



AZƏRBAYCAN
QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI

IVS 101 İŞİN ƏHATƏ DAİRƏSİ (*SCOPE OF WORK*)

IVS 2025 Standartı





Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına (IVS) əsasən, qiymətləndirmə tapşırığının əhatə dairəsi (Scope of Work) işin başlanğıcında müəyyən edilərək yazılı şəkildə razılaşdırılmalıdır.

IVS 101 standartı əhatə dairəsini qiymətləndirmə işinin əsas şərtlərini, məsələn, qiymətləndiriləcək aktivləri, işin məqsədini və tərəflərin məsuliyyətlərini əhatə edən sənəd kimi tərtib etməyi tələb edir.

Aydın və tam yazılı qiymətləndirmə tapşırığının əhatə dairəsi (Scope of Work) sifarişçi ilə qiymətləndirici arasında gözləntiləri uyğunlaşdırır və sonradan anlaşılmazlıqların qarşısını alır.

Praktik nümunə:

Məsələn, “Müəssisənin bazar dəyərinin müəyyən olunması” tapşırığı üçün Scope of Work sənədində müvafiq aktivlər, qiymətləndirmənin məqsədi və işin mərhələləri yazılı şəkildə razılaşdırılır.

Qiymətləndirmə tapşırığının müəyyən edilməsi və əsas komponentləri

- **Tapşırığın tərif:** IVS 101-ə görə, “Scope of Work” qiymətləndirmə tapşırığının fundamental şərtlərini təsvir edən sənəddir. Bu şərtlərə qiymətləndiriləcək aktivlər və/və ya əmlaklar, qiymətləndirmənin məqsədi, işin həcmi və tərəflərin vəzifələri daxildir.
- **Qiymətləndiriləcək aktivlər:** Tapşırıqda aydın olmalıdır ki, hansı biznes, biznesin hansı payı və ya hansı səviyyədə dəyər ifadə olunur (məsələn, müəssisənin biznes dəyəri, kapital və ya aktivlərin dəyəri və s.). Məsələn, sahibkarlıq subyektinin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi zamanı həmin müəssisənin aktiv və passivləri tam şəkildə müəyyən edilir.
- **Sifarişçi və digər istifadəçilər:** Sifarişçi – yəni qiymətləndirməni sifariş edən şəxs və ya təşkilat (daxili və ya xarici) – dəqiq müəyyən edilməlidir. Həmçinin, sifarişçi tərəfindən göstərilmiş hər hansı digər potensial istifadəçilər (məsələn, bank, vergi orqanı, investorlar) olarsa, onların kimliyi və tələbləri nəzərə alınmalıdır.
- **Valyuta:** Qiymətləndirmə qənaəti üçün istifadə olunacaq valyuta dəqiqliklə göstərilməlidir. Məsələn, əmtəə və ya pul axınları çoxvalyutalı olduqda, nəticə AZN, USD və ya başqa konkret valyuta ilə ifadə edilir.

Qiymətləndirmənin məqsədi və istifadəsi



- **Məqsəd:** Qiymətləndirmə tapşırığının məqsədi mütləq müəyyən edilməlidir (məsələn, alış-satış, maliyyə hesabatı, vergi hesablaması, sığorta və s.). Məqsəd qiymətləndirmə nəticəsinin necə istifadə ediləcəyini və hansı baza dəyərindən (ədalətli dəyər, bazar dəyəri və s.) istifadə olunacağını müəyyən edir. Məsələn, vergi məqsədilə hazırlanan qiymətləndirmə zamanı fərqli baza dəyəri istifadə oluna bilər.
- **Təyin edilmiş istifadə:** Qiymətləndirmə tapşırığı yalnız müəyyən olunmuş məqsədə uyğun olmalı və təyinatından kənar istifadə edilməməlidir. Tapşırıqda qeyd olunmalıdır ki, qiymətləndirmə məhz göstərilən məqsədlə işlənir (məs., “satış üçün bazar dəyəri”). Bu, sonradan nəticənin digər məqsədlər üçün istifadəsinə mane olur.

Qiymətləndirmə tarixi və vaxt çərçivəsi



- **Qiymətləndirmə tarixi:** Scope of Work sənədində qiymətləndirmə tarixi dəqiqliklə göstərməlidir (məs., “Qiymətləndirmə tarixi: 30 aprel 2025”). Əgər qiymətləndirmə hesabatı verilməsi və ya qiymətləndirmə işləri aparıldığı tarixlə əsas tarixi fərqlidirsə, hər iki tarix ayrılıqda qeyd edilməlidir.
- **Vaxt çərçivəsi:** Tapşırığın tamamlanma müddəti və hər hansı mərhələlər üçün son tarixlər sənəddə göstərilə bilər. Praktik nümunə: “Qiymətləndirmə hesabatı nəşr tarixi 15 aprel 2025-ci ildir, amma qiymətləndirmə tarixi 31 dekabr 2024-cü ildir.”

Qiymətləndiriciin kimliyi və peşə keyfiyyəti



- **Qiymətləndirici:** Scope of Work-də qiymətləndirməni hazırlayan şəxsin və ya qrupun kimliyi qeyd olunmalıdır. Qiymətləndiriciin lazımi peşəkar keyfiyyətləri, təhsili və təcrübəsi olmalıdır. Eyni zamanda, qiymətləndiricinin müstəqilliyinin təmin edilməsi şərti vurğulanır.
- **Məlumat mənbələri:** Qiymətləndirici çalışdığı müddətdə hansı məlumat mənbələrindən istifadə edəcəyi, o cümlədən şirkət rəhbərliyinin verdiyi məlumat, sənədlər və xarici bazar məlumatları barədə əlavə izahat verməlidir. Mənbələrin düzgünlüyünün qiymətləndirilməsi üçün yoxlama (təsdiqləmə) səviyyəsi göstərilməlidir.

Maraqların toqquşması (Conflict of Interest)



Maraqların toqquşması: IVS 101 qiymətləndiricinin obyektivliyini təmin etmək üçün şəxsi maraq pozuntularını aradan qaldırmağı tələb edir. Əgər qiymətləndiricinin qiymətləndirmə obyektinə və ya tapşırıqda cəlb olunmuş digər şəxs(şəxslər)lə hər hansı maddi və ya şəxsi əlaqəsi varsa, bu barədə tapşırığın əvvəlində yazılı şəkildə bildirməlidir.

Məsələn, əgər qiymətləndirici şirkət rəhbərliyinin qohumu və ya şirkətin keçmiş sahibidirsə, bu halda məlumatın tamlığı şübhə altına düşə biləcəyi üçün bu şərait açıq şəkildə təsdiqlənməlidir.

Əsas ehtimallar və məhdudiyyətlər



- **Ehtimallar:** Scope of Work-də qiymətləndirməni aparmaq üçün istifadə olunacaq bütün əhəmiyyətli ehtimallar və xüsusi ehtimallar (significant/special assumptions) qeyd olunmalıdır. Əsas ehtimallar – qiymətləndirmə nəticələrinə təsir edə biləcək əsas proqnoz və göstəricilər; xüsusi ehtimallar – məsələn, real şərtlərdən fərqli “hipotetik” vəziyyətlər ola bilər.
- **İşin həcmi və məhdudiyyətlər:** Qiymətləndirmə zamanı aparılacaq işin miqyası (məsələn, hansı təhlillər, yoxlamalar aparılacaq) və istənilən məhdudiyyətlər, çətinliklər əvvəlcədən müəyyən edilməlidir. Praktiki nümunə: əgər audit yoxlaması mümkün deyilsə, bu məhdudiyyət razılaşmada əks etdirilməli, qiymətləndiricinin hesabatında yaranacaq ehtimallar qəbul edilə bilər.

Hesabatın forması və məhdudiyyətlər



- **Hesabat növü:** Qiymətləndirmə tapşırığında hazırlanacaq hesabatın tipi razılaşdırılmalıdır. IVS qəti bir forma tələb etməsə də, qiymətləndirici və sifarişçi hesabatın genişliyi və formatı barədə ortaq razılığa gəlməlidir. Məsələn, tam təfəssilatlı hesabat və ya xülasə variantda hazırlanması müəyyən edilə bilər.
- **Məhdudiyyətlər:** Hesabatın istifadəsi və paylanması üzrə hər hansı məhdudiyyətlər müqavilədə göstərilməlidir. Məsələn, “Bu qiymətləndirmə hesabatı yalnız “XXX LTD” MMC-nin daxili idarəetmə məqsədləri üçün nəzərdə tutulmuşdur və üçüncü şəxslərə təqdim olunması qadağandır.”

Razılaşmanın yazılı şəkildə təsdiqi



Yazılı təsdiq: IVS tələb edir ki, Scope of Work işə başlamamışdan əvvəl yazılı formada hazırlanıb sifarişçiyə təqdim edilsin. Scope of Work tez-tez müqavilə və ya məktub formasında olur və bütün tələblər, öhdəliklər həmin sənəddə açıq göstərilir.

Sifarişçi və qiymətləndirici bu şərtləri qəbul etdikdən sonra işə başlanır. Final hesabatda da Scope of Work-də razılaşdırılan əsas məqamlar (Qiymətləndirmənin məqsədi, tarixi, aktivləri və s.) təkrar göstərilir.

Məsələn, “Sifarişçi ilə yazılı razılaşma əsasında “Xəyal QSC” müəssisəsinin rəqabətli bazar dəyərinin 2024-cü il son tarixinə müəyyən edilməsi işi yerinə yetirildi; bütün şərtlər müqavilədə təsbit olunub.”

Yekun

Peşəkar qiymətləndiricilər üçün IVS 101-in tələblərinə uyğun işin əhatə dairəsi elementləri diqqətlə müəyyən edilməli və razılaşdırılmalıdır. Aydın, yazılı Scope of Work tərtib edərək aşağıdakılar təmin edilir: qiymətləndirmənin məqsədi və həcmi aydın olur, tərəflər arasındakı öhdəliklər dəqiqləşir, obyektivlik saxlanılır və sonradan mübahisələrdən yayınmaq mümkündür.

Praktik olaraq, hər qiymətləndirmə işi əvvəlcədən planlaşdırılıb yazılı şəkildə təsdiq edilməli, qiymətləndirici və sifarişçi arxasında dayana biləcəkləri sənəd əldə etməlidir. Bu yanaşma həm IVS uyğunluğunu təmin edir, həm də qiymətləndirmənin keyfiyyət və etibarlılığını yüksəldir.

Nümunə 1: Daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin müəyyən edilməsi (yaşayış binası)

Tapşırıq	Bakı şəhərində yerləşən 3 mərtəbəli fərdi yaşayış evinin 2025-ci il aprel ayına bazar dəyərinin müəyyən olunması.	
İşin əhatə dairəsi	Qiymətləndiriləcək aktiv:	Xətai rayonu, Əhmədli qəsəbəsi, 245.5 m ² -lik yaşayış binası və 5 sot torpaq sahəsi.
	Məqsəd:	İpoteka məqsədi ilə bank təminatı üçün dəyərin müəyyən edilməsi.
	Qiymətləndirmə tarixi:	20 aprel 2025
	Dəyər bazası:	Bazar dəyəri (IVS 104).
	İstifadəçilər:	Yalnız sifarişçi və “ABB” bank.
	Məhdudiyyətlər:	Əmlaka fiziki çıxış mümkün olub, lakin torpaq sənədlərinin surəti təqdim olunmayıb – qeyd olunmuş ehtimal ilə hesablama aparılıb.
	Qiymətləndirici:	Sertifikatlı müstəqil qiymətləndirici, AQP üzvü.

Nümunə 2: Biznesin ümumi dəyərinin müəyyən edilməsi

Tapşırıq

“AzExport QSC” şirkətinin (ixrac yönümlü logistika şirkəti) ümumi dəyərinin müəyyən edilməsi – potensial investorla razılaşma üçün.

İşin əhatə dairəsi

Qiymətləndiriləcək obyekt: Əməliyyat şirkətinin 100% səhmləri.

Məqsəd: Satış danışıqları üçün qiymət intervalının müəyyən edilməsi.

Qiymətləndirmə tarixi: 31 mart 2025

Valyuta: Manat

Metodologiya: Gəlir yanaşması (diskontlaşdırılmış pul axınları – DCF) və bazar müqayisəsi.

Əsas ehtimallar: Beşillik pul axını proqnozu, kapitallaşma dərəcəsi 12.5%.

Məhdudiyyət: Maliyyə hesabatları yalnız daxili auditlə yoxlanılmışdır – bu barədə hesabatda qeydlər verilib.

Nümunə 3: Mədəni irs obyektinin dəyərinin müəyyən edilməsi

Tapşırıq	Tarixi abidə kimi qeydiyyatda olan XIX əsrə aid karvansaranın dəyərinin müəyyən olunması (bərpa və turizm məqsədi üçün).	
İşin əhatə dairəsi	Qiymətləndiriləcək obyekt:	Gəncə şəhərində yerləşən, dövlət mühafizəsində olan karvansara binası.
	Məqsəd:	Dövlət investisiya layihəsi çərçivəsində istifadə üçün.
	Qiymətləndirmə tarixi:	15 aprel 2025
	Valyuta:	Manat
	Metodologiya:	Dəyişdirilmiş gəlir yanaşması + xərc yanaşması (bərpa xərcləri).
	Xüsusi ehtimal:	Objektdə turizm funksiyası həyata keçirilə bilər (plan təsdiq olunub).
	Məhdudiyyət:	Yalnız kənardan baxış mümkün olmuşdur, daxili strukturun texniki göstəriciləri bərpa layihəsinə əsaslanır.

Dəyişdirilmiş gəlir yanaşması (ing. *Adjusted Income Approach*) — əmlakın (xüsusən də gəlir gətirən aktivlərin) dəyərinin müəyyən edilməsində istifadə olunan gəlir yanaşmasının modifikasiyasıdır. Bu metodun məqsədi, gəlir axınlarında risklər, qeyri-sabitliklər və ya qeyri-müntəzəm faktorlar mövcud olduqda, bu amilləri nəzərə alaraq daha dəqiq və real bazar dəyəri təyin etməkdir. Real şəraitdə NOI (xalis istismar gəliri) sabit olmaya bilər (məsələn, icarə qiymətləri artıb-azalır, sahənin doluluğu dəyişir, inflyasiya və risklər mövcuddur). Bu zaman dəyişdirilmiş yanaşma tətbiq olunur.

Nümunə 4: Avadanlığın (daşınar əmlak) ədalətli dəyəri

Tapşırıq

2020-ci il istehsalı olan CNC (metalları, plastikləri, ağacları və digər materialları yüksək dəqiqliklə və avtomatik şəkildə emal edir) dəzgahının bazar dəyərinin müəyyən olunması – sığorta məqsədi üçün.

İşin əhatə dairəsi

Qiymətləndiriləcək aktiv: DMG Mori CNC dəzgahı, model 2020.

Məqsəd: Sığorta müqaviləsinin bağlanması üçün cari dəyərin müəyyən edilməsi.

Qiymətləndirmə tarixi: 15 aprel 2025

Metodologiya: Xərc yanaşması (əvəzləmə dəyəri – köhnəlmə ilə).

Əlavə məlumat: Təmirdən sonra istismara verilib; texniki baxış sənədi mövcuddur.

Nümunə 5: Maliyyə aktivi (səhmin) qiymətləndirilməsi

Tapşırıq	Açıq səhmdar cəmiyyətin (ASC) bazar dəyərində 15% səhminin dəyərinin müəyyən edilməsi – miras bölgüsü üçün.
İşin əhatə dairəsi	Qiymətləndiriləcək obyekt: “ABB ASC”-nin 15% adi səhm portfeli.
	Məqsəd: Mirasın ədalətli bölünməsi üzrə məhkəmə işi üçün dəyərin təyin olunması.
	Dəyər növü: Ədalətli bazar dəyəri (minoritet səhm — bir şirkətin ümumi səhm kapitalında idarəetməyə təsir etmək gücünə malik olmayan, yəni kontrol paketi təşkil etməyən səhmdarlara məxsus olan azlıq səhm payıdır).
	Əsas ehtimallar: Likvidlik və minoritet endirimi (30%).
	Qiymətləndirmə yanaşması: Məlumatlı investor üçün gəlir yanaşması (dividend kapitalizasiyası) + bazar müqayisəsi.

Nümunə 6. Tarixi bina – Dövlət mühafizəsində olan karvansara

İşin əhatə dairəsi	Obyekt:	Gəncə şəhəri, XIX əsr karvansarası (qeydiyyatlı mədəni irs).
	Məqsəd:	Bərpa və turizm layihəsi üçün investisiya dəyəri.
	Tarix:	15.05.2025
	Metodologiya:	Xərc yanaşması (bərpa dəyəri), gəlir yanaşması (turizm istifadəsi).
	Xüsusi ehtimal:	Bərpa layihəsi təsdiqlənmişdir.

Nümunə 7. Tarixi yaşayış binası – Təhsil və muzey məqsədilə istifadəyə yönəlik

İşin əhatə dairəsi	Obyekt:	Şuşa şəhərində 19-cu əsrə aid memarlıq nümunəsi.
	Məqsəd:	Dövlət-muzey layihəsi üçün iqtisadi əsaslandırma.
	Tarix:	01.05.2025
	Metodologiya:	Ssenari əsaslı dəyər qiymətləndirilməsi (bərpa + gəlir + sosial fayda).
	Əsas ehtimallar:	Tam bərpa, ziyarətçi axını üzrə proqnoz, qeyri-kommersiya məqsəd.

Nümunə 8. Daşınar mədəni irs – Qədim əlyazmalar toplusu

İşin əhatə dairəsi	Obyekt:	XV əsrə aid 12 ədəd əlyazma (kitabxana fondunda).
	Məqsəd:	Sığorta üçün bazar dəyəri.
	Tarix:	01.05.2025
	Metodologiya:	Ekspert qiymətləndirməsi + analoq əsərlər bazarı.
	Məhdudiyyət:	Ekspertlər tərəfindən fiziki baxış həyata keçirilmiş, lakin bəzilərinə tarixi dəqiqlik tam təsdiqlənməyib.

Nümunə 9. Maliyyə aktivi – ASC səhmi, miras üçün

İşin əhatə dairəsi	Obyekt:	“ABB ASC”-nin 15% adi səhm paketi.
	Məqsəd:	Mirasın bölünməsi üçün ədalətli dəyər.
	Tarix:	15.05.2025
	Metodologiya:	Dividend kapitalizasiyası + bazar müqayisəsi.
	Endirim:	Minoritet + likvidlik (30%).

Nümunə 10. Arxeoloji abidə sahəsi – Qoruma statuslu

İşin əhatə dairəsi	Obyekt:	Qobustan rayonunda arxeoloji qazıntı sahəsi.
	Məqsəd:	Dövlət qorunması üçün təklif olunan qiymətləndirmə.
	Tarix:	10.05.2025
	Metodologiya:	Qiymətləndirmə + ekosistem dəyəri + alternativ istifadənin dəyəri.
	Xüsusi ehtimal:	Yalnız mühafizə məqsədi ilə, gəlir dəyəri nəzərə alınmır.

Nümunə 11. Dövlət binası – Tarixi hökumət binası

İşin əhatə dairəsi	Obyekt:	Bakı şəhəri, 1930-cu il inzibati bina.
	Məqsəd:	Səfirlik yerləşdirilməsi üçün dəyərin müəyyən edilməsi.
	Tarix:	01.05.2025
	Metodologiya:	Xərc yanaşması + kommersiya icarə bazarı ilə müqayisə.
	Əlavə:	İkinci dərəcəli mühafizə statusu.

Nümunə 12. Mədəniyyət abidəsi – Qala divarları və kompleks əraziləri

İşin əhatə dairəsi	Obyekt:	Şəki Qala divarları və iç qala kompleksi.
	Məqsəd:	UNESCO layihəsi üzrə texniki-iqtisadi əsaslandırma.
	Tarix:	15.05.2025
	Metodologiya:	Tarixi-memarlıq dəyəri + potensial gəlir gətirməyən mədəni dəyər (heritage value quantification).
	Əsas ehtimal:	Obrazlı dəyər yanaşması (non-market valuation).

Yekun və Təvsiyələr

- Qiymətləndirmə prosesi maddi və qeyri-maddi aktivlərin iqtisadi mahiyyətini və istifadə potensialını nəzərə alaraq həyata keçirilməlidir.
- Maddi aktivlərin qiymətləndirilməsi zamanı onların fiziki vəziyyəti, texniki istismarı və aşınma dərəcəsi əsas götürülməlidir.
- Qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsində gəlir, bazar və xərclər yanaşmalarının tətbiqi spesifik risklər və hüquqların müddətləri ilə uyğunlaşdırılmalıdır.
- Standartlara uyğunluq: Qiymətləndirmə prosesi IVS, yerli qanunvericilik və mühasibat standartları ilə uyğunluq təşkil etməlidir.
- Məsləhət: Peşəkar qiymətləndirici riskləri, qeyri-müəyyənlikləri və aktivlərin gələcək fayda potensialını nəzərə alaraq obyektiv nəticə çıxarmalıdır.

DİQQƏTİNİZƏ GÖRƏ TƏŞƏKKÜR EDİRİK!



**AZƏRBAYCAN
QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI**

Əlaqə: Səbail rayonu, Badamdar şossesi 27; mobil: 055 253 70 55 | 012 555 25 25

E-mail: info@aqp.az

Veb-sayt: aqp.az