



AZƏRBAYCAN  
QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏR  
PALATASI

# **IVS 100 QIYMƏTLƏNDİRMƏ STRUKTURUNA TƏLƏBLƏR (ÇƏRÇİVƏSİ)**

IVS 2025 Standartı



***Məqsəd.*** Təcrübəli qiymətləndiriciləri IVS 100 Qiymətləndirmənin strukturu üzrə 2025-ci il üçün aktual tələblərlə tanış etmək.

***Mövzu.*** IVS 2025 standartına əsaslanaraq, qiymətləndirmə hesabatının bölmələri, yeniliklər və tətbiq nümunələri haqqında təqdimat.

***Diqqət.*** Hər bir əsas bölmə qısa bəndlər və ya maddələrlə izah olunur.

## IVS 2025 Standartına ümumi baxış

### IVS (International Valuation Standards)

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları, müxtəlif aktivlərin qiymətləndirilməsi üçün qlobal prinsipləri müəyyən edir. IVSC (IVS Şurası) mütəmadi olaraq bu standartları yeniləyir.

### 2025 Yenilikləri

31 yanvar 2025-dən etibarən qüvvədə olan IVS yeniləndi. Bu yeniləmə 7 ümumi standartı (IVS 100–106) və 8 aktiv üzrə sahəvi standartı əhatə edir.

### IVS 100 Qiymətləndirmənin strukturuna (çərçivəsi)

Ümumi standartların birincisi olan IVS 100, etik davranış, peşəkar kompetensiya, IVS-ə uyğunluq kimi ümumi prinsipləri müəyyən edir. 2025 versiyasında IVS 100 mühüm yenidən qurulma və əlavə bölmələrə malikdir (məs: Qiymətləndirmə prinsipləri, Qiymətləndirmə prosesinin keyfiyyətə nəzarəti və s.).

## IVS 100 və Qiymətləndirmə hesabatı

### IVS 100-ün rolu

IVS 100 standartı qiymətləndirmə prosesinin bütün mərhələləri üzrə (işin başlanğıcından hesabatın təqdimatına qədər) ümumi çərçivəsini əhatə edir.

### Hesabatın strukturuna

Qiymətləndirmə hesabatının tərtibatı IVS 100 çərçivəsində, xüsusilə IVS 106 Sənədləşdirmə və hesabat standartının tələblərinə uyğun olmalıdır. Bu tələblər hesabatın hansı məlumatları mütləq əhatə etməli olduğunu müəyyən edir.

### Ümumi və aktiv (sahəvi) standartları

IVS-ə tam uyğun hesabat hazırlamaq üçün həm ümumi standartların (IVS 100-106), həm də müvafiq aktiv üzrə standartların tələbləri nəzərə alınmalıdır. Məsələn, daşınmaz əmlak dəyərləndirməsində IVS 400 seriyasının tələbləri əlavə olunur.

## IVS 100 Qiymətləndirmənin strukturu (çərçivəsi) - Əsas bölmələr

Qiymətləndirmə hesabatı standartın müəyyən etdiyi əsas bölmələri əhatə etməlidir. IVS 106 (Sənədləşdirmə və hesabat) bölməsinə əsasən, hesabatın minimum məzmunu aşağıdakılardır:

### Məqsəd və əhatə dairəsi

Sifarişin məqsədi (nəzərdə tutulan istifadə) və razılaşdırılmış iş həcmi (Scope of Work) barədə açıqlama.

### Qiymətləndirici və sifarişçi

Hesabatda qiymətləndiricinin şəxsiyyəti və sifarişçinin adı qeyd edilməlidir.

### Qiymətləndirilən aktivlər

Dəyərləndirilən aktiv(lər) və ya öhdəliklərin dəqiq təsviri (mülkiyyət obyekti, biznes payı və s.).

### İstifadəçilər

Hesabatın nəzərdə tutulduğu istifadəçilər (məsələn, sifarişçi, investorlar, banklar və s.).

# IVS 100 Qiymətləndirmə strukturuna tələblər (çərçivəsi)

## IVS 100 Qiymətləndirmə hesabatının strukturunu

### *Metodologiya və məlumatlar*

#### Dəyər bazası (Basis of Value)

Hansı dəyər anlayışının tətbiq edildiyi (məs: bazar dəyəri, ədalətli dəyər və s.) açıq şəkildə göstərilməlidir.

#### Qiymətləndirmə tarixi və hesabatın hazırlanma tarixi

Qiymətləndirmə tarixi (effektiv tarix) və hesabatın hazırlanma tarixi qeyd olunmalıdır.

#### Yanaşma və metodlar

Hansı qiymətləndirmə yanaşması (bazar, gəlir və ya xərc yanaşması) və spesifik metod(lar) tətbiq olunub – hesabatda əks etdirilməlidir. Məsələn, birbaşa kapitallaşma və ya gəlir yanaşmasında diskontlaşdırılmış pul axını metodu istifadə edilibsə, bu göstərilir.

#### Mühüm verilənlər

Hesabatda istifadə olunan əldə edilmiş əsas məlumatlar və ilkin verilənlər (məs: bazar müqayisələri, maliyyə göstəriciləri) açıqlanmalıdır. IVS 104 Verilən giriş məlumatları standart tələb edir ki, qiymətləndirici “mümkün qədər müşahidə olunan və əlaqəli məlumatlardan” istifadə etsin.

## IVS 100 Qiymətləndirmə hesabatının strukturunu

### *Ehtimal və məhdudiyyətlər*

#### Əsas və xüsusi ehtimallar

Hesabatda qiymətləndirməyə təsir edən mühüm ehtimallar və hər hansı xüsusi fərziyyə (məs: inkişaf etdirmə, yaxşılaşdırma ssenarisi, əgər varsa) aydın qeyd olunmalıdır. Bu, qiyməti əhəmiyyətli dərəcədə dəyişə bilən təsirlərin şəffaf şəkildə göstərilməsi üçündür.

#### Məhdudlaşdırıcı şərtlər

Qiymətləndirmənin etibarlılığına təsir edə biləcək istənilən məhdudiyyətlər və şərtlər izah olunmalıdır (məsələn, natamam məlumat, yoxlanılmamış sahələr və s.).

#### ESG Amilləri

2025 standartına görə, Ekoloji, Sosial və İdarəetmə (ESG) amillərinin qiymətə təsiri nəzərdən keçirilməlidir və hesabatda hansı ESG faktorlarının nəzərə alındığı göstərilməlidir. Yeni IVS 104 standartında ESG ilə bağlı ayrıca əlavənin olduğu və bu amillərin dəyərə müsbət və ya mənfi təsirlərinin qeyd olunması tövsiyə edilir.

#### İxtisaslaşdırılmış rəylər

Qiymətləndirmədə hər hansı mütəxəssis və ya hər hansı bir ixtisaslaşmış təşkilatın rəyindən istifadə edilibsə (məs: mühəndis rəyi, audit hesabatı), hesabatda bu məlumatlar və onlardan necə faydalandığı qeyd edilir.

# IVS 100 Qiymətləndirmənin strukturuna tələblər (çərçivəsi)

## IVS 100 Hesabat strukturu – Nəticə və uyğunluq

### Dəyərin hesablanması və əsaslandırılması

Hazırlanmış hesabat çıxarılan dəyəri və onun əsaslandırmasını aydın təqdim etməlidir. Qiymətləndirmənin nəticəsi (məs: X manat) və bu nəticəyə gəlinməsinin səbəbləri, hesablama məntiqi izah olunmalıdır.

### IVS Uyğunluq bəyanatı

Yeni tələblərə əsasən, hesabatda IVS-ə uyğunluq bəyanatı mütləq olmalıdır. Bu bəyanat qiymətləndiricinin işinin IVS standartlarına tam uyğun aparıldığını təsdiqləyir. (Qeyd: IVS 106, bütün qiymətləndiricilərin hesabatda IVS-ə uyğunluq ifadəsi daxil etməsini tələb edir).

### Hesabat tarixi

Hesabatın tərtib olunduğu tarix göstərməlidir (qiymətləndirmə tarixi ilə qarışdırılmamalıdır). Bu da minimum tələblər sırasındadır və hesabatın nə zaman tamamlandığını bildirir.

### İmza və möhür

Qiymətləndiricinin imzası, Palataya üzvlük və DİM-dən uyğunluq Şəhadətnaməsi məlumatları və təşkilatın və ya fiziki şəxsin möhürü hesabatın əvvəlində və sonunda yer alır – bu, hesabatın rəsmi statusunu gücləndirir.

## IVS 2025 üzrə Yeniliklər və dəyişikliklər

### Əsas dəyişikliklər

IVS 2025 standartında qiymətləndirmə hesabatları üçün tələblər əhəmiyyətli dərəcədə genişləndirilib. Əvvəlki IVS 103 (Hesabat) standartında ~10 əsas tələb var idisə, yeni IVS 106 standartında minimum 18 tələb müəyyən olunub. Bu tələblərin siyahısı yuxarıda qeyd edilən bölmələri əhatə edir.

### Yeni bölmələr

IVS 100 çərçivəsində Qiymətləndirici prinsipləri və qiymətləndirmə prosesinin keyfiyyət nəzarəti kimi anlayışlar əlavə olunub. Bu, qiymətləndiricinin etik kodeksi və obyektivlik prinsiplərinə daha çox diqqət yetirilməsi deməkdir.

### ESG və digər amillər

Əvvəlki standartlarla müqayisədə, IVS 2025-də ESG amillərinin nəzərə alınması xüsusi vurğulanır (həm hesabatda, həm də qiymətləndirmə prosesində). Məsələn, bazar müqayisəsi aparılarkən, artıq ESG fərqləri də mümkün düzəliş səbəbi kimi qəbul edilir.

### Uyğunluq və ölkə standartları

IVS 106 yeni tələbləri digər standartlarla uyğunlaşdırır. Məsələn, qiymətləndirmə tarixi, yanaşma, əsas ehtimallar və s. IVS 2025-də də əksini tapır, lakin IVS tələbləri daha əhatəlidir.

## Əvvəlki versiyalarla fərqlər

### Struktur dəyişiklikləri

Hesabatda qiymətləndirməyə təsir edən mühüm ehtimallar və hər hansı xüsusi fərziyyə (məs: yaxşılaşdırma və ya inkişaf etdirmə ssenarisi, əgər varsa) aydın qeyd olunmalıdır. Bu, qiyməti əhəmiyyətli dərəcədə dəyişə bilən təsirlərin şəffaf şəkildə göstərilməsi üçündür.

### Keyfiyyət nəzarət

Əvvəlki standartlarda üstüörtülü olan keyfiyyət nəzarət məsələsi indi IVS 100 daxilində ayrıca bölmədir. Qiymətləndiricilər artıq daxili keyfiyyət nəzarət proseslərini sənədləşdirməli və mütəmadi qiymətləndirməlidir. Bu, hesabatın hazırlanmasından əvvəlki mərhələlərə təsir edir, lakin nəticədə hesabatın etibarlılığını artırır.

### Əlavə tələblər

IVS 2025-də hesabatda valyutanın göstərilməsi, müştərinin dəqiq identifikasiyası, hesabat tarixinin qeyd olunması kimi bəndlər dəqiq şəkildə tələb olunur – bunlar əvvəlki versiyalarda açıq qeyd edilməmişdi. Həmçinin, kənar mütəxəssis rəyinin nəticələri və IVS uyğunluq bəyanatı kimi maddələr də yeni əlavə olunanlar sırasındadır.

### Terminologiya və izahat

Standartdakı bəzi anlayışlara aydınlıq gətirilib. Məsələn, “Valuation Review” (qiymətləndirmə icmalı) ilə bağlı IVS 101-də qeyd olunur ki, rəylə yeni qiymət təyin edilmir (əvvəlki anlaşılmazlıqları aradan qaldırmaq üçün).

## *Keyfiyyətə nəzarət sistemi necə başa düşülür?*

1. Daxili keyfiyyətə nəzarət siyasəti və prosedurlar:

- Qiymətləndirmə fəaliyyəti zamanı addım-addım yoxlama mexanizmləri müəyyən edilməlidir (məsələn, ilkin məlumatların yoxlanması, istifadə edilən metodologiyanın uyğunluğu, nəticənin əsaslandırılması).
- Hesabatda təqdim edilən məlumatların mənbələrinin etibarlılığı və tamlığı yoxlanmalıdır.

2. İkili yoxlama və ya “peer review” mexanizmi:

- Qiymətləndirmə hesabatını hazırlayan qiymətləndiricidən başqa ikinci bir peşəkar onun hesabatını müstəqil şəkildə yoxlamalıdır.

3. Qeydiyyat və sənədləşdirmə:

- Keyfiyyətə nəzarət prosesi yazılı şəkildə sənədləşdirilməlidir: kim yoxladı, nə zaman yoxladı, hansı düzəlişlər edildi və s.
- Bütün hesabatların arxivləşdirilməsi və izləmə bilməsi təmin edilməlidir.

4. Təkrar qiymətləndirmə və daxili audit:

- Müəyyən dövrlərlə təsadüfi hesabatlar seçilərək daxili auditə cəlb edilməlidir.

5. Təlim və peşəkar inkişaf:

- Qiymətləndiricilərin müasir metod və standartlar üzrə vaxtaşırı ixtisasartırma kurslarında iştirakı təmin olunmalıdır.

## ***Praktiki nümunə: Hesabat bölmələrinin şablonu***

**Şablon struktur:** Aşağıda tipik bir qiymətləndirmə hesabatının məzmun cədvəli nümunə kimi göstərilib:

1. **Xülasə:** Hesabatın bir səhifəlik ümumi xülasəsi (aktivin qısa təsviri, istifadə olunan metod və əldə edilmiş nəticə).
2. **Giriş və məqsəd:** Sifariş məktubu, qiymətləndirmə tapşırığının məzmunu, sifarişçi ilə razılaşdırılan şərtlər, qiymətləndirmənin məqsədi.
3. **Qiymətləndirmənin əsasları:** Dəyərlənən aktivin təsviri (mülkiyyət, yer, fiziki vəziyyət, hüquqi status və s.), dəyər bazası və nəzərdə tutulan istifadə.
4. **Bazar və məlumat analizi:** İqtisadi və bazar şəraiti, aktivin mövcud vəziyyəti barədə məlumat, müqayisə üçün seçilmiş məlumatların icmalı.
5. **Yanaşmalar və metodologiya:** Tətbiq olunan qiymətləndirmə yanaşmaları (məs: gəlir, xərc, bazar yanaşması), seçilmiş metodlar və səbəbləri, hesablama addımları.
6. **Hesablamalar və nəticə:** Əsas hesablamalar (məsələn, gəlir cədvəlləri, müqayisəli satışların cədvəli), hesablanan dəyər və bu dəyərin əsaslandırılması.
7. **Ehtimal və şərtlər:** Hər hansı xüsusi ehtimallar, məhdudiyyətlər, qeydlər (məs: “bu hesabat filan şərtlər daxilində etibarlıdır...”).
8. **Nəticə və tövsiyə:** Yekun dəyər haqqında nəticə, lazım gələrsə istifadə ilə bağlı tövsiyələr və ya qeydlər.
9. **Əlavələr:** Dəstəkləyici materiallar – müqayisəli satışların detalları, bazar məlumatları, fotosəkillər, şəhadətnamələr və s. (mündəricatda səhifə nömrələri ilə birlikdə verilir ki, müştəri bütün məlumatları rahat tapa bilsin).

## ***Praktiki nümunə: Hesabatda istifadə olunmuş parçalar***

**Məqsəd bölməsinin nümunəsi:** *“Bu qiymətləndirmə hesabatı ABB Bank sifarişi ilə, ipoteka kredit təminatı məqsədilə tərtib edilmişdir. Qiymətləndirmə tarixi 01.04.2025, hesabat tarixi 05.04.2025-dir. İşin həcmi müştəri ilə razılaşdırılmış və IVS 105 və IVS 102 tələblərinə uyğun olaraq müəyyən edilmişdir.”* – Bu cür ifadə hesabatın əvvəlində məqsəd, tarix və standart uyğunluğunu göstərir.

**Yanaşma və metod nümunəsi:** *“Qiymətləndirmədə Bazar yanaşması tətbiq edilmiş, son 3 ay ərzində oxşar obyektlərin satışlarına dair məlumatlar təhlil edilmişdir. Gəlir yanaşması da nəzərdən keçirilsə də, müqayisə üçün yetərli informasiya olduğundan bazar yanaşmasının nəticələrinə üstünlük verilmişdir.”* – Bu nümunə metod seçiminin sənədləşdirilməsini göstərir.

**Ehtimal nümunəsi:** *“Hesabatda, obyektin tikinti keyfiyyətinin normal olduğu fərz edilir (müstəqil texniki rəy verilmədiyi üçün). Bundan əlavə, ərazinin zonalaşma planında dəyişiklik olmayacağı ehtimal edilir.”* – Burada qiymətə təsir edə biləcək varsayımlar açıq bəyan edilir.

**Nəticənin təqdimatı:** *“Bu analizlər nəticəsində müəyyən edilmişdir ki, obyektin bazar dəyəri 500,000 AZN təşkil edir. Bu dəyər, yuxarıda qeyd olunan ehtimallar doğru olduğu təqdirdə və cari bazar şərtləri daxilində keçərlidir.”* – Hesablanmış dəyərin əsaslandırılması ilə birgə təqdimatı.

## Qiymətləndirmə prinsiplərinin tətbiqində sənədləşdirmə

### Şəffaflıq və əhatəlilik

IVS 106 tələb edir ki, qiymətləndirici sənədləşməni elə aparsın ki, başqa bir mütəxəssis də hesabatı oxuyaraq nəticəyə gələn prosesini anlaya bilsin. Yəni, qəbul edilmiş hər bir qərar (seçilmiş müqayisələr, tətbiq edilən endirimlər, model parametrləri və s.) yazılı əsaslandırılmaya malik olmalıdır.

### Keyfiyyət nəzarət sənədləri

IVS 100 çərçivəsində gətirilən Qiymətləndirmə Prosesinin Keyfiyyət Nəzarəti anlayışı üzrə, qiymətləndirmə zamanı aparılmış daxili yoxlamalar, ikinci şəxs tərəfindən edilən kontrol və s. sənədləşdirilməlidir. Məsələn, hesabatı təqdim etməzdən əvvəl başqa bir qiymətləndirici tərəfindən rəyləndirilməsi prosesi varsa, bu barədə qeydlər aparılır.

### Hesablama əlavələri

Hesabatın əlavəsində geniş hesablama cədvəlləri, maliyyə modelləri, istifadə olunan əsas məlumatların mənbələri göstərilməlidir. Bu, xüsusilə gəlir yanaşmasında DCF (diskontlaşdırılmış pul axını) modeli tətbiq edilərsə vacibdir – bütün qəbul edilən proqnozlar və diskont dərəcələri əsaslandırılaraq sənədləşdirilir.

### Foto və sübutlar

Əmlak qiymətləndirməsində hesabatlara obyektin fotosəkilləri, baxış aktları, ölçü cizgiləri əlavə olunur ki, verilmiş məlumatlar təsdiqlənsin. Digər aktivlər üçün müvafiq sübutedici material (məsələn, biznes maliyyə sənədləri, inventar siyahıları) sənədləşdirilir.

### Elektron sənədləşdirmə

2025-ci ilin tələbi olaraq, hesabatın elektron arxivi saxlanmalıdır. Yəni, qiymətləndirici öz iş sənədlərini (işçi qeydləri, hesablamalar, e-poçt yazışmaları) mühafizə etməlidir ki, sonradan audit və ya keyfiyyət yoxlaması zamanı təqdim edə bilsin.

## Vizual və grafik elementlər

### Qrafik təqdimat

Yaxşı bir hesabat təkcə mətn deyil, həm də cədvəl, diaqram və qrafiklərlə zəngin olmalıdır. Məsələn, bazar müqayisəsi üçün cədvəl, gəlir proyeksiyaları üçün qrafiklər verilir. Bu, slayd təqdimatlarında da tətbiq olunmalıdır – mürəkkəb məlumatları sadə qrafik təsvirlərlə göstərmək məlumatın qavranmasını asanlaşdırır.

### Slayd formatında hazırlanan qiymətləndirmə hesabatının stil və dizaynı

Slaydlar hazırlanarkən vizual ardıcılıq təmin olunmalıdır: eyni rəng palitrası, oxşar şriftlər və düzən. Məsələn, bütün əsas başlıqlar üçün eyni stil, bütün alt başlıqlar üçün eyni stil tətbiq edilir. Bu, təqdimata peşəkar görünüş verir.

### Nümunə qrafik

Aşağıdakı kimi bir qrafik hesabatdakı məlumatı vizual olaraq göstərə bilər:

- Məs: Qiymət təhlili diaqramı: 5 müqayisəli satış üzrə qiymətlər və obyektin mövqeyi (qrafik üzərində obyektin dəyəri intervalda harada yerləşir).
- Məs: Gəlir (pul) axını cədvəli: Əmlakın illər üzrə gəlir proqnozunu və xalis bugünkü dəyəri göstərən qrafik.

### Şəkil və cədvəllərin istifadəsi

Hesabat mətnində mütləq şəkildə cədvəllərə istinad olunmalı, hər bir şəkil və ya cədvəl nömrələnərək başlıqla təmin edilməlidir. Slaydlarda da oxşar qaydaya əməl edilməlidir ki, müzakirə zamanı auditoriya hansı vizuala baxdığını anlasın.

## Nəticə

### Yekun xülasə

IVS 100 və əlaqəli standartlara uyğun hesabat strukturunu, qiymətləndirmə prosesinin şəffaf və tam sənədləşdirilməsini təmin edir. 2025-ci il yenilikləri hesabatlara daha yüksək peşəkarlıq və detallılıq gətirmişdir.

### Əhəmiyyəti

Düzgün strukturlaşdırılmış hesabat müştəriyə və digər maraqlı tərəflərə qiymətləndirmənin necə aparıldığını anlamağa imkan verir, etibar və qarşısızalmazlıq (mübahisəsizlik) yaradır.

### Təvsiyə

Təcrübəli qiymətləndiricilər bu tələblərə uyğun hesabat tərtib etməklə yanaşı, daim yenilikləri izləməli və öz peşəkar təcrübələrini aktuallaşdırmalıdırlar. IVS standartları dövrü olaraq yenilənir və hər bir yeniləmə qiymətləndirmə praktikasında ən son trendləri əks etdirir.



AZƏRBAYCAN  
QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR  
PALATASI

*Təqdimatın sonudur və iştirakçıların suallarını cavablandıрмаğa hazırıq.*

*IVS 100 hesabat strukturu və 2025 yenilikləri ilə bağlı hər hansı məsələni müzakirə edə bilərik.*