

AZƏRBAYCAN
QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR
PALATASI

IVS 106

Sənədləşmə və qiymətləndirmə hesabatı

IVS 2025 Standartı



10.01. Yetərli sənədləşmə və hesabatlılıq – şəffaflıq əsasdır

"IVS tələblərinə uyğun qiymətləndirmə hesabatı – istifadəçi üçün yanaşma, metodlar, modellər, peşəkar mühakimə və nəticələrin aydın və şəffaf şəkildə təqdim olunduğu sənədlərlə müşayiət olunmalıdır."

Bu bənddə vurğulanır ki, istifadəçi qiymətləndirmənin necə aparıldığını başa düşməlidir. Qiymətləndirici yalnız nəticəni deyil, o nəticəyə necə gəldiyini də əsaslandırılmış şəkildə izah etməlidir:

- ✓ *Hansı metod və model seçilib?*
- ✓ *Giriş məlumatları haradan və necə əldə olunub?*
- ✓ *Qiymətləndiricinin peşəkar mühakiməsi hansı məqamda tətbiq olunub?*
- ✓ *Nəticə necə hesablanıb və şərh edilib?*

10.02. Yazılı sənədləşmə zəruridir

"Qiymətləndirmə və ya onun nəzərdən keçirilməsi nəticələri mütləq şəkildə yazılı sənədlə qeyd olunmalıdır. Bu sənəd istənilən yazılı formatda ola bilər – kağız, elektron fayl və ya digər media vasitələri."

Mümkün formatlar:

- ✓ *Word və PDF faylları;*
- ✓ *Proqram təminatında yaradılmış hesabat çıxarışları;*
- ✓ *Skan edilmiş kağız hesabatlar;*
- ✓ *Elektron arxiv sistemləri (Dropbox, SharePoint və s.).*

10.03. Sənədləşmə istənilən əmək formatında tələb olunur

"Qiymətləndirici müştərinin əməkdaşı və ya xarici məsləhətçi kimi çıxış etməsindən asılı olmayaraq sənədləşmə və hesabat tələbləri dəyişmir."

Bu bənd qiymətləndirici məsuliyyətinin statusdan asılı olmadığını təsdiqləyir:

- ✓ Əgər siz daxili qiymətləndiricisinizsə (şirkətin əməkdaşı);
- ✓ Yaxud kənardan cəlb olunmuş müstəqil məsləhətçisinizsə – eyni sənədləşmə standartlarına cavab verməlisiniz.

10.05. Hesabat müştəriyə yazılı təqdim edilməlidir

"Müştəriyə təqdim edilən hesabat yazılı formada olmalıdır (10.02 bəndinə bax). Bu hesabat azı IVS 106-nın 30-cu bölməsindəki hesabatlıq tələblərinə uyğun olmalıdır."

Əsas ideya:

- ✓ Yazılı hesabat qiymətləndiricinin peşəkar mühakiməsini və nəticələrini əks etdirən yeganə rəsmi sənəddir.
- ✓ IVS 106-nın 30-cu bölməsi hesabatın necə strukturlaşdırılmalı olduğunu izah edir.

10.04. Sənədləşmə dərəcəsi – minimum IVS tələbinə uyğun olmalıdır

"Sənədləşmə proses boyu saxlanılmalı və nəticələrə necə gənildiyini izah etməlidir. Bu sənədləşmənin həcmi azı IVS 106-nın 20-ci bölməsinin tələblərinə uyğun olmalıdır."

- ✓ Qiymətləndirmə başa çatdıqdan sonra deyil, bütün proses boyu sənədləşmə aparılmalıdır.
- ✓ Hər bir qərarın səbəbi yazılı şəkildə əsaslandırılmalıdır.
- ✓ Minimum tələblər 20-ci bölmədə konkret göstərilib (növbəti təlim hissəsində təhlil edilir).

Məsələn: Əgər siz gəlir yanaşmasında kapitallaşma dərəcəsini 9% götürmüşünüzsə, bu rəqəmin haradan alındığı və niyə 9% olduğu sənəddə qeyd edilməlidir.

20.01. Sənədləşmənin tərkibi

- ✓ Yazılı qeydlər və müştəri ilə yazışmalar;
- ✓ İş sənədləri (working papers);
- ✓ Qiymətləndirmə nəticələrinin əsaslandırılması;
- ✓ IVS standartlarına uyğunluğun sübutu.

20.03. Sənədlərin növləri

- ✓ Hesabat daxilində yer alan sənədlər (bəzən kifayət edir);
- ✓ Əlavə iş sənədləri (əgər razılaşdırılmış əhatə dairəsi tələb edirsə).

Aşağıdakılar sənədləşdirilməlidir:

- ✓ Müştəri ilə yazışmalar;
- ✓ Alternativ yanaşmalar və metodlar;
- ✓ Əlavə məlumat və ehtimallar;
- ✓ Risklər və qərəzliliklərin izahı;
- ✓ Peşəkar mühakimələrin əsaslandırılması;
- ✓ Keyfiyyətə nəzarət prosedurlarının izahı.

20.02. Sənədlərin məqsədi və səviyyəsi

- ✓ Qiymətləndirmənin və ya təhlilin təsviri;
- ✓ Qiymətləndiricinin gördüyü işlərin və nəticənin açıqlaması;
- ✓ Peşəkar mühakimə tətbiq edən digər qiymətləndiricinin qiymətləndirmənin məntiqini və əhatə dairəsini başa düşməsi mümkün olmalıdır.

20.04 Risklərin idarə olunması və saxlanılma müddəti

- ✓ Qiymətləndirmə risklərinin necə idarə olunduğu sənədlərdə əks olunmalıdır.
- ✓ İstifadə məqsədinə uyğun olaraq hesabat və iş sənədlərinin nüsxəsi saxlanılmalıdır.
- ✓ Saxlanma müddəti: hüquqi, normativ və ya müqavilə tələblərinə uyğun olaraq müəyyən edilir.

Əsas yekunlar və tövsiyələr

- ✓ Sənədləşmə sadəcə hesabat deyil, bütün qiymətləndirmə prosesinin şəffaf qeydidir.
- ✓ Yalnız nəticəni deyil, prosesi və arqumentləri də izah etməlidir.
- ✓ Müştəri hüquqlarının qorunması və qiymətləndirmə peşəsinin etibarı üçün vacibdir.

Bölmə 30 qiymətləndirmə hesabatının məzmununu, formatını və əsas prinsiplərini izah edir.

30.01. Əsas prinsip

Qiymətləndirmə hesabatları, qiymət nəticəsinin əsaslarını aydın və yaxşı strukturlaşdırılmış şəkildə təqdim etməlidir.

30.02. Digər sənədlərə istinad

Qiymətləndirmə hesabatı digər sənədlərə istinad edə bilər:

- ✓ Səlahiyyət razılaşmaları (scope of work);
- ✓ Daxili siyasət və prosedurlar;
- ✓ Əlavə texniki məlumatlar.

30.03. Əhatəlilik

Hesabat müştəriyə aşağıdakıları aydın şəkildə təqdim etməlidir:

- ✓ İşin əhatə dairəsi;
- ✓ Görülən işlər;
- ✓ Peşəkar mühakimələr;
- ✓ Qiymətləndirmə nəticələrinin əsasları.

30.04. Hesabat formatı

Qiymətləndirmə hesabatları aşağıdakı formatlarda ola bilər:

- ✓ Ətraflı narrativ hesabatlar;
- ✓ Qısa icmal (summary) hesabatlar.

30.05. Davamlı müqavilələr

Əgər qiymətləndirmələr təkrar olunur və müqavilədə nəzərdə tutulubsa, əvvəlki IVS uyğun hesabatlara yenilənmələr əlavə edilə bilər.

30.06. Mütləq olaraq əhatə edilməli məlumatlar (1-ci hissə)

Hesabatda ən azı bunlar olmalıdır:

- (a) İşin əhatə dairəsi;
- (b) Qiymətləndirilən aktiv və ya öhdəliklər;
- (c) Qiymətləndiricinin kimliyi;
- (d) Müştəri;
- (e) Təyin olunmuş istifadə məqsədi;
- (f) Təyin olunmuş istifadəçilər (əgər varsa);
- (g) Qiymətləndirmə valyutası;
- (h) Qiymətləndirmə tarixi.

30.06. Mütləq olaraq əhatə edilməli məlumatlar (2-ci hissə)

- (i) Qəbul edilən dəyər əsası (basis of value);
- (j) İstifadə olunan yanaşmalar (approaches);
- (k) Metod/model;
- (l) Mühüm məlumatlar və mənbələr;
- (m) ESG faktorları;
- (n) Xüsusi fərziyyələr və məhdudiyyətlər;
- (o) Mütəxəssis rəyi varsa;
- (p) Qiymət və əsaslandırma;
- (q) IVS uyğunluğu bəyanatı;
- (r) Hesabatın tərtib tarixi.

30.07. Yetərlilik və peşəkar mühakimə

Hesabat nəticəni əks etdirmək üçün yetərli və peşəkar mühakiməyə əsaslanaraq məqbul olmalıdır.

30.08. Uyğunluq məhdudiyyəti

Əgər qiymətləndirici müəyyən məhdudiyyətlərin IVS-ə uyğunluğa mane olduğunu düşünürsə, hesabatda IVS uyğunluğu bəyan edilə bilməz.

Nəticə və təlim tövsiyələri

- ✓ Hesabat şəffaf və izlənilə bilən olmalıdır.
- ✓ IVS 106 tələblərinə uyğunluğu təmin etmək üçün standart format və keyfiyyətə nəzarət sistemləri tətbiq edilməlidir.
- ✓ Müştəriyə aydın və əsaslandırılmış qərar vermək imkanı yaradılmalıdır.

40.01. Qiymətləndirmənin yoxlanılması

IVS 106 (40.01): Valuation Review (qiymətləndirmənin yoxlanılması) qiymətləndirmə deyil – bu, qiymətləndirmə prosesinin və ya nəticəsinin təhlilidir.

İki növ icmal mövcuddur:

- (a) Valuation Process Review – qiymətləndirmə prosesinin IVS-ə uyğunluğunun qiymətləndirilməsi.
- (b) Value Review – hesablanan dəyərin məntiqiliyinin və əsaslandırılmasının yoxlanılması.

40.02. Əgər dəyər təqdim olunursa

Əgər icmal zamanı yeni bir dəyər təklif edildirsə, bu artıq qiymətləndirmədir, yəni IVS 106-nın 30-cu bəndinə əsasən, həmin hesabat IVS tələblərinə uyğun bir qiymətləndirmə hesabatı hesab olunur.

40.03. Valuation review report-da nələr olmalıdır?

Hesabatda aşağıdakılar mütləq qeyd olunmalıdır:

Nö	Tələblər	Qısa izah
(a) Agreed scope		İcmalın razılaşdırılmış əhatə dairəsi
(b) Assets reviewed		İcmala cəlb olunmuş aktiv və ya öhdəliklər
(c) Reviewer identity		Qiymətləndirməyə təkrar baxanın şəxsiyyəti
(d) Client identity		Müştərinin şəxsiyyəti
(e) Intended use		Hesabatın məqsədi
(f) Intended users		İstifadəçilər (əgər varsa)
(g) Assumptions & limitations		Xüsusi ehtimal və məhdudiyyətlər
(h) Use of specialists		İxtisaslaşmış şəxsin və ya təşkilatın iştirakı
(i) Review procedures		Təkrar baxış zamanı həyata keçirilmiş prosedurlar
(j) Conclusions & reasons		İcmalçının qənaətləri və əsaslandırmaları
(k) Review subject		İcmal olunan qiymətləndirmənin obyekti
(l) Review date		Hesabatın tarixi
(m) Applicable IVS version		Tətbiq olunan IVS versiyası

40.04. Hesabatın yetərliliyi

Qiymətləndirmə icmal hesabı yetərli və peşəkar qiymətləndiricinin fikrincə əsaslandırılmış olmalıdır.

Yəni:

- ✓ Qənaətlər aydın olmalı.
- ✓ Sənədlərlə dəstəklənməli.
- ✓ Professional mühakimə ilə uyğunluq təşkil etməlidir.

Praktik nümunə (case study)

Tapşırıq:

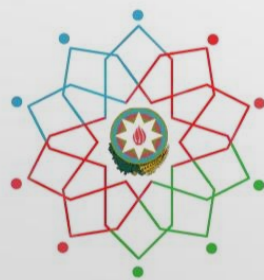
Əmlak qiymətləndirilməsi üzrə hesabat təqdim edilmişdir. Sizin vəzifəniz bu hesabatın:

- IVS 106 standartına uyğun olub-olmadığını təhlil etmək;
- Qiymət əsaslandırmasının məntiqiliyini yoxlamaq;
- Göstərilən fərziyyələrin və istifadə edilmiş metodların düzgünlüyünü qiymətləndirmək.

Yekun tövsiyələr:

- Qiymətləndirmə icmal müstəqil və peşəkar şəkildə aparılmalıdır.
- İcmal zamanı emosional və ya kommersiya təzyiqlərindən yayınmaq.
- Hər hesabat üçün gündəlik protokol və sənədləşmə aparmaq.

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