



AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASININ AUDİTORLAR PALATASI

ƏMLAKIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN AUDİTİNƏ DAİR PROQRAM

**Tərtib etdi:
Palata sədrinin elmi-metodik məsələlər
üzrə müşaviri - N.Talıbov**

2022-ci il

Azərbaycan Respublikasının
Auditorlar Palatası Şurasının
_____ tarixli
_____ sayılı qərarı ilə təsdiq edilmişdir

ƏMLAKIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN AUDİTİNƏ DAİR
TÖVSIYƏLƏR
MÜNDƏRİCAT:

- I. Giriş
- II. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi
- III. Abadlıq obyektlərinin qiymətləndirilməsinin auditi
- IV. Müxtəlif təyinatlı torpaqların qiymətləndirilməsinin auditi
- V. Bioloji aktivlərin qiymətləndirilməsinin auditi
- VI. Maşın, avadanlıq və qurğuların qiymətləndirilməsinin auditi
- VII. Nəqliyyat vasitələrinin qiymətləndirilməsinin auditi
- VIII. Mal və materialların qiymətləndirilməsinin auditi
- IX. İntellektual (əqli) mülkiyyətin qiymətləndirilməsinin auditi
- X. Sair qiymətləndirmə əməliyyatlarının auditi
- XI. İstifadə olunmuş ədəbiyyat

I. Giriş

"Auditor xidməti haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 3-cü "Auditor xidməti" maddəsinə əsasən "Təsərrüfat subyektlərində müqavilə əsasında maliyyə-təsərrüfat fəaliyyəti sahəsində yoxlama, ekspertiza, təhlil aparmaq və yazılı rəy vermək, mühasibat uçotu qurmaq, hesabat göstəricilərinin dürüstlüyünü təsdiq etmək və auditorun peşə fəaliyyətinə (auditor təşkilatının nizamnamə məqsədlərinə) uyğun olaraq maliyyə-təsərrüfat münasibətləri sahəsində digər xidmətləri göstərmək auditor xidməti hesab edilir". Sifarişçi təsərrüfat subyektlərinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətinin auditi və maliyyə hesabatlarının təsdiqi zamanı hüquqi və fiziki şəxslərin bank, kassa, investisiya, müxtəlif təyinatlı fondların yaradılması və istifadəsi, nizamnamə fondunun formalaşması və s. əməliyyatlarla bərabər, maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətində baş vermiş fakt kimi, qiymətləndirmə əməliyyatlarına da rast gəlinir. Sahibkar, səhmdar və ya təsisçi, digər iqtisadi informasiyalarla bərabər, qiymətləndirmənin də şəffaflığının təmin olunmasında maraqlıdır. Odur ki, aktivlərin mövcudluğu və maliyyə hesabatlarında əks etdirilməsi, vergi öhdəliklərinin yaranması, xalis aktivlərin dəyərinin hesablanması, maliyyə-təsərrüfat əməliyyatlarının qanunvericiliyə müvafiq aparılması və s. ilə yanaşı, qiymətləndirmənin də auditinin aparılması auditor qarşısında bir vəzifə olaraq qoyulur və ya onun tərəfindən aparılması işlərin tərkib hissəsi kimi nəzərdə tutulur. Təqdim olunan sahəvi audit proqramı, qiymətləndirməyə dair mövcud standartlara əsasən, qanunvericiliyin və müvafiq peşə standartlarının tələblərinə uyğun aparılmış qiymətləndirmə əməliyyatlarının auditi üçün nəzərdə tutulmuşdur. Ayrı-ayrı hallarda qiymətləndirmənin düzgünlüyünün auditi üçün qiymətləndirmədə istifadə olunan metodlardan fərqlənən üsullardan, habelə əmlakın fərqli təsnifatından istifadə edilməsi, sırf qiymətləndirmə ilə bağlı bir sıra açıqlamaların (əmlakın bazar və qeyri-bazar qiymətləri və s.) verilməməsi də bu məqsədə xidmət edir. Yeri gəlmişkən, bir sıra ixtisas ədəbiyyatında qiymətləndirmə əmlakın istifadəsindən əldə olunan gəlirə görə aparıldıqda, bu, «gəlirə görə yanaşma», diskontlaşdırma və kapitallaşdırma isə «metod» adlandırılır; digər mənbələrdə, o cümlədən Azərbaycan dilində olan mənbələrdə gəlirə görə qiymətləndirmə «metod», diskontlaşdırma və kapitallaşdırma isə «üsul» adlandırılmışdır. Aparılan prosedurun adının ciddi əhəmiyyət daşıymaması nəzərə alınaraq, bu materialda sonuncu variantdan istifadə edilmişdir.

Təqdim olunan material Auditorlar Palatasının 2022-ci il üzrə İş Planının 1.2-ci "Auditor fəaliyyəti ilə əlaqədar təlimatlar, tövsiyələr, metodik göstəriş və şərhlərin hazırlanması" bəndinə dair Qrafikin 6-cı "Əmlakın və biznesin

qiymətləndirilməsinə dair sahəvi audit proqramlarının hazırlanması" əsasən hazırlanmışdır.

II. Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin auditi

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin auditi zamanı həmin əmlakın aşağıdakı təsnifatına diqqət yetirilməlidir:

1. Biznes məqsədləri üçün istifadə olunan daşınmaz əmlak;
2. Kommersiya daşınmaz əmlakı (icarə haqqı şəklində gəlir verən daşınmaz əmlak);
3. Biznesin əlavə ehtiyaclarını ödəyən daşınmaz əmlak (buraya sahibkarın istifadəsində olan, investisiya üçün və biznes üçün artıq olan (gələcəkdə istifadəsi nəzərdə tutulan) daşınmaz əmlak və s. daxildir);
4. Yaşayış sahələri.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin auditi zamanı, ilk növbədə, qiymətləndirmənin məqsədi müəyyənəndirilməlidir. Qiymətləndirmə müqaviləsinin şərtlərinə əsasən, qiymətləndirmə bir neçə istiqamətdə aparıla bilər və hər bir istiqamət fərqli qiymətləndirmə metodlarından istifadə edilməklə, fərqli qiymətlərin müəyyən edilməsinə səbəb olar. Yəni bir əmlakın bir-birindən çox fərqlənən bir neçə qiyməti müəyyən edilə bilər. Audit zamanı qiymətləndirmənin son məqsədinə nail olunması üçün hansı qiymətləndirmə metodundan istifadə olunduğu araşdırılmalıdır. Belə ki, Əmlakın Qiymətləndirilməsi Standartları üzrə Beynəlxalq Komitənin və Avropa Qiymətləndiricilər Qrupunun (TEGoVA) tövsiyələrinə əsasən, qiymətləndirici, qiymətləndirməyə dair hesabatda, hər bir qiymətləndirmə əməliyyatında tətbiq etdiyi metodu əsaslandırılmalıdır. Məsələn, gəlir metodundan istifadə olunduğu zaman bu metodun hansı üsulundan (diskontlaşdırma, kapitallaşdırma və s.) istifadə olunması yoxlanılmalıdır. Bu zaman nəzərə alınmalıdır ki:

- diskontlaşdırma üsulundan ancaq müəyyən dövr ərzində qeyri-bərabər gəlir verən əmlakın qiymətləndirilməsində istifadə oluna bilər;
- müəyyən dövrlər ərzində bərabər məbləğdə və ya sabit artım tempi ilə pul axını gətirən əmlakın qiymətləndirilməsi həmin əmlakın istifadəsindən əldə ediləcək pul axınının kapitallaşdırılması yolu ilə aparılır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində gəlir metodunun diskontlaşdırma üsulundan istifadə edildiyi hallarda diskont dərəcəsinin düzgün müəyyən edilməsi və aparılmış hesablamaların riyazi düzgünlüyü əmlakın qiymətləndirilməsinin auditi zamanı yoxlanılmalıdır. Eyni qaydalara kapitallaşdırma üsulundan istifadə zamanı da riayət olunmalıdır. Auditor nəzərə almalıdır ki, qiymətləndirici gəlir metodundan istifadə etdiyi vaxt daşınmaz əmlakın istifadəsindən əldə olunan gəlir əmlakın qiymətləndirilməsi üçün baza rolunu oynayır. Odur ki, həmin informasiya (qiymətləndirilən əmlakın istifadəsindən əldə olunan gəlirin məbləği) audit zamanı diqqətlə araşdırılmalı və düzgün müəyyənləşdirilməsi yoxlanılmalıdır. Əgər əmlakın qiymətləndirilməsində müqayisə metodundan istifadə edilmişdirsə, onda auditor:

- qiymətləndirilən əmlakın bənzərinin düzgün seçildiyini; - onların oxşar parametrlərinin düzgün müəyyənləşdirildiyini;
- bu parametrlər üzrə kəmiyyət və keyfiyyət fərqlərinin düzgün aşkarlandığını; - həmin fərqlərə görə qiymət üzrə məbləğ ifadəsində kənarlaşmanın reallığını;
- kənarlaşma məbləğinin qiymətləndirmə obyektinin qiymətinin formalaşmasında düzgün nəzərə alındığını araşdırmalıdır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində xərc metodundan istifadə olunduğu zaman isə, ilk növbədə, həmin metoddan istifadə edilməsinin məqsədəuyğunluğu yoxlanılmalıdır. Çünki xərc metodu, ən yaxşı halda, analoji əmlakın qiymətləndirmə anına maya dəyərini müəyyənləşdirməyə imkan verir. Əgər bu metodun istifadəsi qiymətləndirməyə dair hesabatda düzgün əsaslandırılmışdırsa, onda auditor:

- analoji əmlakın inşası (quraşdırılması, yaradılması, bərpa edilməsi və s.) üzrə xərc maddələrinin müəyyənləşdirilməsini; - material sərfi üzrə kəmiyyət göstəricilərinin mövcud mühəndis-texniki normativlərə uyğunluğunu;
- zəruri hallarda mütəxəssis (inşaatçı, texnoloq, konstruktor və s.) rəylərinin mövcud olmasını; - materialların alınmasını təsdiq edən ilkin sənədlərin mövcud olub-olmamasını və həmin sənədlərdə göstərilən qiymətlərin reallığını; habelə
- əmək ödənişləri üzrə göstəricilərin reallığını yoxlamalıdır.

Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsinin auditi zamanı yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsinə də rast gəlinə bilər. Bu vaxt nəzərə alınmalıdır ki, yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsi, mülkiyyətçilərin təqdim etmə əməliyyatlarından başqa, ilk növbədə, «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan

Respublikası Qanununun 5-ci maddəsinin 4- cü, 9-cu və 11-ci bəndlərinin tələblərindən yarana bilər. Audit zamanı nəzərə alınmalıdır ki, Azərbaycan Respublikasında fiziki şəxslərin mülkiyyətində olan yaşayış sahələri mülkiyyət hüququnun yaranması baxımından iki yerə bölünür:

1) Əvvəllər yerli sovetlərin mənzil fonduna və ya idarə, müəssisə və təşkilatların mənzil fonduna daxil olmuş, habelə xidməti mənzil kimi istismar olunmuş, sonradan özəlləşdirilmiş mənzillər;

2) Vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində olan (onlar tərəfindən inşa edilmiş) yaşayış sahələri. Belə təsnifat ona görə zəruridir ki, sonradan özəlləşdirilmiş mənzillərin böyük əksəriyyəti çoxmərtəbəli (çoxmənzilli) yaşayış binalarında yerləşməklə, qiymətləndirilməyə də öz təsirini göstərir. Bu tip mənzillərin qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı faktorlar nəzərə alınmalıdır:

- mənzilin ümumi sahəsi;
- mənzilin yaşayış sahəsi;
- otaqların sayı və yerləşməsi;
- mənzilin yerləşdiyi ərazinin əmsalı;
- təmirin vəziyyəti;
- mənzilin yerləşdiyi mərtəbə;
- mənzilin inşasına sərf olunmuş tikinti materiallarının növü və keyfiyyəti;
- mənzilin yerləşdiyi ərazidə yeni yaşayış evlərinin inşa edilib- edilməməsi;
- mənzilin yerləşdiyi rayonun ekoloji vəziyyəti;
- mənzil ilə vacib nəqliyyat qovşaqları arasındakı məsafə;
- enerji və kommunal təminatı;
- qaraj və ya digər sahələrin olub-olmaması.

Azərbaycan Respublikasında fiziki və hüquqi şəxslərin mülkiyyətində olan yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsinin auditi zamanı, ilk növbədə, mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədin – müvafiq icra hakimiyyəti orqanının texniki inventarlaşdırma və mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı idarəsi tərəfindən verilən qeydiyyat vəsiqəsinin və mənzilin texniki parametrlərinin əks etdirildiyi, müvafiq orqan tərəfindən tərtib olunmuş texniki pasportun mövcudluğu yoxlanılmalıdır.

Vətəndaşların şəxsi mülkiyyətində olan (onlar tərəfindən inşa edilmiş)

yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsi zamanı yuxarıda göstərilənlərə həyətəni torpaq sahələrinin olması amilinin əlavə edilməsinə də diqqət yetirilməlidir.

Göstərilən amillərin daşınmaz əmlakın qiymətinə təsirinin həmin əmlakın qiymətləndirilməsinə dair hesabatda əks etdirilməsinə xüsusi diqqət yetirilməlidir. Qeyri-yaşayış sahələrinin qiymətləndirilməsinin auditi zamanı nəzərə alınmalıdır ki, bu sahədə ən çox istifadə olunan qiymət – istifadə dövründə bazar qiyməti və alternativ istifadə zamanı bazar qiymətidir. Əmlakın mənfi qiymətindən (əgər bu, alternativ istifadə zamanı qiymətləndirmə ilə əlaqədar deyilsə) və əvəzəmənin qalıq qiymətindən, demək olar ki, istifadə olunmur. Göstərilən halların hamısında qiymətləndirmənin auditi, ilk növbədə, qeyri-yaşayış sahələri üzərində mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədlərdən başlanmalıdır. Bunlar alqı-satqı müqaviləsi, vəsiyyətnamə, müvafiq icra hakimiyyəti orqanının qərarı (sərəncamı), layihə-smeta sənədləri, texniki pasport, görülmüş tikinti-quraşdırma işlərinin təhvil aktı, habelə həmin əmlak üzərində mülkiyyət hüququ verən digər sənədlərdir. Həmin sənədlərdəki ilkin dəyər 1991-ci ilə qədərki qiymətlərlə göstərilmişdirsə, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1996-cı il 2 avqust tarixli 99 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasında əsas fondların (vəsaitlərin) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında əsasnamə»yə müvafiq olaraq, yenidən qiymətləndirmə aparılmalıdır (nəzərə almaq lazımdır ki, yenidən qiymətləndirmə ilə əlaqədar Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1993-cü il 29 yanvar tarixli 57 sayılı və 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 sayılı qərarları da olmuşdur).

III. Abadlıq obyektlərinin qiymətləndirilməsinin auditi

Abadlıq obyektlərinin qiymətləndirilməsini fərqləndirən əsas cəhət ondan ibarətdir ki, bu əmlakın bütün istiqamətlərdə qiymətləndirilməsi zərurətinin yaranması ehtimalı olsa da, qiymətləndirmənin bütün metodlarından istifadə etmək imkanı olmur. Yəni:

- abadlıq obyektlərinin bazar qiyməti (məcburiyyət olmadan, tərəflərin səriştəliliyi və həmin əmlakın təqdim etmə arzusunun mövcudluğu);
- abadlıq obyektlərinin istifadə dövründə bazar qiyməti (nəzəri cəhətdən bu əmlakın gəlir gətirmək imkanı ola bilər (atraksionların, ictimai iaşə, ticarət obyektlərinin olması və s.) və bu da onun qiymətinə müsbət təsir göstərə bilər);
- alternativ istifadə zamanı bazar qiyməti (bu əmlakın fərqli məqsədlərlə istifadəsi üçün təqdim edilməsi mümkündür);
- mənfi qiymət (bu qiymət alternativ istifadə zamanı yarana bilər və s.) kimi qiymətlərinin müəyyənləşdirilməsi məqsəd olaraq qarşıya qoyulsa da, bu

qiymətlərin müəyyən edilməsi üçün qiymətləndirmənin bütün metodlarından istifadə etmək mümkün deyil. Məsələn, bazarda belə əmlakın satışına rast gəlinmədiyi üçün (və çox nadir hallarda baş verdiyi üçün) müqayisə metodundan istifadə etmək mümkün deyildir. Eyni zamanda, gəlir metodunun da tətbiqi effektiv deyil, çünki həmin əmlakın istifadəsindən gəlir götürülməsi, adətən, yardımçı xarakter daşıyır və obyektin qiyməti haqqında tam təsəvvür yaratmır. Xərc metodundan istifadə etməklə isə, ən yaxşı halda, həmin əmlakın əldə edilməsinə çəkilən xərcin məbləğini təyin etmək mümkündür. Ona görə də abadlıq obyektlərinin qiymətləndirilməsinin auditi zamanı qiymətləndirmənin məqsədinə və hansı metoddan istifadə edilməsinə diqqət yetirilməlidir. Nəzərə alınmalıdır ki, abadlıq obyektlərini aşağıdakı növlər üzrə qruplaşdırmaq olar:

- 1) Parklar;
- 2) Meydanlar;
- 3) İstirahət və əyləncə zonaları;
- 4) Sair abadlıq obyektləri.

Bu obyektlərin qiymətləndirilməsinin auditi ilkin sənədlərlə tanışlıqdan başlanmalı və sənədlərdəki informasiyanın reallığı əks etdirməsi yoxlanılmalıdır. Eyni zamanda, həmin obyektlərin sənədlərdə göstərilən qiymətinin dürüslüyünü yoxlamaq üçün göstərilən metodikadan istifadə oluna bilər. Hər bir abadlıq obyektini aşağıdakılardan ibarətdir:

- 1) Torpaq sahəsindən;
- 2) Çoxillik əkmələrdən;
- 3) Görülmüş işlərdən (yaşıl qazonlar, asfaltlanmış və ya müxtəlif materiallarla üzlənmiş sahələr, bordyurlar və fontanlar, işıqlandırma vasitələri və s.);
- 4) Inventarlardan (skamyalar, müxtəlif əyləncə qurğuları və s.);
- 5) Memarlıq və ya heykəltəraşlıq nümunələrindən.

Qiymətləndirmənin auditi zamanı göstərilən tərkib hissələri ayrılıqda nəzərdən keçirilməlidir. Əgər memarlıq və ya heykəltəraşlıq nümunələri incəsənət əsəri hesab edilirsə, onda bu nümunələr müvafiq icra hakimiyyəti ekspertlərinin rəyi əsasında qiymətləndirilməlidir.

IV. Müxtəlif təyinatlı torpaqların qiymətləndirilməsinin auditi

Adətən, torpaq sahələri onların üzərindəki daşınmaz əmlakla birlikdə qiymətləndirilsə də, praktikada sərbəst torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsinə də

rast gəlinir. Bu zaman qiymətləndirmə torpağın qiymətinin aşağıdakı istiqamətlərdə müəyyənləşdirilməsi məqsədi daşıya bilər:

- torpaq sahələrinin bazar qiyməti (məcburiyyət olmadan, tərəflərin səriştəliliyi və həmin əmlakın təqdim etmə arzusunun mövcudluğu);
- torpaq sahələrinin istifadə dövründə bazar qiyməti (əmlakın gəlir gətirmək imkanı olduqda); • torpaq sahələrinin alternativ istifadə zamanı bazar qiyməti (bu əmlakın fərqli məqsədlərlə istifadəsi üçün təqdim edilməsi mümkündür).

Torpağın mənfi qiymətinin və əvəzəlmə zamanı qalıq dəyərinin müəyyənləşdirilməsi isə ya mümkün deyil, ya da praktikada buna rast gəlinmir. Həmçinin nəzərdə tutulan istiqamətlərdə torpağın qiymətinin müəyyənləşdirilməsi zamanı bütün metodlardan (məsələn, xərc metodundan) istifadə etmək mümkün deyil. Əvəzində, beynəlxalq təcrübədə, demək olar ki, rast gəlinməyən, lakin effektiv bir metoddan istifadə etmək mümkündür: bu, hökumət təşkilatlarının metodiki göstərişlərindən istifadə etməklə, torpağın qiymətini müəyyənləşdirməkdir.

Digər daşınmaz əmlakların qiymətləndirilməsində olduğu kimi, bu sahədə də gəlirə görə qiymətləndirmə metodundan istifadə etmək digər metodlara nisbətən daha çətinidir.

Hazırda bazarda torpaq sahələrinin alqı-satqı əməliyyatlarına tez-tez rast gəlinməyi, yəni tələb və təklifin yüksək səviyyədə olması nəzərə alınsa, qiymətləndirmədə müqayisə metodundan istifadə daha məqsədəuyğun sayılır.

Müxtəlif təyinatlı torpaq sahələri dedikdə, tikinti, qurğu və zəruri infrastruktur altında olmayan torpaq sahələri nəzərdə tutulur.

Müxtəlif təyinatlı torpaqların qiymətləndirilməsinin auditi zamanı, ilk növbədə, mülkiyyətçinin həmin torpaq sahəsi üzərində mülkiyyət hüququnu təsdiq edən hüquqi və texniki sənədlərdən istifadə olunmalıdır. Təqdim olunan sənədlərdə torpaq sahəsinin alqı-satqı, bağışlanma və s. əməliyyatlar üzrə qiyməti göstərilmişdirsə, bu qiymət torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi üçün əsas ola bilər. Lakin həmin qiymət eyni (analoji) ərazidə yerləşən torpaq sahələrinin bir ölçü vahidinin orta bazar qiyməti ilə müqayisə olunmalıdır. Torpağın ilkin sənədlərdə göstərilən qiyməti ilə bazar qiyməti arasında maddi əhəmiyyət kəsb etməyən fərq olarsa, sənəd üzrə qiymət əsas götürülür. Əhəmiyyətli fərq mövcuddursa, səbəbi araşdırılmalı, əsaslandırılmalı və sənəd üzrə qiymət faktiki bazar qiymətinə çatdırılmalıdır. Əgər torpaq sahəsinin qiymətini müəyyən etmək üçün ilkin sənəd yoxdursa (təsdiq edilməmişdirsə), bu zaman Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli 93 sayılı qərarı ilə təsdiqlənmiş (Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 sayılı, 2000-ci il tarixli 17 may tarixli 89 sayılı, 7 iyul 2000-ci il tarixli 113 nömrəli, 29 may 2008-ci il tarixli 120 nömrəli, 6 may 2008-ci il tarixli 109 nömrəli, 22 oktyabr 2008-ci il tarixli 250 nömrəli, 30 sentyabr 2009-cu il tarixli 157 nömrəli, 23 avqust 2011-ci il tarixli 140 nömrəli, 4 noyabr 2015-ci il tarixli 354 nömrəli, 5 oktyabr 2016-cı il

tarixli 377 nömrəli və 5 avqust 2020-ci il tarixli 280 nömrəli qərarları ilə dəyişiklik və əlavələr edilmiş) «Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə»yə isnad etmək məqsədüdyğündür. Bu Əsasnaməyə görə, özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinə təhkim olunmuş torpaq sahələri: a) texniki pasportlarda göstərilmiş tikinti, qurğu və bilavasitə müəssisə və obyektlərin fəaliyyəti üçün zəruri olan infrastrukturun altında yerləşən torpaq sahələrinə; b) müəssisənin özəlləşdirilməsi anında «tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələri» kateqoriyasına aid edilməyən torpaq sahələrinə (sərbəst torpaq sahələrinə) ayrılır və onların qiymətləndirilməsi qaydaları müəyyən edilir. Qaydalara əsasən, Bakı şəhəri və onun ətrafındakı torpaq sahələri 12 zonaya, Sumqayıt və Gəncə şəhərləri 6 zonaya, Naxçıvan, Xankəndi, Şirvan, Mingəçevir, Lənkəran, Yevlax və Şəki şəhərləri 4 zonaya, Naftalan, Şamaxı, Qazax, Şəmkir, Salyan, Cəlilabad, Quba, Xaçmaz, Zaqatala və Göyçay şəhərləri 3 zonaya, digər rayon mərkəzləri 2 zonaya bölünmüş və hər zonanın öz əmsalı, Əsasnamənin 6 sayılı əlavəsində isə hər qrup üzrə sonuncu zonada yerləşən torpaq sahələrinin bir kvadratmetrinin manatla bazis qiyməti müəyyən edilmişdir. Torpaq sahəsinin hansı zonaya aid edilməsi isə İqtisadi İnkişaf Nazirliyinin Dövlət Tikinti və Arxitektura Komitəsi, Dövlət Torpaq və Xəritəçəkmə Komitəsi və rayon (şəhər) icra hakimiyyəti orqanları ilə razılaşdıraraq təsdiq etdiyi təsnifata əsasən həyata keçirilir.

Tikinti və infrastruktur altındakı torpaq sahələrinin normativ qiyməti həmin zonada yerləşən sərbəst torpaq sahələrinin normativ qiymətinin 50%-i həcmində müəyyən edilir. Qeyd etmək lazımdır ki, respublikanın qəsəbə və kənd yerlərindəki analogi torpaq sahələrinin normativ qiyməti Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş «Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti»nə uyğun olaraq təyin edilir. Bu metodikadan istifadə edərək, bazar qiyməti ilə mənfi və ya müsbət kənarlaşma məbləğini nəzərə almaqla, qiyməti ilkin sənədlərdə göstərilməmiş torpaq sahələrini qiymətləndirmək olar.

Eyni zamanda, torpaq sahələrini qiymətləndirmək üçün torpağın normativ qiymətindən də baza kimi istifadə etmək olar. Bu qiymət Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasında torpağın normativ qiymətinin təyin edilməsi haqqında Əsasnamə»yə müvafiq olaraq müəyyən edilir. Həmin Əsasnaməyə uyğun olaraq müəyyən edilmiş qiymətə digər amillərin də təsirini nəzərə almaqla, qiyməti ilkin sənədlərdə göstərilməmiş torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsinin auditini aparmaq olar.

V. Bioloji aktivlərin qiymətləndirilməsinin auditini

Bioloji aktivlər əsasən çoxillik əkməldən və heyvanlardan ibarətdir. Bioloji aktivlərin qiymətləndirilməsinin auditini zamanı qiymətləndirmə müqaviləsinin şərtlərinə əsasən qiymətləndirmənin hansı istiqamətdə aparılması müəyyən edilmişdir.

Nəzərə alınmalıdır ki:

Bioloji aktivlər canlı heyvan və ya bitkilərdir. Onlar kənd təsərrüfatı fəaliyyətində istifadə edilirlər.

Kənd təsərrüfatı fəaliyyəti bioloji aktivlərin satışını, kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalını və ya əlavə bioloji aktivlərin yetişdirilməsini əhatə edir.

Kənd təsərrüfatı fəaliyyəti zamanı bioloji aktivlər bioloji transformasiyaya məruz qalırlar. Və bunun nəticəsində kənd təsərrüfatı məhsulları yaranır. Kənd təsərrüfatı məhsulları "Bioloji aktivlər" hesabında deyil, "Ehtiyatlar" hesabında uçota alınirlar. Misal üçün, meyvə ağacları bioloji aktivlərdir, yığılmış meyvələr kənd təsərrüfatı məhsullarıdır, meyvələrdən hazırlanmış şirələr isə kənd təsərrüfatı məhsulundan hazırlanmış məhsuldur. Və ya başqa bir misal, üzüm tənəyi - bioloji aktivdir, yığılmış üzüm kənd təsərrüfatı məhsuludur, üzümdən hazırlanmış sirkə isə kənd təsərrüfatı məhsulundan hazırlanmış məhsuldur.

Canlı heyvanları aşağıdakı kimi təsnifləşdirmək olar:

İşçi heyvanlar: - atlar, öküzlər, dəvələr və başqa işçi heyvanlar (idman atları və başqa nəqliyyat heyvanları da daxil olmaqla) işçi heyvanlara aiddir.

Məhsuldar və damazlıq heyvanlar: - inəklər, döl öküzləri, camışlar, döl kəlləri, döl aygırları, ilxıya qoşulmuş damazlıq madyanlar, damazlıq dəvələr, döl nərləri, ana marallar, döl üçün erkək marallar, döl qabanları, damazlıq donuzlar, damazlıq qoyunlar, damazlıq keçilər, döllük qoçlar, döllük təkələr və başqaları məhsuldar və damazlıq heyvanlara aiddir.

Bitkilər aşağıdakı kimi təsnifləşdirmək olar

Çoxillik əkmələr: - yaşından asılı olmayaraq mədəni çoxillik əkmələr, bütün növ meyvə və giləmeyvə çoxillik əkmələri (ağaclar və kollar) , küçələrdə, meydanlarda, parklarda, bağlarda, müəssisələrin ərazi baxçalarında, yaşayış binalarının həyətlərində və bu kimi başqa yerlərdə əkilən yaşıllaşdırma və dekorativ çoxillik əkmələr, qumsallığın və sahillərin bərkidilməsi məqsədilə əkilən çoxillik əkmələr elmi-tədqiqat institutlarında, botanika bağlarında və bu kimi başqa yerlərdə tədqiqat və başqa məqsədlər üçün əkilən çoxillik əkmələr. Bu zaman nəzərə alınmalıdır ki, 41 saylı "Kənd təsərrüfatı" MHBS-a əsasən bar gətirən meyvə ağacları maliyyə hesabatlarında əsas vəsaitlər (Uzunmüddətli aktivlər) kimi uçota alınmalıdır.

Bioloji aktivlər ilkin tanınma və hər maliyyə hesabatların təqdim etmə tarixlərində, satışa hazır olan zaman qiymətləndirilmiş dəyər çıxılmaqla, özünün ədalətli dəyərində qiymətləndirilir.

Ədalətli dəyər dedikdə bir-birindən asılı olmayan, yaxşı məlumatlandırılmış və bu cür əməliyyatları həyata keçirməkdə maraqlı olan tərəflər arasında əməliyyatların icrası zamanı aktivlə əvəz edilməsi və ya öhdəliklərin əvəzində ödənilməsi mümkün olan vəsaitlərdir.

Lakin müqavilənin şərtlərinə əsasən, bioloji aktivlərin bazar qiyməti, istifadə dövründə bazar qiyməti, alternativ istifadə dövründə qiyməti və ya ləğvetmə qiyməti tələb oluna bilər. Nəzərə almaq lazımdır ki, qiymətləndirici qiymətin müəyyənləşdirilməsi üçün tətbiq etdiyi qiymətləndirmə metodunu (gəlirə görə,

müqayisə və ya xərc metodları) nəyə görə seçdiyini öz hesabatında əsaslandırmalıdır. Bioloji aktivlərin qiymətləndirilməsinin auditi aşağıdakı ilkin informasiyanın əldə edilməsi ilə başlanmalıdır:

1) Həmin əmlakın əldə edilməsinə dair ilkin sənədlərin mövcudluğu (onların qiyməti göstərilməklə);

2) Bioloji aktivlərin miqdarı, yaş qrupu, növü, məhsuldarlığı, ömür müddəti göstərilməklə, aqrotexnik ixtisaslı mütəxəssisin rəyi;

3) Bəqərmə və bəsləmə ilə əlaqədar əlavə zəruri əmlakın (üzüm şpalerlərinin, məftil sıralarının, suvarma sistemlərinin, heyvandarlıqla əlaqədar avadanlığın) mövcudluğu;

4) Bioloji aktivlərin yerləşdiyi torpaq sahələrinin mərkəzi suvarma sistemləri və nəqliyyat qovşaqları ilə təminatı;

5) Bioloji aktivlərin təyinatından fərqli məqsədlərlə istifadə edilməsi imkanının mövcudluğu və s.

Auditor:

- qiymətləndirmə zamanı bazar qiymətinin müəyyən edildiyi vaxt heç bir məcburiyyət amilinin olmamasına;

- istifadə dövründə bazar qiymətinin müəyyən edildiyi zaman optimal qiymətləndirmə metodunun seçilməsinə;

- alternativ istifadə qiyməti müəyyən edilərkən gələcəkdə əldə olunacaq səmərinin düzgün proqnozlaşdırılmasına;

- ləğvetmə qiyməti müəyyən edilərkən aparılmış texniki (texnoloji) hesablamaların düzgünlüyünə əmin olmalıdır.

Əgər qiymətləndirmədə:

müqayisə metodundan istifadə edilmişdirsə: müqayisə olunan obyektə qiymətləndirmə obyektini arasında oxşar parametrlərin düzgün aşkar edilməsi; həmin parametrlərə görə qiymət kənarlaşmasının düz müəyyənləşdirilməsi;

• gəlir metodundan istifadə edilmişdirsə: Bioloji aktivlərin istismarından əldə edilmiş gəlirlərin düzgün müəyyən edilməsi; bu gəlirlərin əldə edilməsində dövriliyin olub-olmaması; müəyyən dövrdə qeyri-bərabər gəlir əldə olunduğu hallarda diskontlaşdırma dərəcəsinin, stabil gəlir və ya stabil tempə artan gəlir əldə olunduğu vaxt isə kapitallaşdırma dərəcəsinin düzgün müəyyənləşdirilməsi;

• xərc metodundan istifadə olunduğu vaxt: analoji əmlakın əldə olunması üçün lazım olan maddi, əmək və vaxt resurslarının düzgün müəyyənləşdirilməsi auditor tərəfindən yoxlanmalıdır.

Eyni zamanda, nəzərə almaq lazımdır ki, çoxillik əkmələrin qiymətləndirilməsi zamanı qiymətləndirici çoxillik əkmələrin normativ qiymətindən də baza kimi istifadə edə bilər. Bu qiymət Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş "Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti" nə müvafiq olaraq müyyən edilir. Həmin Əsasnaməyə uyğun olaraq müəyyən edilmiş qiymətə digər amillərin də təsirini nəzərə almaqla, çoxillik əkmələrin qiymətləndirilməsinin auditini aparmaq olar.

VI. Maşın, avadanlıq və qurğuların qiymətdirilməsinin auditi

Maşın, avadanlıq və qurğuların qiymətdirilməsinin auditi qiymətləndirməyə dair müqavilədə qiymətləndirici qarşısında hansı qiymətin müəyyənləşdirilməsi şərtinin qoyulmasını aşkar etməkdən başlanmalıdır. Bu zaman auditor: qiymətləndirməyə dair hesabat əsasən görülmüş işlərin müqavilə şərtlərinə müvafiq olmasını; nəzərdə tutulan qiymətin müəyyənləşdirilməsi üçün metodun düzgün seçilməsini; həmin metodun tətbiqinin düzgünlüyünü yoxlamalıdır.

Nəzərə almaq lazımdır ki, bu əmlakın əsasən bazar qiymətinin, yəni müəyyən anda əmlakı alıcının almaq və satıcının satmaq istədiyi, hər iki tərəfin səriştə ilə, əvvəlcədən hesablanmış və heç bir məcburiyyət olmadan razılaşdıqları məbləğin müəyyən edilməsi tələb olunur; bu zaman isə həm xərc metodundan, həm də müqayisə metodundan istifadə oluna bilər. Maşın, avadanlıq və qurğuların qiymətləndirilməsinin auditi zamanı həmin əmlakın əldə edilməsini rəsmiləşdirmiş sənədlərə baxış keçirilməlidir. Bu sənədlər qaimə, gömrük bəyannaməsi, təhvil-təslim aktı, alış aktı və s. ola bilər. Qiymətləndirmədə eynilə əsas vəsaitin uçotu kartoçkası (kitabı), əmlakın hərəkəti cədvəlləri, mühasibat hesabları və s. hesablardan da istifadə oluna bilər. Həmin əmlakın ilkin balans qiyməti (alış xərcləri + alınma (quraşdırılma) xərcləri), hesablanmış köhnəlmə çıxıldıqdan sonra analoji əmlakın orta bazar qiyməti ilə müqayisə edilməlidir. Əhəmiyyətli fərq olarsa, əlavə araşdırmanın aparılması zəruridir. Maşın, avadanlıq və qurğuların qiymətləndirilməsinin xüsusiyyətlərindən biri və ən əhəmiyyətlisi odur ki, praktikada bir sıra maşın, avadanlıq və qurğular uzun müddət istismar edilir və onlara normativlərə uyğun köhnəlmə hesablanır. Bu maşın, avadanlıq və qurğular istehsalat sahələrində tam və ya uzun müddət istifadə edilsə də, onların qalıq dəyəri əhəmiyyətsiz kiçik məbləğ təşkil edir. Buna görə də onların hərəkəti cədvəllərinə audit zamanı xüsusi diqqət yetirilməli, qalıq dəyərlərinin əsaslı təmirə və tam bərpaya sərf edilmiş vəsait qədər artırılması yoxlanılmalıdır.

Bundan başqa, praktikada aşağıdakı növ maşın, avadanlıq və qurğulara da rast gəlinir:

- müəssisənin öz istehsalı olan maşın, avadanlıq və qurğular;

- mühəndis-texniki əlavələr edilməklə, profili tam və ya qismən dəyişdirilmiş maşın, avadanlıq və qurğular.

Müəssisənin öz istehsalı olan maşın, avadanlıq və qurğuların qiymətləndirilməsinin auditi zamanı nəzərə alınmalıdır ki, xarakterinə görə bu əmlak istehsalçının hazır məhsulu sayılır və onun dəyəri, öz növbəsində, istehsala sərf olunmuş xammal, enerji, əsas vəsaitlərin amortizasiyası, ümumistehsalat və ümumtəsərrüfat, əmək haqqı və sosial ayırma xərclərinin cəmidir. Mühəndis-texniki əlavələr edilməklə, profili tam və ya qismən dəyişdirilmiş maşın, 94 avadanlıq və qurğuların dəyərində isə bu dəyişikliklərin edilməsi ilə bağlı xərclər də əlavə edilməlidir.

VII. Nəqliyyat vasitələrinin qiymətləndirilməsinin auditi

Nəqliyyat vasitələrinin qiymətləndirilməsinin auditi qiymətləndirməyə dair müqavilədə qiymətləndirici qarşısında hansı qiymətin müəyyənləşdirilməsinin qoyulmasını aşkar etməkdən başlanmalıdır. Bu qiymət əsasən bazar qiyməti, bəzi hallarda isə ləğvetmə qiyməti ola bilər.

Auditor:

- qiymətləndirməyə dair hesabat əsasən görülmüş işlərin müqavilə şərtlərinə müvafiq olmasını;

- nəzərdə tutulan qiymətin müəyyənləşdirilməsi üçün metodun düzgün seçilməsini;

- Həmin metodun tətbiqinin düzgünlüyünü yoxlamalıdır.

O, həmçinin qiymətləndirici tərəfindən aşağıdakı amillərin nəzərə alınib-alınmamasına diqqət yetirməlidir:

A) avtomobillərin: ilkin sənədlərdə göstərilən alış dəyəri; markası; kuzovun forması (minik avtomobillərində); buraxılış ili; köhnəlməsi (mövcud qanunvericiliyə uyğun olaraq amortizasiya normaları tətbiq edilməsi); əsaslı təmirdə olub-olmaması; mühərrik və digər aqreqlərin, habelə kuzovun və salonun texniki vəziyyəti (mütəxəssis rəyi əsasında); eyni markalı və texniki vəziyyətdə olan avtomobillərin satış qiyməti; xüsusi qurğuların texniki vəziyyəti (mütəxəssis rəyi əsasında - yük avtomobillərində).

Əgər ilkin sənədlərdə göstərilən əmlakın dəyəri 1991-ci ildən əvvəlki qiymətlərlə göstərilmişdirsə, Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1996-cı il 2 avqust tarixli 99 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasında

əsas vəsaitlərin (fondların) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında əsasnamə»yə müvafiq olaraq, yenidən qiymətləndirmə aparılmalıdır (Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1993-cü il 29 yanvar tarixli 57 sayılı və 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 sayılı qərarları nəzərə alınmaqla).

B) gəmilərin və üzən qurğuların (tepləxodlar, paroxodlar, dizel elektroxdları, yedəklər, barjalar, barkaslar, qayıqlar, xidmətedici və köməkçi gəmilər, xilasedici gəmilər, üzən körpülər, yelkənli gəmilər) qiymətləndirilməsinin auditori onların üzərində mülkiyyət hüququnu təsdiq edən ilkin sənədlə tanışlıqla başlanmalıdır. Bu zaman həm gəmi və ya üzən qurğu, həm də onlarda olan, lakin bu əmlakın mövcudluğu və fəaliyyəti üçün zəruri olan avadanlıqdan başqa digər əmlak – əsas vəsaitlər, mal-materiallar və s. Ayrı-ayrılıqda qiymətləndirilməlidir.

Gəmi və ya üzən qurğunun sənədlərlə təsdiq edilən ilkin dəyəri qanunvericiliyə əsasən hesablanmış köhnəlmə məbləği qədər azaldıldıqdan sonra qiymətləndirmə üçün əsas hesab edilir.

Audit zamanı auditor qiymətləndirici tərəfindən aşağıdakı amillərin nəzərə alınib-alınmamasına diqqət yetirməlidir:

Gəmi və ya üzən qurğunun: növü; təyinatı; tonnajı; qabarıqları; mühəndis-texniki göstəriciləri; resursları (istismar müddəti); istismara verilərkən ştat üzrə olan avadanlıq və qurğuların mövcudluğu və texniki vəziyyəti (müvafiq mütəxəssis rəyi əsasında); köhnəlməsi; mənəvi köhnəlmənin olub-olmaması; istismarda olduğu müddətdə əsaslı təmir edilməsi; gəminin təyinatının dəyişdirilməsi (genişləndirilməsi) məqsədilə əlavə avadanlıq və qurğuların mövcud olması.

Auditor nəzərə almalıdır ki, qiymətləndirici tərəfindən müqayisə metodundan istifadə edilmişdirsə, mühəndis-texniki göstəriciləri eyni olan gəmi və üzən qurğuların:

1. Başqa şəxslərin mülkiyyətində (balansında) olan;
2. Son dövrlərdə idxal olunmuş (inşa edilmiş) və ya satılmış;
3. Rezident və qeyri-rezident ticarət müəssisələrinin kataloqlarında göstərilmiş;
4. İstehsalçı müəssisələrin və ya onların dilerlərinin prays-vərəqələrində göstərilmiş qiymətindən istifadə etmək olar.

Göstərilən audit metodikasını aşağıdakı nəqliyyat vasitələri, xüsusi təyinatlı mexanizmlər və s. daşınar əmlakın qiymətləndirilməsinə də tətbiq etmək olar:

- Dəmiryol nəqliyyatı vasitələri (elektrovozlar, teplovozlar, parovozlar, motovozlar, motodrezinlər, vaqonlar, platformalar, sisternlər);
- Hava nəqliyyatı vasitələri (təyyarələr, vertolyotlar və başqaları);
- Kənd

təsərrüfatı maşınları və qoşquları;

- İstehsalat nəqliyyatları (elektrokarlar, avtokarlar, avtoyükləyicilər, motorollerlər və başqaları);
- Bütün növ idman nəqliyyatları (idman atlarından və digər iş heyvanlarından başqa);
- Sair daşınar əmlak (əvvəlki bölmələrdə göstərilməyən bütün növ əmlak).

VIII. Mal və materialların qiymətləndirilməsinin auditi

Sifarişçi təsərrüfat subyektinin maliyyə-təsərrüfat fəaliyyətində, bir sıra zəruri hallarda, malların, materialların, hazır məhsulun, quraşdırılacaq avadanlıqların, azqiymətli və tezköhnələn əyşələrin və s. qiymətləndirilməsinə rast gəlinir. Bu hallarda auditor qiymətləndirmənin aparılmasının səbəbini və məqsədini xüsusi olaraq araşdırmalıdır. Çünki belə qiymətləndirmə:

Maddi məsul şəxslərin öhdəsində olan əmlakın əskik gəlməsi və çatışmazlığı aşkar olunduqda;

- Hüquqi şəxslərin ləğvi və yenidən təşkili ilə əlaqədar əmlak üzərində mülkiyyət hüququ itirildikdə (özgələşdirildikdə);

- Təsisçi tərəfindən nizamnamə fondu formalaşdırılan zaman qoyulan əmlakın qiyməti süni surətdə artırıldıqda;

- Təsisçi tərəfindən vaxtilə nizamnamə fonduna qoyulmuş payın müqabilində digər əmlak götürüldükdə;

- Tərəflər arasında əmlak iddiası olduqda;

- Üçüncü şəxs tərəfindən şəxsin əmlakının götürülməsi (müsadirəsi) zamanı qiymətləndirmənin obyektivliyinə şübhə yarandıqda və s. hallarda aparılır. Bu hallar isə tərəflərdən, ən azı, birini maraqlı tərəf edir. Auditor qiymətləndirmənin məhz maraqlı tərəfin mənafeyinə xidmət edib-etməməsini xüsusi diqqətlə araşdırmalı, yəni qərəzsiz və ədalətli mövqə tutmalıdır.

Mal və materialların qiymətləndirilməsinin auditi zamanı, ilk növbədə, onların alınmasını təsdiq edən ilkin sənədlərdən (qaimələr, təhvil-təslim aktları, alış aktları, gömrük bəyannamələri və digər ilkin sənədlər) istifadə olunmalıdır. Bu sənədlər olmadıqda isə uçot registrlərindən – anbar kitablarından, mal və materialın hərəkəti cədvəllərindən, uçot kartoçkalarından, digər sintetik və analitik uçot sənədlərindən, habelə maliyyə və vergi hesabatlarından istifadə edilə bilər.

Audit zamanı nəzərə alınmalıdır ki, bu xarakterli əmlakın qiymətləndirməsinin fərqli xüsusiyyəti bundan ibarətdir ki, onların beynəlxalq standartlara uyğun qiymətlərini bütün istiqamətlərdə müəyyən etmək ya mümkün deyil, ya da məqsədəuyğun deyil. Yəni auditor malların: alternativ istifadə dövründə qiymət ilə, əvəzəmənin qalığı dəyəri ilə və istifadə dövründə qiymət ilə qiymətləndirilməsini

məqbul saymamalıdır. Müvafiq olaraq, qiymətləndirmə metodlarının hamısından da (məsələn, gəlirə görə qiymətləndirmədən) istifadə etmək mümkün deyil.

Malların müqayisə metodu ilə qiymətləndirilməsi zamanı auditor:

- müqayisə üçün götürülən malın eyni növ və eyni cinsli olmasını;
- eyni keyfiyyətə malik olmasını;
- topdansatış məqsədləri ilə alınmış malların pərakəndə satış qiymətləri ilə (və ya əksinə) qiymətləndirilib-qiymətləndirilməməsini və s. yoxlamalıdır.

Xərc metodu ilə qiymətləndirmə zamanı:

- bənzər malın istehsalı üçün zəruri olan material və əmək sərfinin texniki (texnoloji) normalara müvafiqliyi;
- ümumistehsalat və ümumtəsərrüfat xərclərinin xüsusi çəkiyə görə düzgün müəyyənəşdirilməsi;
- malın daşınması, quraşdırılması, saxlanması və s. xərclərinin maya dəyərinə daxil edilməsi diqqətlə araşdırılmalıdır.

IX. Intellektual (əqli) mülkiyyətin qiymətləndirilməsinin auditi

Intellektual (əqli) mülkiyyətin qiymətləndirilməsinin auditi zamanı onların aşağıdakı qaydada təsnifləşdirilməsinə əmin olmaq lazımdır:

- Intellektual və ya ona bərabər tutulan fəaliyyətin nəticəsi üzərində olan müstəsna hüquq;
- Fərdiləşmiş məhsulun (işin, xidmətin) üzərində olan hüquq (bunlara kəşflər, faydalı modellər, kompüter (İT) proqramları və məlumat bazaları, inteqral mikrosxem topologiyası, seleksiya nümunələri, elm, ədəbiyyat və incəsənət əsərləri aiddir);
- Nou-hau (istehsalat sirləri üzərində hüquq);
- Yuxarıda göstərilən hüquqların istifadə üçün başqa şəxslərə verilməsi hüququ. Qiymətləndirmənin auditi zamanı intellektual mülkiyyətin aşağıdakı xüsusiyyətləri nəzərə alınmalıdır:
- Qiymətləndirmə obyektinin unikal qeyri-maddi xarakteri;
- Intellektual mülkiyyət obyektinin cari istifadəsi;
- Intellektual mülkiyyətin istifadə edilə biləcəyi sahələr, ehtimal olunan bazarda həcmi və həmin mülkiyyətin bazarda tutacağı yer, intellektual mülkiyyətin istifadə

edilməsi sayəsində istehsal olunacaq məhsulların maya dəyəri və satışı, bu və ya digər sahədə intellektual mülkiyyətin istifadə və tətbiq edilməsi ilə bağlı tələb olunan investisiyaların həcmi;

- Intellektual mülkiyyətin istifadə və tətbiq edilməsi nəticəsində gözlənilən texniki, iqtisadi, istismar və ekoloji göstəricilərin əldə edilməməsi riski, haqsız rəqabət riski və s.;

- Intellektual mülkiyyətin hazırlanması və sənaye tətbiqi mərhələləri;

- Hüquqi müdafiənin mövcudluğu və dərəcəsi;

- Intellektual mülkiyyət obyektinin yaradılması, istifadəsi, özgəninkiləşdirilməsi müqavilələrində mövcud ola bilən digər şərtlərin olması;

- Intellektual mülkiyyətin istifadəsinə görə mükafatlandırmanın olması və s.

Qiymətləndirmə proseduru üç metodla aparmaq olar. Intellektual mülkiyyət gəlirə görə qiymətləndirmə metodu ilə qiymətləndirilərkən həmin intellektual mülkiyyətin istifadəsi zamanı əldə oluna biləcək gəlir əsas götürülür; bu gəlir isə aşağıdakılardan yarana bilər:

1. Məhsulun (işin, xidmətin) istehsalı və satışı zamanı xərclərə qənaət edilməsindən;

2. İstehsal olunan məhsulun (işin, xidmətin) vahidinin qiymətinin yüksəlməsindən;

3. Satılan məhsulun (işin, xidmətin) fiziki həcmnin artmasından;

4. Məcburi ödənişlərin məbləğinin azalmasından;

5. Qiymətləndirilən əmlakın istifadəsi nəticəsində müxtəlif risklərin azalmasından;

6. Qiymətləndirilən əmlakın istifadəsi nəticəsində gəlirlərin strukturunun yaxşılaşmasından;

7. Sair amillərdən.

Müəyyən dövrlər ərzində qeyri-bərabər məbləğdə pul axını gətirən intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi həmin mülkiyyətin istifadəsindən əldə ediləcək pul axınının diskontlaşdırılması yolu ilə, müəyyən dövrlər ərzində bərabər məbləğdə və ya sabit artım tempi ilə pul axını gətirən intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi isə həmin mülkiyyətin istifadəsindən əldə ediləcək pul axınının kapitallaşdırılması yolu ilə aparılır. Hər iki halda əvvəlcə intellektual

mülkiyyətin istifadəsindən əldə oluna bilən pul axını hesablanır, sonra diskontlaşdırma və ya kapitallaşdırma dərəcəsi müəyyən edilir və bunların əsasında əmlakın qiyməti müəyyənləşdirilir. Bu metod səriştə, biznes biliyi və müvafiq sahədə təcrübə tələb etməklə, öz çətinliyi ilə fərqlənir.

Müqayisə metodu ilə intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi analoji əmlakın qiyməti haqqında dəqiq informasiya əldə etmək mümkün olduqda aparılır. Bu zaman alqı-satqı, tələb və təklif barədə məlumatlardan istifadə etmək olar.

Müqayisə metodu ilə intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsi aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

- Qiymətləndirilən mülkiyyətin analoji mülkiyyətlə müqayisə olunan elementlərinin müəyyənləşdirilməsi;
- Qiymətləndirilən mülkiyyətin analoji mülkiyyətlə müqayisə olunan hər bir elementinin fərqlərinin müəyyən edilməsi;
- Fərqlərə görə hər bir element üzrə qiymət düzəlişinin aşkarlanması;
- Analoji mülkiyyətlə fərqi görə, qiymətləndirilən mülkiyyətin əsaslandırılmış bazar qiymətinin müəyyənləşdirilməsi.

Audit zamanı nəzərə alınmalıdır ki, intellektual mülkiyyətin qiymətləndirilməsində xərc metodundan istifadə həmin əmlakın əldə edilməsi (yaradılması, hazırlanması, bərpa edilməsi və s.) ilə əlaqədar xərclərin müəyyən olunmasına əsaslanır (köhnəmə nəzərə alınmaqla). Xərc metodu ilə əmlakın qiymətləndirilməsinin audit zamanı aşağıdakı mərhələlərin ardıcılığına riayət olunması yoxlanılmalıdır:

- Qiymətləndirmə obyektini ilə eyni mülkiyyətin yenidən yaradılması üçün tələb olunan xərcin məbləğinin müəyyən edilməsi;
- Yeni mülkiyyətlə müqayisədə qiymətləndirilən obyektin köhnəmə məbləğinin müəyyən edilməsi;
- Yeni intellektual mülkiyyətin yaradılması üçün tələb olunan məbləğdən qiymətləndirilən obyektin köhnəməsinin çıxılması yolu ilə mülkiyyətin bazar qiymətinin müəyyən edilməsi.

X. Sair qiymətləndirmə əməliyyatlarının auditi

Audit zamanı sifarişçi təsərrüfat subyektlərinin iqtisadi həyatında baş vermiş, qiymətləndirmə ilə birbaşa və ya dolaylı əlaqəsi olan aşağıdakı təsərrüfat əməliyyatlarına da rast gəlinir:

1. Görülmüş işlərin və göstərilmiş xidmətlərin qiymətləndirilməsinə beynəlxalq təcrübədə az-az rast gəlinmə də, belə əməliyyatların aparılması mümkündür və bu zaman əsasən müqayisə metodundan istifadə oluna bilər. Audit zamanı işin həcmi, keyfiyyəti, icraçının fərdi keyfiyyətləri və s. nəzərə alınmalıdır;
2. Zərərin qiymətləndirilməsi. Özlüyündə zərər aktivlərin (və ya qeyri-maddi

aktivlərin) itirilməsindən, gələcək gəlirlərin əldə edilməməsindən və s. ibarətdir. Audit zamanı qiymətləndirmənin metodlarından biri olan zərərin qiymətləndirilməsinin (müəyyənləşdirilməsinin) aparılması metodu araşdırılmalı, zərərin tərkibi müəyyənləşdirilməli və bu proqramın müvafiq bölmələrində göstərilən müddəalara uyğunluğu araşdırılmalıdır;

3. Investisiyaların qiymətləndirilməsi də audit zamanı tərkib hissələrinə ayrılaraq, ilkin sənədlərlə təsdiq olunan görülmüş işlər (göstərilmiş xidmətlər), əldə edilmiş daşınar və daşınmaz əmlak olması baxımından aparılmalıdır;

4. Kolleksiyalaşdırma obyektlərinin, incəsənət əsərlərinin, eksponatların, hər cür sənət nümunələrinin, əntiq əşyaların qiymətləndirilməsi beynəlxalq təcrübədə ancaq müvafiq sahə üzrə mütəxəssislər (sənətsünaslar) tərəfindən aparıla bilər, qiymətləndirici və ya auditor isə onların mövcudluğunu təsdiq edə bilər (mütəxəssis rəyi əsasında);

5. Biznesin, maliyyə idarəçiliyinin, müəssisələrin, qiymətli kağızların qiymətləndirilməsinin auditi təqdim olunan materialda nəzərdə tutulmamışdır;

6. Özəlləşdirilən dövlət əmlakının qiymətləndirilməsi mövcud qanunvericilik və normativ hüquqi aktlar əsasında, müvafiq icra hakimiyyəti orqanı tərəfindən aparılır.

XI. İstifadə olunmuş ədəbiyyat

- "Auditor xidməti haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanunu
- «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanunu
- Milli Qiymətləndirmə Standartları Toplusu. <http://aqc.az/wp-content/uploads/2019/11/milli-qiymtldirm-standartlar-toplusu4enovikson.doc>
- Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1996-cı il 2 avqust tarixli 99 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş «Azərbaycan Respublikasında əsas fondların (vəsaitlərin) yenidən qiymətləndirilməsi haqqında əsasnamə»
- Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1993-cü il 29 yanvar tarixli 57 sayılı və 1994-cü il 16 iyun tarixli 238 sayılı qərarları
- Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 27 aprel tarixli 93 sayılı qərarı ilə təsdiqlənmiş «Özəlləşdirilən dövlət müəssisə və obyektlərinin yerləşdiyi torpaq sahələrinin normativ qiyməti haqqında Əsasnamə»
- Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 1998-ci il 23 iyul tarixli 158 sayılı qərarı ilə təsdiq edilmiş «Kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə torpaqların normativ qiyməti»
- Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi. Metodik vəsait. Azərbaycan Respublikası Təhsil Nazirliyi Azərbaycan Dövlət İqtisad Universiteti

«Qiymət və qiymətləndirmə» kafedrası X.N.Kazımh İ.Q.Quliyev
G.T.Bağirova. Bakı, 2015.

- Международный Комитет По Стандартам Оценки. Международные Стандарты Оценки. МСО 1 - 4 (<http://www.ocenchik.ru/docs/467.html>)
- МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (МКСОИ) (https://www.cfin.ru/press/afa/97_2_005-080.pdf)
- <https://swissapp.ru/appraisal/about/standards/tegova.php>
- <https://www.tegova.org/en/p56f2a0946eb58>
- European Business Valuation Standards (EBVS) (<https://www.tegova.org/en/p5eb28f75f2df4>)