüquq normalarının tətbiqi təcrübəsini, vergi qanunlarını və dəyər bazaları ilə bağlı digər metodoloji prinsipləri başa düşmək və onlara əməl etmək məsuliyyəti daşıyır.

1. Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları
   1. Bu standartın tələblərinə əlavə olaraq yanaşma və üsul seçərkən qiymətləndirici BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin şərtlərini *nəzərə almalıdır*.
   2. Maliyyə alətlərini qiymətləndirərkən BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsində nəzərdə tutulan üç qiymətləndirmə yanaşması tətbiq oluna bilər.
   3. Maliyyə bazarlarında tətbiq olunan müxtəlif qiymətləndirmə metodları BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsində qeyd olunduğu kimi bazar yanaşması, gəlir yanaşması və ya xərc yanaşmasındakı fərqlərə əsaslanır. Bu standart, göstərilən metodları tətbiq edərkən nəzərə alınmalı olan ümumi metodlar və məsələlərdən, həmçinin, zəruri hesab olunan məlumatlardan bəhs edir.

101

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Xüsusi bir qiymətləndirmə metodundan və ya modelindən istifadə edərkən həmin metod və ya modelin bazardakı cari vəziyyəti əks etdirməsini təmin etmək üçün metod və ya modelin müntəzəm əsasda bazar məlumatlarına uyğun şəkildə qiymətləndirilməsi zəruri xarakter daşıyır. Bazar şəraiti dəyişdiyi üçün daha əlverişli modeldən istifadə etmək və ya mövcud modeli dəyişdirmək və yenidən qiymətləndirmək və /və ya qiymətləndirmə məlumatları ilə bağlı əlavə uyğunlaşdırma aparmaq *tələb oluna bilər.* Bu cür uyğunlaşdırma qiymətləndirmənin *məqsədinə* müvafiq şəkildə seçilmiş tələb olunan qiymətləndirmə bazası ilə uyğunluğu təmin etmək üçün *aparılmalıdır* (bax: BQS *Çərçivə* bölməsi).

1. Bazar yanaşması
   1. Qiymətləndirmənin həyata keçirildiyi vaxt və ya tarixdə və ya qiymətləndirmə ərəfəsində şəffaf mübadilə üzrə kommersiya fəaliyyətindən əldə olunmuş qiymət, əsasən, oxşar alətin əldə olunmasının bazar dəyəri üçün ən yaxşı göstərici rolunu oynayır. Qiymətləndirmə tarixinə yaxın zamanda heç bir müvafiq əməliyyat aparılmayıbsa kotirovka qiyməti və ya razılaşdırılmış qiymət ilə bağlı məlumatlar və ya xüsusi əməliyyatlar *əsas götürülə bilər.*

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

* 1. Cari alət ilə qiymətləndirilən alət arasında oxşarlıq olmadıqda və ya qiymət ilə bağlı məlumatlar yeni deyilsə qiymət ilə bağlı məlumatlara *düzəliş etmək tələb oluna bilər.*  Məsələn, cari qiymət qiymətləndirilən alət ilə bir və ya daha çox fərqli xüsusiyyətə malik oxşar alətlərə uyğun gəldikdə cari

qiymətə əsasən nəzərdə tutulan ilkin məlumatlar qiymətləndirilən maliyyə alətinin xüsusi şərtlərini əks etdirmək üçün uyğunlaşdırılmalıdır.

* 1. Qiymətqoyma xidmətinin müəyyən etdiyi qiymətə istinad etdikdə *qiymətləndirici* qiymətin əldə olunma üsulunu tam şəkildə anlamalıdır.

1. Gəlir Yanaşması
   1. Maliyyə alətlərinin dəyəri diskontlaşdırılmış pul axını metodunu tətbiq etməklə *müəyyən edilə bilər*. Maliyyə alətinin şərtləri diskontlaşdırılmamış pul axınlarının qiymətləndirilməsinə imkan yaradır. Maliyyə alətinin şərtlərində, əsasən, aşağıdakılar göstərilir:
      1. pul axınları üzrə vaxt bölgüsü, yəni, müəssisənin alətlə bağlı pul axınlarının reallaşdırılması üçün gözlədiyi vaxt,
      2. pul axınlarının hesablanması, məsələn, borc aləti üzrə, tətbiq olunan faiz dərəcəsi və ya törəmə alət üzrə pul axınlarının əsas alət və ya indeks (indekslər) ilə bağlı hesablanma qaydası,
      3. müqavilədə nəzərdə tutulmuş opsionlar ilə bağlı vaxt bölgüsü və şərtlər, məsələn, alqı-satqı (ikili opsion) və ya konversiya opsionları və
      4. alətin tərəflərinin hüquqlarının müdafiəsi, məsələn, borc alətlərində kredit riski ilə bağlı şərtlər və ya digər alətlərdən üstünlük və ya asılılıq.
   2. Müvafiq diskont faiz dərəcəsini müəyyən edərkən pulun müvəqqəti dəyərini və aşağıdakılar ilə bağlı potensial riskləri kompensasiya etmək üçün alət üzrə tələb olunacaq gəliri qiymətləndirmək zəruri hesab olunur:
      1. alətlə bağlı şərt və müddəalar, məsələn, asılılıq,

102

*Aktiv üzrə Standartlar*

* + 1. kredit riski, yəni, qarşı tərəfin müvafiq vaxtda ödəniş etmək imkanının qeyri-dəqiq olması,
    2. alətin likvidliyi və satış üçün yararlı olması,
    3. tənzimləyici və ya hüquqi mühit ilə bağlı dəyişiklik riski və
    4. alətin vergi statusu.
  1. Gələcək pul axınları müqavilədə göstərilmiş sabit məbləğə əsaslanmadıqda zəruri məlumatları müəyyən etmək üçün gözlənilən pul axınları üzrə hesablamalar aparmaq lazım olacaq. Diskont faiz dərəcəsinin müəyyənləşdirilməsi zamanı pul axınları ilə bağlı olan risklər *əks olunmalı və nəzərə alınmalıdır.* Məsələn, gözlənilən pul axınları kredit üzrə zərər nəzərə alınmadan hesablandıqda diskont faiz dərəcəsi kredit riski komponentinə uyğun olaraq *azaldılmalıdır.* *Qiymətləndirmənin məqsədindən* asılı olaraq pul axını modeli ilə bağlı irəli sürülən məlumat və ehtimallar *iştirakçıların* təqdim etdiyi məlumat və ehtimalları və ya sahibkarın cari gözlənti və ya planlarına əsaslanan məlumat və ehtimalları əks etdirməlidir. Məsələn, qiymətləndirmə MHBS-ə uyğun olaraq bazar dəyərini və ya ədalətli dəyəri müəyyən etmək *məqsədi* daşıdıqda ehtimallar *iştirakçıların* təqdim etdiyi məlumat və ehtimalları *əks etdirməlidir.* Lakin qiymətləndirmə *aktivin* fəaliyyətini rəhbərliyin müəyyən etdiyi standartlar, məsələn, planlaşdırılan daxili mənfəət norması ilə müqayisədə qiymətləndirmək *məqsədi*  daşıdıqda alternativ ehtimalların tətbiqi *uyğun hesab edilə bilər*.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

1. Xərc Yanaşması
   1. Xərc yanaşmasını tətbiq edərkən qiymətləndiricilər BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin 70.1 və 70.14.-cü bəndlərinin şərtlərini *nəzərə almalıdırlar.*
2. Maliyyə alətləri üzrə xüsusi mülahizələr
   1. Aşağıdakı bölmələr maliyyə alətlərinin qiymətləndirilməsinə müvafiq olan mövzuların natamam siyahısını əks etdirir.
      1. Qiymətləndirmə üzrə ilkin məlumatlar (90-cı bölmə).
      2. Kredit riski (100-cü bölmə).
      3. Likvidlik və Bazar Fəaliyyəti (110-cu bölmə).
      4. Nəzarət Mühiti (120-ci bölmə).
3. Qiymətləndirmə üzrə ilkin məlumatlar
   1. BQS 105 *Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları* bölməsinin 10.7-ci bəndinə əsasən, qiymətləndirmə məlumatları kimi istifadə edilən məlumatlar onların əldə olunduğu mənbələr və təchizatçı tərəfindən tənzimlənmə forması (əgər varsa) nəzərə alınmaqla qiymətləndirmə üzrə əsas məlumatlardan istifadənin əhəmiyyətini aydınlaşdırmaq üçün *zəruridir.*
   2. Qiymətləndirmə üzrə ilkin məlumatlar müxtəlif mənbələrdən *əldə oluna bilər.* Geniş şəkildə istifadə olunan qiymələndirmə məlumatı mənbələrinə broker kotirovkaları, razılıq əsasında qiymətqoyma xidmətləri, üçüncü tərəflərə məxsus müqayisə edilə bilən alətlər və bazar məlumatları üzrə qiymətqoyma xidmətləri daxildir. Proqnozlaşdırılan məlumatlar, əsasən, gəlirlilik səviyyəsi və dəyişkənlik kimi belə cari qiymətlərdən əldə olunur.
   3. Broker kotirovkalarının etibarlılığını qiymətləndirərkən

*iştirakçılar* tərəfindən *aktivin* qiymətləndirilmə üsulunun sübutu kimi

*qiymətləndirici aşağıdakıları nəzərə almalıdır*:

103

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* + 1. Brokerlər, adətən, bazar yaradır və ən aktual alətlər ilə bağlı qiymət təklifi irəli sürürlər. Onların fəaliyyəti likvidliyi aşağı olan alətləri *əhatə etmir.* Çünki likvidlik, adətən, vaxt keçdikcə aşağı düşdüyünə görə köhnə alətlərlər üçün kotirovkalar müəyyən etmək *çətinləşə bilər.*
    2. Brokerin fəaliyyəti kommersiya sahəsi ilə bağlıdır və qiymətləndirmənin dəstəklənməsini əhatə etmir. Ona görə də, brokerlər yerinə yetirilə bilən kotirovkalar ilə müqayisədə indikativ kotirovkaların hazırlanmasına o qədər də maraq göstərmirlər. *Qiymətləndiricidən* broker kotirovkasının qəti və yerinə yetirilə bilən yoxsa qeyri-qəti və nəzəri kotirovka olmasını müəyyənləşdirmək tələb olunur. Kotirovka qeyri-qəti olduqda *qiymətləndirici* həmin kotirovkanın qiymətləndirməyə uyğunlaşdırılmalı yoxsa qiymətləndirmədən kənarlaşdırılmalı olmasını müəyyən etmək üçün *əlavə məlumat toplamalıdır.*
    3. Broker alətin kontragenti olduqda daxili maraqların toqquşması baş verə bilər.
    4. Brokerlər ticarəti stimullaşdırmağa maraq göstərirlər.

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

* 1. Razılıq əsasında qiymətqoyma xidmətləri alət haqqında iştirak edən bir neçə abunəçidən əldə olunan qiymət və ya qiymətləndirmə məlumatlarını toplamala fəaliyyəti göstərir. Bu xidmətlər bəzən hər hansı səhv seçimi kompensasiya etmək üçün uyğunlaşdırma aparılmaqla müxtəlif mənbələrdən əldə olunmuş kotirovkaları əks etdirirlər. Bu, ayrı-ayrı brokerlər ilə bağlı maraq toqquşması probleminin öhdəsindən gəlir. Lakin bir broker kotirovkası ilə bütün bazarlarda bütün alətlər üçün əlverişli məlumat tapmaq *mümkün olmaya bilər.* Bundan əlavə, razılaşma qiyməti heç də həmişə həqiqi bazar "razılığını" *əks etdirməsə də*, son bazar əməliyyatlarının və ya kotirovkanın statistik smetasından ibarətdir. Ona görə də, *qiymətləndirici* qiymətləndirilən alət nəzərə alınmaqla razılaşma qiymətinin hansı yolla müəyyən edildiyini və hesabalamaların əsaslı olub olmamasını bilməlidir. Qeyri-likvid alətin qiymətləndirilməsinə uyğun olan informasiya və əsas məlumatlar müqayisə edilə bilən əməliyyatlar vasitəsilə əldə oluna bilər (bax: ətraflı şəkildə 110-cu bölmədə).

1. Kredit riskinin tənzimlənməsi
   1. Kredit riskinin mahiyyətinin dərk edilməsi xüsusilə emitent üçün maliyyə alətinin qiymətləndirilməsinin başlıca aspekti hesab olunur. Kredit riskinin yaranması və qiymətləndirilməsi zamanı nəzərə alınmalı olan ümumi amillərdən bəzilərinə aşağıdakılar daxildir:
      1. Xüsusi kredit riski və kontragentin kredit riski: Emitentin və ya hər hansı kredit təminatçısının maliyyə potensialının qiymətləndirilməsi üçün müvafiq müəssisənin və ya müəssisələrin yalnız əvvəlki və proqnozlaşdırılan maliyyə göstəriciləri deyil, həmçinin, müəssisənin fəaliyyət göstərdiyi maliyyə sektoru ilə bağlı göstəricilər və gələcək planlar nəzərə alınmalıdır. Emintent tərəfindən verilən kreditlə yanaşı *qiymətləndirici* kontragentlərin qiymətləndirilən *aktiv* və ya passiv ilə bağlı kredit risklərini nəzərə almalıdır. Klirinq təşkilatı ilə bağlı hesab məsələlərində artıq *bir çox yurisdiksiyalar* riskin azalması üçün müəyyən törəmələr üzrə əməliyyatların bir mərkəzi kontragent vasitəsilə həyata keçirilməsini tələb edir, lakin bu zaman kontragentin riskinin nəzərə alınması zəruridir.
      2. *Qiymətləndirici*, həmçinin, alətin kredit riski ilə emitentin və/və ya

kontragentin kredit riski arasındakı fərqi müəyyən etməlidir. Ümumilikdə, emitentin və/və ya kontragentin kredit riski alət ilə bağlı xüsusi girovu əks etdirmir.

104

*Aktiv üzrə Standartlar*

* + 1. Tabelilik: Öhdəliyin yerinə yetirilməməsi riskinin qiymətləndirilməsi zamanı alətlə bağlı prioritetin müəyyənləşdirilməsi zəruri xarakter daşıyır. Digər alətlər emitentin *aktivləri* və ya aləti dəstəkləyən pul axınları üzərində üstünlüyə *malik ola bilər.*
    2. Leverec: Alət üzrə gəlirin əldə olunduğu *aktivləri* maliyyələşdirmək üçün istifadə olunan borcun məbləği emitentin gəlirlərinin dəyişkənliyinə və kredit riskinə təsir edə bilər.
    3. Nettinq haqqında sazişlər Kontragentlər törəmə alətlərə malik olduqda kredit riski əməliyyatların xalis dəyəri ilə bağlı öhdəlikləri məhdudlaşdıran nettinq və ya kompensasiya sazişi ilə *azaldıla bilər*, yəni tərəflərdən biri müflisləşdikdə digər tərəf müflisləşmiş tərəfə borclu olduğu məbləği digər alətlərə uyğun olaraq ödənilməli olan məbləğlərlə kompensasiya edə bilər.
    4. Öhdəliyin icra edilməməsinə görə zəmanət Bir çox alətlər hüquq sahibinə ödənişin edilməməsi riskini azaltmaq üçün bəzi zəmanət formalarını tətbiq edirlər. Zəmanət üçüncü tərəfin verdiyi təminatdan, sığorta müqaviləsindən, öhdəliyin yerinə yetirilməməsinə görə kredit svopundan və ya ödənişi həyata keçirmək üçün tələb olunandan daha çox *aktivdən* ibarət ola bilər. Kredit riski, həmçinin, subordinasiya edilmiş alətlər əsas *aktivlər* üzrə ilk zərərə məruz qaldıqda və ona görə də daha üstün alətlərin riskə məruz qalmaq ehtimalını azaltdıqda azalır. Zəmanət təminatdan, sığorta müqaviləsindən və ya öhdəliyin yerinə yetirilməməsinə görə kredit svopundan ibarət olduqda

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

zəmanəti verən tərəfi müəyyənləşdirmək və həmin tərəfin kredit ödəmə qabiliyyətini qiymətləndirmək mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Üçüncü tərəfin kredit ödəmə qabiliyyətini nəzərə alarkən yalnız cari vəziyyət deyil, həmçinin, müəssisənin imzalandığı digər təminatların və ya sığorta müqavilələrinin mümkün təsiri diqqətdə saxlanılmalıdır.

Zəmanət təminatçısı, həmçinin, digər əlaqədar borc öhdəlikləri ilə bağlı təminat verdikdə onun icra olunmaması riski daha yüksək olacaq.

* 1. Məhdud məlumatın verildiyi tərəflərə gəlincə, əgər maliyyə alətində ikinci dərəcəli qiymətli kağızlar ilə bağlı əməliyyatlar icra olunarsa müvafiq riskin tənzimlənməsi ilə bağlı sübutu təmin etmək üçün kifayət qədər bazar məlumatı *ola bilər*. Əks halda kredit göstəricilərinin, bənzər risk xüsusiyyətlərinə malik müəssisələr üzrə məlumatların nəzərə alınması və ya öz maliyyə alətindən isifadə edən tərəf üzrə kredit reytinqini qiymətləndirilməsi zəruri hesab edilə bilər. Kredit məlumatları üzrə hansı mənbədən ən uyğun məlumatın əldə olunmasını qiymətləndirərkən kredit riski ilə bağlı müxtəlif öhdəliklərin fərqlənən həssaslıqları, məsələn, girov və/ və ya maddilik ilə bağlı fərqləri *nəzərə alınmalıdır*. Tətbiq olunan risk uyğunlaşması və ya kredit spredi *iştirakçının* qiymətləndirilən xüsusi bir alətlə bağlı tələb etdiyi məbləğə əsaslanır.
  2. Emitentin kredit riski öhdəliyin ötürülməsi üzrə dəyərə uyğun olduğuna görə həmin öhdəliklə bağlı xüsusi kredit riski onun dəyəri baxımından mühüm əhəmiyyət kəsb edir. Maliyyə hesabatı ilə bağlı tələblərə əməl etmək üçün kontragentlərin imkanları ilə bağlı tətbiq olunan faktiki məhdudiyyətlərdən asılı olmayaraq öhdəliyin ötürülməsi nəzərdə tutulduqda öhdəliklərin qiymətləndirilməsi üzrə xüsusi kredit riskini əks etdirilməsi üçün fərqli potensial mənbələr mövcuddur. Buraya müvafiq *aktivin* dəyərinə istinad etməklə müəssəsisənin istiqrazları və ya buraxılan digər borclar üzrə gəlir əyrisi, öhdəliyin yerinə yetirilməməsinə görə kredit svopu daxildir. Lakin bir çox hallarda öhdəlik üzrə emitent onu ötürmək səlahiyyətinə malik olmayacaq və yalnız öhdəliyi kontragent ilə ödəyə biləcək.

105

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

* 1. Girov: Öhdəlik yerinə yetirilmədiyi zaman alətin sahibinin dövriyyə etmək hüququ daşıdığı *aktivlər* nəzərə alınmalıdır. Xüsusilə də, *qiymətləndirici* dövriyyə hüququnun emitentin bütün *aktivlərini* yoxsa müəyyən *aktivi (aktivləri)* əhatə etməsini aydınlaşdırmalıdır. Öhdəlik yerinə yetirilməyən zaman müəssisənin dövriyyə hüququ üzrə idarə etdiyi *aktivin (aktivlərin)* dəyəri və likvidliyi nə qədər yüksək olarsa, bərpa səviyyəsinin artması səbəbilə alətin ümumi riski o qədər aşağı olacaq. Eyni göstəricinin iki dəfə daxil edilməsinin qarşısını almaq üçün *qiymətləndirici*, həmçinin, balans hesabatının digər bir hissəsində girovun artıq nəzərə alınıb alınmadığına diqqət yetirməlidir.
  2. Alət ilə bağlı xüsusi kredit riskini tənzimləyərkən, həmçinin, qiymətləndirilən öhdəliklər üzrə mövcud olan girovun xüsusiyyətlərini nəzərə alınmalıdır. Emitentdən qanuni şəkildə ayrılmış girov kredit riskini azaldır. Öhdəliklər tez-tez girov verilmə prosesinə məruz qalarsa, kontragent öhdəliklərin yerinə yetirilməməsi ilə bağlı riskdən müdafiə olunduğu üçün xüsusi kredit riskinin tənzimlənməsinə ehtiyac qalmayacaq.

1. Likvidlik və bazar fəaliyyəti

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

* 1. Standartlaşdırılan və müntəzəm qaydada əməliyyatlara cəlb olunan maliyyə alətlərinin likvidliyi kontragentlərin razılaşmasına əsasən üçüncü tərəfə ötürülə bilməyən alətlərin likvidliyindən fərqlənir. Bu fərq onu göstərir ki, alətin likvidliyinin və ya bazar fəaliyyətinin cari səviyyəsinin nəzərə alınması ən düzgün qiymətləndirmə yanaşmasının müəyyənləşdirilməsi baxımından zəruri rol oynayır.
  2. Likvidlik və bazar fəaliyyəti bir-birindən fərqli anlayışlardır. *Aktivin* likvidliyi nağd vəsait və ya pul ekvivalenti qarşılığında onun nə dərəcədə asan və tez ötürülə bilməsini göstərir. Bazar fəaliyyəti müəyyən vaxtda kommersiya fəaliyyətinin həcminin göstəricisidir və bu göstərici mütləq göstərici ilə müqayisədə daha nisbi xarakter daşıyır. Bir alət üzrə aşağı bazar fəaliyyəti heç də həmişə alətin qeyri-likvid olmasını nəzərdə tutmur.
  3. Buna baxmayaraq ayrı-ayrı konsepsiyalar, qeyri-likvidlik və ya bazar fəaliyyətinin aşağı səviyyələri müvafiq bazar məlumatlarının, yəni, qiymətləndirmə tarixində mövcud olan məlumatların və ya oxşar *aktiv* ilə bağlı məlumatların çatışmazlığı səbəbilə qiymətləndirmə zamanı eyni cür çətinliklər yaradır. Likvidliyin və ya bazar fəaliyyətinin səviyyəsi nə qədər aşağı olarsa bazardakı dəyişiklikləri və ya *aktivin* fərqli xüsusiyyətlərini əks etdirmək məqsədilə digər müqayisə edilə bilən əməliyyatlar üzrə göstəricilərə əsaslanan əsas məlumatları tənzimləmək və ya *qiymətləndirmək* üçün istifadə olunan qiymətləndirmə yanaşmalarından o qədər çox istifadə etmək lazımdır.

1. Qiymətləndirmə Nəzarət və Obyektivlik
   1. Nəzarət mühiti qiymətləndirmə prosesində və ya qiymətləndirmə üzrə nəticənin əldə olunması zamanı məlumatlardan istifadə edən şəxslərin etimadı möhkəmləndirmək məqsədilə tətbiq olunan daxili idaəçilik və nəzarət prosedurlarından ibarətdir*.* Daxili qiymətləndirmə aparmaq üçün xarici qiymətləndiricinin xidmətindən istifadə edərkən xarici *qiymətləndirici* qiymətləndirmə üzrə nəzarət mühitinin uyğunluğunu və sərbəstliyini *nəzərə almalıdır.*
   2. Digər *aktiv* sinifləri ilə müqayisədə maliyyə alətləri onları yaradan və onların mübadiləsini təmin edən eyni bir müəssisə tərəfindən ümumilikdə qiymətləndirilir. Daxili qiymətləndirmələr zamanı *qiymətləndiricinin* müstəqilliyi müzakirə mövzusu olduğuna görə qiymətləndirmələrin obyektivliyi ilə bağlı risk yaranır. Daxili *qiymətləndiricilərin* həyata keçirdiyi qiymətləndirmə və *qiymətləndirmənin* və qiymətləndirmənin müstəqilliyi ilə bağlı riskləri minimuma endirmək məqsədilə mövcud olan müvafiq

106

*Aktiv üzrə Standartlar*

nəzarət mühitini təmin etmək üçün görülən tədbirlərin obyektivliyini təmin etmək məqsədilə prosedurların tətbiq edilməsi ilə əlaqədar tələb ilə bağlı BQS *Çərçivə* bölməsinin 40.1 və 40.2-ci bəndlərinə istinad etmək lazımdır. Maliyyə alətlərinin qiymətləndirilməsini həyata keçirən bir çox müəssisələr qanuni tənzimləyici maliyyə qurumları tərəfindən qeydiyyata alınaraq tənzimlənir. Tənzimləyici əksər maliyyə qurumları banklardan və ya maliyyə alətlərinin qiymətləndirilməsini həyata keçirən digər tənzimlənən müəssisələrdən qiymətin yoxlanılmasına dair müstəqil proseduralar hazırlamağı tələb edir. Bunlar maliyyə hesabatı üçün tələb olunan qiymətləndirmələri aparmaq və ya müxtəlif normativ- tənzimləyici sistemlərin tələb etdiyi xüsusi qiymətləndirmə nəzarətləri üzrə tənzimləyici qaydaları təhlil etmək üçün mövcud olan ticarət əməliyyatları şöbəsindən ayrı fəaliyyət göstərir. Bu məsələ hazırki standartın əhatə dairəsi xaricindədir.

Lakin ümumi prinsip kimi müəssisənin bir şöbəsi tərəfindən aparılan və maliyyə hesabatlarına daxil edilən və ya üçüncü tərəflər tərəfindən digər bir şəkildə istifadə olunan qiymətləndirmələr müəssisənin müvafiq şöbəsi tərəfindən *qiymətləndirilməlidir*. Bu qiymətləndirmələr üzrə səlahiyyət risk daşıyan funksiyalardan ayrı olmalı və onlardan *asılı olmamalıdır.* Funksiyanın ayrılması üçün praktiki vasitələr ümumi məqsədə uyğun olaraq müəssisənin xüsusiyyətlərinə, qiymətləndirilən alətin növü və alətin xüsusi sinfinin dəyərinin maddiliyinə əsasən fərqlənəcək. Müvafiq protokollar və nəzarətlər qiymətləndirmənin nəticəsindən istifadə edən üçüncü tərəfin nəzərə almalı olduğu obyektivlik ilə bağlı riskləri *tam şəkildə əks etdirməlidir.*

**Aktivlər üzrə standartlar – BQS 500 Maliyyə alətləri**

* 1. Qiymətləndirməyə nəzarət işlərini təhlil edərkən qiymətləndirmə prosesində

nəzərə alınmalı olan məsələlərə *aşağıdakılar daxildir*:

* + 1. müəssisə xarici bəzi üzvlər daxil olmaqla qiymətləndirmə qaydaları və proseduraları və müəssisə üzrə qiymətləndirmə prosesinə nəzarət ilə bağlı məsuliyyət daşıyan idarə qrupunun yaradılması,
    2. mümkün olduqda normativ sənədlərə uyğunluq üzrə sistemlər,
    3. qiymətləndirmə modellərinin təhlili və sınaqdan keçirilməsi üzrə ardıcıllıq və metodlara dair protokol,
    4. müxtəlif daxili və ya xarici ekspertlər tərəfindən müəyyən qiymətləndirmələrin yoxlanılmasına dair şərtlər,
    5. qiymətləndirmə modelinin (modellərinin) dövri müstəqil yoxlanılması,
    6. daha ətraflı tədqiqatları və ya təsdiqlənmə ilə bağlı ikinci dərəcəli tələbləri dəstəkləyən tədbirlərin müəyyənləşdirilməsi və
    7. bazarda birbaşa müşahidə edilməyən *mühüm* məlumatların müəyyənləşdirilməsi ilə bağlı proseduraların yaradılması məsələn, qiymətqoyma və ya audit komitələrinin təşkili.

107

İndeks

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

A

uyğunlaşdırmalar

xərc yanaşması 45–47

kredit riski 104–106

qiymətdəndüşmə/ köhnəlmə üzrə 46–47, 85

gəlir yanaşması 52–53, 62–63

bazar yanaşması 31, 33, 34–36, 60, 102 aktiv standartları; bax: BQS Aktiv üzrə Standartlar

aktivlər və passivlər 3, 6, 26

köməkçi aktivlər 62, 63

mövcud aktiv 97–98

qeyri-maddi *bax*: Qeyri-maddi Aktivlər (BQS 210)

icarə öhdəlikləri 21–22, 74, 80, 86–87

əməliyyat və qeyri-əməliyyat aktivləri 55–56

müvafiq aktiv 4

tükənən aktivlər 41–42

**İndeks**

nəzərdə tutulan istifadə 24–26

ehtimallar 10, 11, 27–28

tikinti obyekti 93

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 77

həmçinin *bax*: xüsusi ehtimallar

itki 71–72

B

dəyər bazaları 10

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 50

tikinti obyekti 89–90

maliyyə alətləri 101

qeyri-maddi aktivlər 59–60

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 77–78

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 83

Dəyər bazaları (BQS 104) 16–28

ehtimallar və xüsusi ehtimallar 27–28

müəssisəyə xas amillər 26

ədalətli bazar dəyəri 23

ədalətli dəyər 23–24

BQS-də göstərilmiş 18–22

razılaşma dəyəri 21–22

investisiya dəyəri 22

ləğvetmə dəyəri 22

bazar icarə haqqı 21, 86

bazar dəyəri 18–20

sinerji dəyəri 22

108

*İndeks*

dəyər şərtləri 24–26

cari istifadə/ mövcud istifadə 25

məcburi satış 25–26

ən yaxşı və ən səmərəli istifadə 24

nizamlı ləğvetmə 25

sinerjilər 26–27

əməliyyat xərci 28

paket güzəştlər 36

broker kotirovkaları 103–104

Müəssisə və müəssisənin iştirak payı (BQS 200) 49–56

xüsusi mülahizələr 53–56

biznes haqqında məlumat 54–55

kapitalın strukturu 56

iqtisadi və sənaye 55

əməliyyat və qeyri-əməliyyat aktivləri 55–56

mülkiyyət hüquqları 54

qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları 50–53

biznes haqqında məlumat 54–55

|  |  |
| --- | --- |
| **C**  kapital strukturu ilə bağlı mülahizələr | 56 |
| kapitallaşma dərəcəsi | 52 |
| pul axını | 38–40 |
| işin əhatə dairəsinə dəyişikliklər | 11 |
| müştəri | 3, 10 |
| girov | 106 |
| müqayisə edilə bilən siyahılar metodu | 32 |
| müqayisə edilə bilən əməliyyat metodu | 31–33 |
| səriştə | 7 |
| hazır əmlakın dəyəri | 93–94 |
| standartlara uyğunluq | 6 |

həmçinin, *bax*: Tədqiqatlar və Uyğunluq (BQS 102)

**İndeks**

razılıq əsasında qiymətqoyma xidmətləri 104

sabit artım modeli 41

tikinti xərcləri 94

məsləhətçilərin əməkhaqları 94

torpaq rentası 21, 86–87

köməkçi aktiv üzrə öhdəlik (CAC) 63

köməkçi aktivlər 62, 63

nəzarət mühiti 106–107

nəzarətə görə mükafatlar 35–36, 54

xərc yanaşması 42–47

uyğunlaşdırmalar 45–47

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 53

tikinti obyekti 91–92

maliyyə alətləri 103

qeyri-maddi aktivlər 68–69

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 78–80

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 85

xərc yanaşması metodları 43–47

xərc və potensial nisbəti metodu 79–80

əvəzetmə xərci 44

təkrar istehsal xərci 44

toplama metodu 44–45

109

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

xərc və potensial nisbəti metodu 79–80

kontragent riski 104

kredit riskinin tənzimlənməsi 104–106

valyuta 10, 38–39

cari istifadə 25

D

öhdəliyin icra edilməməsinə görə zəmanət 105

kənarlaşmalar 7, 11, 13

qiymətdəndüşmə 46–47

tikinti üzrə mənfəət 95–96

tikinti obyekti (BQS 410) 88–98

ehtimallar və xüsusi ehtimallar 89–90

xüsusi mülahizələr 92–98

hazır əmlakın dəyəri 93–94

tikinti xərcləri 94

məsləhətçilərin əməkhaqları 94

tikinti üzrə mənfəət 95–96

diskont faiz dərəcəsi 96–97

mövcud aktiv 97–98

maliyyə xərcləri 95

maliyə hesabatı üzrə 98

marketinq xərcləri 95

təminatlı kreditləşmə üzrə 98

vaxt cədvəli 95

qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları 90–97

**İndeks**

qalıq üsulu 92–97

paylama metodu 67–68

diskont faiz dərəcələri 38, 40, 42

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 52

əldə olunma 42, 85, 102–103

tikinti obyekti 96–97

maliyyə alətləri 102–103

qeyri-maddi aktivlər 69–70, 73

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 84–85

diskontlaşdırılmış pul axını (DPA) 37–42, 102–103 rəqabət qabiliyyətinin aşağı olmasına görə güzəştlər (DLOM) 35–36

rəqabət qabiliyyətinin aşağı olmasına görə güzəştlər (DLOM) 35

tullantı dəyəri 41–42

distribüter metodu 67–68

E

iqtisadiyyat və sənayeyə dair mülahizələr 55

qeyri-maddi aktivin faydalı istismar müddəti 70–72

müəssisənin dəyəri 50, 52

müəssisəyə xas amillər 26

razılaşma dəyəri 21–22

razılaşma dəyəri 50, 52

izafi mənfəət metodu 62–64

mövcud aktiv 97–98

mövcud istifadə 25

çıxış dəyəri 41

dəqiq proqnozlaşdırma müddəti 39

110

*İndeks*

F

ədalətli bazar dəyəri (İƏİT) 23

ədalətli bazar dəyəri (USIRS) 23

ədalətli dəyər (IFRS) 23

ədalətli dəyər (hüquqi/ qanuni) 23–24

maliyyə xərcləri 95

Maliyyə alətləri (BQS 500) 99–107

xüsusi mülahizələr 103–107

nəzarət mühiti 106–107

kredit riski 104–106

likvidlik və bazar fəaliyyəti 106

qiymətləndirmə üzrə ilkin məlumatlar 103–104

qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları 101–103

maliyyə hesabatı 23, 98, 105

maliyyə sazişləri 80

məcburi satış 25–26

G

əsas standartlar, *bax*: BQS Əsas Standartlar

lüğət 3–5

qudvil 58–59, 63

Qordon artım modeli 41

qrinfild metodu 67

ictimaiyyətə açıq müqayisəli rəhbər metod 33–35

müqayisə edilə bilən əməliyyatlar metodu 31–33

**İndeks**

|  |  |
| --- | --- |
| **H** |  |
| maraqların iyerarxiyası | 86 |
| ən yaxşı və ən səmərəli istifadə | 20, 24 |

I

gəlir yanaşması 36–42

uyğunlaşdırmalar 52–53, 62–63

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 51–53

tikinti obyekti 91

maliyyə alətləri 102–103

qeyri-maddi aktivlər 61–68

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 78

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 84–85

gəlir yanaşmasının metodları 37–42

diskontlaşdırılmış pul axını (DPA) 37–42, 102–103

distribüter metodu 67–68

izafi mənfəət metodu 62–64

qrinfild metodu 67

royaltidən azad olma metodu 64–65

qeyri-maddi aktivin daxil olub-olmadığı metod 66–67

verilmiş informasiya 12–13

Qeyri-maddi aktivlər (BQS 210) 57–73

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 49–50

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 74–75

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 81–82

111

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

xüsusi mülahizələr 69–73

diskont faiz dərəcəsi/ gəlirin faiz dərəcəsi 69–70, 73

faydalı istismar müddəti 70–72

Vergi Amortizasiyası Faydası (TAB) 72–73

qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları 60–69

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası 1, 2

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası (BQSŞ) 1

Tədqiqatlar və Uyğunluq (BQS 102) 12–13

maliyyə alətləri 100

qeyri-maddi aktivlər 59

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 75–78

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 82

investisiya əmlakı 84, 95

investisiya dəyəri 22

BQS Aktivlər üzrə Standartlar 2

Müəssisə və müəssisənin iştirak payı (BQS 200) 49–56

tikinti obyekti (BQS 410) 88–98

Maliyyə alətləri (BQS 500) 99–107

Qeyri-maddi aktivlər (BQS 210) 57–73

İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar (BQS 300) 74–80

Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar (BQS 400) 81–87

BQS Təriflər 3–5, 18–22

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS) Çərçivəsi 2, 6–7

BQS Əsas Standartlar 2

dəyər bazaları (BQS 104) 16–28

**İndeks**

Tədqiqatlar və Uyğunluq (BQS 102) 12–13

Hesabat (BQS 103) 14–15

İşin əhatə dairəsi (BQS 101) 9–11

Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları (BQS 105) 29–47

J

yurisdiksiya 3

L

ərazi, *bax*: tikinti obyekti (BQS 410); Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar (BQS 400)

|  |  |
| --- | --- |
| icarə öhdəlikləri | 21–22, 86–87 |
| istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar | 74, 80 |
| leverec | 105 |
| passivlər *bax*: aktivlər və passivlər |  |
| ləğvetmə dəyəri | 22 |
| ləğvetmə | 106 |

M

bazar fəaliyyəti 106

bazar yanaşması 30–36, 41

uyğunlaşdırmalar 31, 33, 34–36, 60, 102

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 50–51

tikinti obyekti 90–91

maliyyə alətləri 102

qeyri-maddi aktivlər 60–61

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 78

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 83–84

112

*İndeks*

bazar yanaşmasının metodları 31–36

müqayisə edilə bilən əməliyyat metodu 31–33

ictimaiyyətə açıq müqayisəli rəhbər metod 33–35

Bazar İştirakçısının Əldəetmə Dəyəri (MPAP-lar) 35–36

bazar icarə haqqı 21, 86

bazar dəyəri 18–20

tikinti obyekti 93, 98

marketinq xərcləri 95

maddi/ maddilik 4

matis qiymətqoyma 32

ola bilər 3

çoxtərəfli yanaşmalar 29–30

malı (məli) şəkilçisi 3

N

nettinq haqqında sazişlər 105

O

obyektivlik 9–10, 106–107

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (BQS) Çərçivəsi 6–7

köhnəlmə 46–47

qeyri-maddi aktivlər 69

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 76, 78, 79

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 85

əməliyyat və qeyri-əməliyyat aktivləri 55–56

**İndeks**

əməliyyat dəyəri 50

nizamlı ləğvetmə 25

mülkiyyət hüquqları 54

P

iştirakçı 4

İstehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar (BQS 300) 74–80

maliyyə sazişləri 80

xüsusi mülahizələr 80

qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları 78–80

dəyər şərtləri 24–26

öncəki dövrün əməliyyatları metodu 31

əmlaq üzrə maraqlar, *bax*: tikinti obyekti (BQS 410); Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar (BQS 400)

proqnozlaşdırılan maliyyə məlumatları (PFI) 39–40

qiymətləndirmənin məqsədi 4, 10

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 50

tikinti obyekti 88–89

maliyyə alətləri 99

qeyri-maddi aktivlər 58–59

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 76, 77

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 83

R

Daşınmaz Əmlak üzrə Maraqlar (BQS 400) 81–87

xüsusi mülahizələr 86–87

113

*Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları*

maraqların iyerarxiyası 86

icarə haqqı 86–87

qiymətləndirmə yanaşmaları və metodları 83–85

royaltidən azad olma metodu 64–65

icarə haqqı 21, 86–87

əvəzetmə xərci metodu 44

qeyri-maddi aktivlər 69

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 78–80

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 85

Hesabat (BQS 103) 14–15

maliyyə alətləri 100–101

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 77

təkrar istehsal xərci metodu 44

qalıq üsulu 92–97

riskin qiymətləndirilməsi 63, 69–70

kredit riskinin tənzimlənməsi 104–106

tikinti obyekti 95–96

royalti məbləği 64–65

Ü

ləğvetmə dəyəri 41–42

İşin əhatə dairəsi (BQS 101) 9–11

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 50

tikinti obyekti 89–90

maliyyə alətləri 100

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 76–77

**İndeks**

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 82–83

təminatlı kreditləşmə 98

həssaslığının təhlili 89

felin vacib şəkli 4

əhəmiyyətlilik və maddilik 4

xüsusi mülahizələr 10, 11

dəyər bazaları (BQS 104) 25, 27–28

tikinti obyekti 89–90, 93

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 82–83

Hesabat (BQS 103) 14

xüsusi mülahizələr

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 53–56

tikinti obyekti 92–98

maliyyə alətləri 103–107

maliyə hesabatı üzrə 98

qeyri-maddi aktivlər 69–73

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 80

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 86–87

təminatlı kreditləşmə üzrə 98

dəyər standartları, *bax*: Dəyər Bazaları (BQS 104)

qiymətləndirmə predmeti və ya qiymətləndirilən aktiv 4

tabelilik 105

toplama metodu 44–45

sinerjilər 26–27

sinerji dəyəri 22

114

*İndeks*

T

Vergi Amortizasiyası Faydası (TAB) 72–73

terminal dəyər 40–42

vaxt cədvəli 95

qoyulmuş kapitalın ümumi dəyəri 50

əməliyyat xərci 28

əməliyyatlar 17, 19, 31–33

U

müqayisə vahidləri 32, 83

V

qiymətləndirmə yanaşmaları

müəssisə və müəssisənin iştirak payı 50–53

tikinti obyekti 90–97

maliyyə alətləri 101–103

qeyri-maddi aktivlər 60–69

istehsalat vasitələri, maşın və avadanlıqlar 78–80

daşınmaz əmlak üzrə maraqlar 83–85

Qiymətləndirmə Yanaşmaları və Metodları (BQS 105) 29–47

xərc yanaşması 42–47

xərclə bağlı mülahizələr 45–46

qiymətdən düşmə/köhnəlmə 46–47

metodlar 44–45

gəlir yanaşması 36–42

metodlar 37–42

**İndeks**

bazar yanaşması 30–36

metodlar 31–35

digər mülahizələr 35–36

qiymətləndirmə nəzarəti 106–107

qiymətləndirmə tarixi 10, 19–20

qiymətləndirmə üzrə ilkin məlumatlar 103–104

qiymətləndirmə məqsədi, *bax*: qiymətləndirmənin məqsədi

qiymətləndirmə qovluğu 13

qiymətləndirmə hesabatı, *bax*: Hesabat (BQS 103)

qiymətləndirmə üzrə icmal hesabat 15

qiymətləndirmə üzrə rəyçi 5, 6

qiymətləndirici 3, 4, 5

obyektivlik 6–7, 9–10

W

tükənən aktivlər 41–42

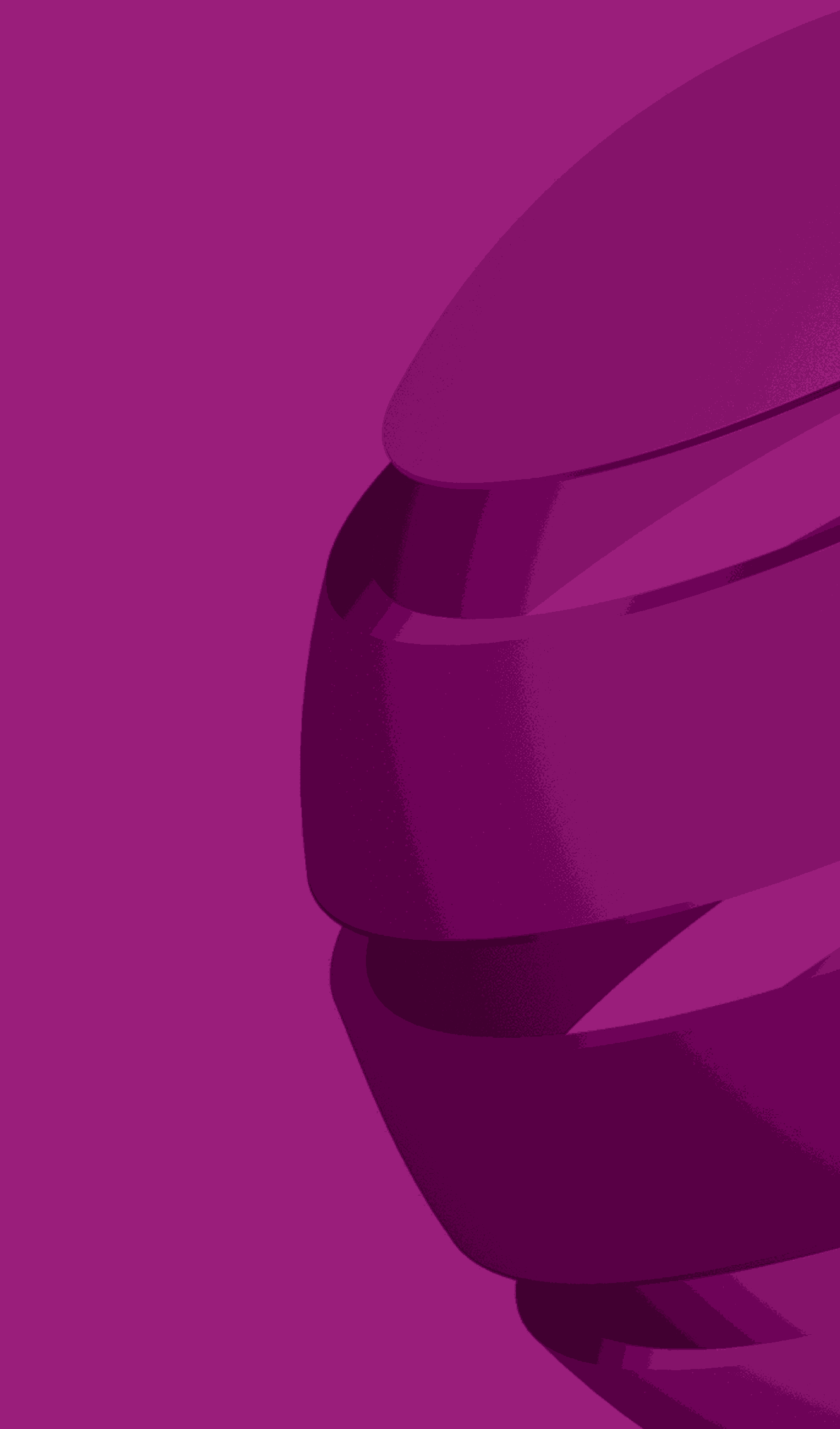
çəki 5

çəkinin müəyyən edilməsi 5

qeyri-maddi aktivin daxil olub-olmadığı metod 66–67

dəyər 22

115



**Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları**

**Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurası, King Street 1, London EC2V 8AU,**

**Birləşmiş Krallıq**

**E-poçt:** [**contact@ivsc.org**](mailto:contact@ivsc.org) **Veb-sayt:** [**www.ivsc.org**](http://www.ivsc.org/)



