AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

METODİKİ TÖVSİYƏ

MƏHKƏMƏ VƏ İCRA SƏNƏDLƏRİ ƏSASINDA QİYMƏTLƏNDİRMƏ METODOLOGİYASI

Metodologiya № 18

Bakı 2026

MÜNDƏRİCAT

1. Ümumi müddəalar 3
2. Dörd hüquqi rejim — sənədin özəyi 5
3. Səlahiyyət hüdudu 9
4. Təyinat və işin qəbulu 11
5. Sualın dəqiqləşdirilməsi 13
6. Tarixlər və retrospektiv qiymətləndirmə 16
7. Məlumat və baxış 19
8. Dəyər bazası “məcburi satış” 21
9. Yanaşma və metodların tətbiqi 23
10. İcra icraatı üzrə xüsusi qaydalar 25
11. Mübahisə üzrə xüsusi qaydalar 27
12. Zərər və əldən çıxmış mənfəət 29
13. İki hesabatın ziddiyyəti 30
14. Məhkəmədə çıxış 31
15. Müstəqillik və məsuliyyət 33
16. Məcburi açıqlamalar və tipik səhvlər 34

Əlavə A. Dörd rejimin müqayisə matrisi 37
Əlavə B. Sualın dəqiqləşdirilməsi forması 38
Əlavə C. Retrospektiv məlumatın yoxlanılması 39
Əlavə D. Yoxlama siyahısı — 36 bənd 40

1. Ümumi müddəalar

1.1. Sənədin statusu

Bu Metodologiya "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikasının 2023-cü il 8 dekabr tarixli 1052-VIQ nömrəli Qanununun 20.2.6-cı maddəsinə uyğun olaraq Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının metodiki tövsiyəsi kimi hazırlanmışdır və Rəyasət Heyətinin qərarı ilə qəbul edilir.

Metodologiya standartın tələbini dəyişmir və onu konkretləşdirir. AQP QS 22 ilə fərq yarandıqda Standartın mətni üstün tutulur. Ən vacib tabelik qaydası. Bu Metodologiya prosessual qanunvericiliyə və məhkəmə ekspertizası haqqında qanunvericiliyə tabedir. Həmin qanunvericiliklə ziddiyyət yarandıqda onların müddəaları tətbiq edilir. Metodologiya prosessual normaları şərh etmir və onların tətbiqi barədə göstəriş vermir.

1.2. Tətbiq sahəsi

- icra sənədlərinin icrası çərçivəsində icra məmurunun sifarişi ilə aparılan qiymətləndirmə,
- məhkəmənin və ya inzibati orqanın qərarı əsasında təyinat qaydasında aparılan qiymətləndirmə,
- məhkəmə ekspertizası çərçivəsində qiymətləndirici mütəxəssis kimi cəlb edildikdə,
- mübahisə tərəfinin sifarişi ilə məhkəməyə təqdim edilmək üçün aparılan qiymətləndirmə,
- cinayət işləri üzrə hökmlərin əmlak hissəsinin icrası ilə bağlı qiymətləndirmə,
- inzibati icraat çərçivəsində aparılan qiymətləndirmə,
- mübahisə üzrə hazırlanmış hesabatın ekspertizası — AQP QS 25 və müvafiq Qayda ilə birlikdə.

1.3. Əlaqəli sənədlər

Sənəd	Nə üçün tələb olunur
AQP QS 22	Metodologiyanın normativ dayağı — icra hissəsi üzrə
AQP QS 1 – AQP QS 4	İş axını, dəyər bazaları, hesabat və sənədləşdirmə
AQP QS 10 – AQP QS 19	Qiymətləndirilən əmlakın növü üzrə metodoloji tələblər
AQP QS 17	Zərər və əldən çıxmış mənfəət — mübahisələrin əksəriyyətində
AQP QS 25	Qarşı tərəfin hesabatının ekspertizası tələb olunduqda
Metodologiya 12	Zərər-mənfəət-risklər: səlahiyyət hüdudu və "az olan məbləğ" qaydası
Metodologiya 15	Ən səmərəli istifadə — retrospektiv tarixə tətbiqi (6.6)
Metodologiya 16	Əmlak girov predmeti olduqda
Metodologiya 17	Alınma mübahisələri üzrə
Ekspertlərin təyinatı və rəyin forması üzrə Qayda	Palatanın təyinat mexanizmi (4.3)
Prosessual məcəllələr, məhkəmə ekspertizası qanunvericiliyi	Üstün qüvvəli normalar — 1.1

1.4. Sənədin quruluşu

Metodologiyanın özəyi 2-ci bölmədir: dörd fərqli hüquqi rejimin ayrılması. Praktikada rast gəlinən səhvlərin əksəriyyəti məhz bu ayrımın aparılmamasından yaranır — qiymətləndirici hansı statusda çıxış etdiyini bilmədən işə başlayır.

3–9-cu bölmələr bütün rejimlərə şamil olunan ümumi qaydaları, 10–14-cü bölmələr isə rejimlərə xas xüsusi qaydaları verir.

2. Dörd hüquqi rejim — sənədin özəyi

2.1. Nə üçün ayrılır

“Məhkəmə və icra sənədləri əsasında qiymətləndirmə” ifadəsi bir ad altında dörd fərqli hüquqi vəziyyəti birləşdirir. Onların sifarişçisi, qiymətləndiricinin prosessual statusu, məsuliyyət rejimi, sənədin adı və məhkəmədə istifadə qaydası fərqlidir.

2.2. A rejimi — icra icraatı

Sifarişçi: icra məmuru. hüquqi əsas: “İcra haqqında” Qanun və “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanun.

Qiymətləndirici adi qiymətləndirici statusunda çıxış edir, prosessual iştirakçı deyil. Nəticə qiymətləndirmə hesabatı formasında rəsmiləşdirilir. Nəticənin əsas istifadəçisi icra məmurudur, borclu və tələbkar isə nəticənin təsir gördüyü şəxslərdir.

Xüsusiyyət: obyektə çıxış icra məmurunun səlahiyyətindədir, qiymətləndirici onu müstəqil təmin etmir. Xidmət haqqının yuxarı həddi qanunla müəyyən edilir. Ətraflı — 10-cu bölmə.

2.3. B rejimi — məhkəmənin təyinatı ilə qiymətləndirmə

Sifarişçi: təyinatı verən orqan. hüquqi əsas: Qanunun 9.2-ci maddəsi.

Qanunun 9.2-ci maddəsinə əsasən qiymətləndirməni təyin edən orqan və ya vəzifəli şəxs qiymətləndiricini qiymətləndirmə obyektinin mülkiyyətçisi ilə razılaşdırmaqla, razılıq əldə edilmədikdə isə Palata tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada seçir.

Qiymətləndirici qiymətləndirici statusunda çıxış edir, lakin sifariş müqavilə ilə deyil, təyinatla verilir. Bu, AQP QS 2-nin təyinat əsasında işlər bölməsinin tətbiq olunduğu haldır: müqavilə olmaya bilər, lakin işin əhatə dairəsi hər halda müəyyən edilməlidir.

2.4. C rejimi — məhkəmə ekspertizası

Sifarişçi: təyinatı verən məhkəmə və ya istintaq orqanı. Hüquqi əsas: prosessual qanunvericilik və məhkəmə ekspertizası haqqında qanunvericilik. Bu rejimdə qiymətləndirmə standartlari ikinci dərəcəlidir. qiymətləndirici ekspert prosessual statusunda çixiş edir. Onun hüquq və vəzifələri, rəyin formasi, xəbərdarliq və məsuliyyət rejimi prosessual qanunvericiliklə müəyyən edilir. sənəd “qiymətləndirmə hesabati” deyil, ekspert rəyi adlanır.

Praktik nəticələr:

- ekspert bilə-bilə yalan rəy verməyə görə cinayət məsuliyyəti barədə xəbərdar edilir və bu, rəydə əks olunur,
- ekspert yalnız qarşısına qoyulmuş suallara cavab verir, sualdan kənara çıxmaq yolverilməzdir (5-ci bölmə),
- ekspert materialları müstəqil toplaya bilməz — o, iş materiallarından və məhkəmənin təqdim etdiyi məlumatdan çıxış edir, əlavə material zərurəti vəsatətlə bildirilir,
- ekspert tərəflərlə birbaşa əlaqə qura bilməz,

— rəy prosessual qaydada məhkəməyə təqdim edilir, ekspert məhkəmə iclasına çağırıla bilər.

Qiymətləndirmə standartları bu rejimdə metodoloji baza kimi qalır: hesablamanın özü AQP QS-lər üzrə aparılır. Lakin sənədin forması, statusu və prosessual qaydaları qiymətləndirmə qanunvericiliyi ilə deyil, prosessual qanunvericiliklə müəyyən edilir.

2.5. D rejimi — tərəfin sifarişi ilə qiymətləndirmə

Sifarişçi: mübahisə tərəfi və ya onun nümayəndəsi. Hüquqi əsas: adi qiymətləndirmə müqaviləsi.

Qiymətləndirici adi qiymətləndirici statusunda çıxış edir, nəticə qiymətləndirmə hesabatı formasında rəsmiləşdirilir. Hesabat məhkəməyə tərəf tərəfindən sübut kimi təqdim edilir. Ən həssas rejim budur. Sifarişçi mübahisə tərəfidir və onun gözləntisi aydındır. Qiymətləndirici bu gözləntiyə uyğunlaşdırılmış nəticə verə bilməz o, tərəfdar deyil. Eyni zamanda hesabat qarşı tərəfin ekspertizasına və məhkəmənin yoxlamasına məruz qalacaq: keyfiyyət tələbləri adi işdən yüksəkdir.

2.6. Rejimlərin müqayisəsi

Tam matris Əlavə A-da verilmişdir. Əsas fərqlər:

Meyar	A — icra	B — təyinat	C — ekspertiza	D — tərəf
Prosessual status	Yoxdur	Yoxdur	Ekspert	Yoxdur
Sənədin adı	Hesabat	Hesabat	Ekspert rəyi	Hesabat
Üstün normalar	Qiymətləndirmə qanunvericiliyi	Qiymətləndirmə qanunvericiliyi	Prosessual	Qiymətləndirmə qanunvericiliyi
Sualın hüdudu	İşin əhatə dairəsi	Təyinat	Təyinatdaki suallar	Müqavilə
Material toplama	Sərbəst	Sərbəst	Məhdud vəsatətlə	Sərbəst
Tərəflərlə əlaqə	İcra məmuru vasitəsilə	Təyinat verən vasitəsilə	Qadağan	Sifarişçi ilə sərbəst
Cinayət məsuliyyəti xəbərdarlığı	Yoxdur	Yoxdur	Var	Yoxdur
Məhkəmədə çıxış	Çağırıla bilər	Çağırıla bilər	Çağirilir	Çağırıla bilər

2.7. Rejimlərin qarışdırılması

Praktikada ən çox rast gəlinən üç səhv:

(1) C rejimində hazırlanmış sənədin “qiymətləndirmə hesabatı” adlandırılması. Bu, sənədin prosessual statusunu şübhə altına salır.

(2) C rejimində qiymətləndiricinin tərəflərlə birbaşa əlaqə qurması və ya müstəqil material toplaması. Bu, rəyin etibarlılığını sual altına qoyur.

(3) D rejimində hesabatın “ekspert rəyi” adlandırılması. Tərəfin sifarişi ilə hazırlanmış sənəd məhkəmə ekspertizası deyil.

3. Səlahiyyət hüdudu

3.1. Ümumi qayda

Bu Metodologiya üzrə işlərdə səlahiyyət hüdudu adi qiymətləndirmədən daha dar və daha ciddi qorunmalıdır. Səbəb: nəticə birbaşa hüquqi nəticələrə səbəb olur və qarşı tərəf hər hüduddankənar mövqeyi hesabatın etibarlılığına qarşı istifadə edəcək.

Məsələ	Kim müəyyən edir	Qiymətləndiricinin rolu
Obyektin dəyəri	Qiymətləndirici	Ölçür və əsaslandırır
Zərərin kəmiyyəti	Qiymətləndirici	Ölçür — faktı və səbəbi verilmiş sayaraq
Əldən çıxmış mənfəətin kəmiyyəti	Qiymətləndirici	Ölçür — əks-fakt ssenarisi ilə
Zərərin FAKTI	Məhkəmə	Giriş kimi qəbul edir
Zərərin SƏBƏBİ və səbəb əlaqəsi	Məhkəmə	Giriş kimi qəbul edir
Təqsir və məsuliyyət	Məhkəmə	Nəticə vermir
Mülkiyyət hüququnun mövcudluğu və etibarlılığı	Məhkəmə	Giriş kimi qəbul edir
Müqavilənin qüvvədə olması və şərhi	Məhkəmə	Giriş kimi qəbul edir
İddia müddətinin keçib-keçməməsi	Məhkəmə	Nəticə vermir
Hesabatın hüquqi qüvvəsi	Məhkəmə	Nəticə vermir (AQP QS 25)
Başlanğıc qiymətin müəyyən edilməsi	Icra məmuru	Nəticə vermir (10.4)
Əmlakın siyahıya alına bilməsi	Icra məmuru	Şübhə yaranarsa bildirir (10.2)
Kreditorların növbəliliyi	Məhkəmə / icra	Giriş kimi qəbul edir
Kompensasiyanın yekun məbləği	Məhkəmə	Nəticə vermir

3.2. Verilmiş sayılan girişlər

Yuxarıdakı cədvəlin “giriş kimi qəbul edir” sətirlərində qiymətləndirici müstəqil araşdırma aparmır. O, mövqeyi təyinatdan, iş materiallarından və ya sifarişçinin yazılı bildirişindən götürür və mənbəyini hesabatda göstərir.

Giriş mübahisəlidirsə — məsələn, zərərin səbəbi barədə tərəflərin mövqeyi fərqlidirsə — qiymətləndirici ssenari üzrə hesablama aparır: hər mövqe üçün ayrıca nəticə verir və seçimin məhkəməyə aid olduğunu göstərir.

3.3. Hesabatda göstərilməsi

Hesabatda qiymətləndiricinin vermədiyi nəticələr konkret sadalanır. Ümumi formula (“qiymətləndirici hüquqi məsələlərdə nəticə vermir”) kifayət deyil — sadalama 3.1-ci cədvəlin sağ sütununa uyğun olmalıdır.

C rejimində bu, xüsusilə vacibdir: ekspert sualdan kənara çıxmadığını rəydə açıq göstərməlidir.

4. Təyinat və işin qəbulu

4.1. Qəbuldan əvvəl yoxlanılanlar

(1) Hansı rejim tətbiq olunur (2-ci bölmə) — sənədləşdirilir.

(2) Sərişdə obyektin növünə uyğundurmu — ixtisas şəhadətnaməsinin istiqaməti yoxlanılır.

(3) Maraqlar münaqişəsi mövcuddurmu — 15-ci bölmə.

(4) Sual dəqiq və cavablandırıla biləndirmi — 5-ci bölmə.

(5) Qiymətləndirmə tarixi müəyyəndirmi və həmin tarixə məlumat əlçatandırmı — 6-cı bölmə.

(6) Obyektə baxış mümkündürmü və kim təmin edir — 7-ci bölmə.

(7) Müddət kifayət edirmi — prosessual müddətlər nəzərə alınmaqla.

Şərtlərdən biri ödənilmirsə, qiymətləndirici bu barədə yazili məlumat verir. C rejimində bu, vəsatət formasında rəsmiləşdirilir.

4.2. İşdən imtina əsasları

Hal	Nəticə
Sərişdə obyektin növünə uyğun deyil	İmtina, müvafiq şəhadətnaməsi olan mütəxəssis cəlb edilir
Maraqlar münaqişəsi mövcuddur	İmtina (15.2)
Sual qiymətləndiricinin səlahiyyətindən kənardır	İmtina və ya sualın dəqiqləşdirilməsi vəsatəti (5.4)
Qiymətləndirmə tarixinə məlumat əlçatan deyil	İmtina və ya məhdudiyyətin tam açıqlanması (6.5)
Obyektə baxış mümkün deyil və vəziyyət həlledicidir	İmtina (7.4)
Hədəf nəticə tələb edilir	İmtina, C rejimində məhkəməyə bildirilir
Müddət etibarlı nəticə üçün kifayət etmir	Müddətin uzadılması vəsatəti, təmin edilmədikdə imtina

4.3. Palatanın təyinat mexanizmi

Qanunun 9.2-ci maddəsi mülkiyyətçi ilə razılıq əldə edilmədikdə qiymətləndiricinin Palata tərəfindən müəyyən edilmiş qaydada seçilməsini nəzərdə tutur. Bu, Palataya birbaşa institusional funksiya verir.

Təyinat qaydası Palatanın müvafiq Qaydası ilə müəyyən edilir və eyni mexanizmə əsaslanır: ixtisas filtra, maraqlar münaqişəsi filtra, təsadüfi seçim, protokol. Təyinat reyestri aparılır.

Təyinat qaydasının məqsədi yükün bərabər bölüşdürülməsi və konkret qiymətləndiricinin müəyyən orqanla davamlı əlaqəsinin qarşısının alınmasıdır.

4.4. İşin əhatə dairəsi

AQP QS 2-nin tələblərinə əlavə olaraq müəyyən edilir:

— tətbiq olunan rejim və qiymətləndiricinin statusu,

— iş və ya icra icraatının nömrəsi, təyinatı verən orqan,

— cavablandırılacaq sualların dəqiq redaksiyası (5-ci bölmə),

— qiymətləndirmə tarixi və onun hüquqi əsası (6-cı bölmə),

— iş materiallarına və obyektə çıxışın təmin edilməsi qaydası,

— tərəflərlə əlaqə qaydası — C rejimində qadağa,

— nəticənin forması və adı,

— məhkəmə iclasında iştirak öhdəliyi,

— maraqlar münaqişəsi yoxlamasının nəticəsi.

5. Sualın dəqiqləşdirilməsi

5.1. Nə üçün ayrıca bölmə

Təyinatlarda qoyulan suallar çox vaxt qeyri-dəqiq, natamam və ya qiymətləndiricinin səlahiyyətindən kənar olur. Sualın olduğu kimi qəbul edilməsi iki nəticəyə gətirir: ya cavab verilə bilmir, ya da qiymətləndirici səlahiyyətini aşır.

Sualın dəqiqləşdirilməsi qiymətləndiricinin hüququ deyil, vəzifəsidir. C rejimində bu, vəsatət formasında həyata keçirilir.

5.2. Qeyri-dəqiq sualın tipik formaları

Tipik sual	Problem	Dəqiqləşdirmə
“Əmlakın dəyəri nə qədərdir?”	Dəyər bazası, tarix və ölçülən hüquq göstərilməyib	Hansı bazada, hansı tarixə, hansı hüquq üzrə?
“Əmlaka nə qədər zərər dəyib?”	Zərərin faktı və səbəbi verilmiş sayılırmı, hansı tarixə	Zərərin faktı və səbəbi verilmiş sayılır, ölçmə tarixi hansıdır?
“Bazar qiyməti nə qədərdir?”	Qanunvericilikdəki “bazar qiyməti” ilə IVS “bazar dəyəri” qarışdırılır	Hansı anlayış nəzərdə tutulur?
“Əmlakın real dəyəri nə qədərdir?”	”Real dəyər” qiymətləndirmə bazası deyil	AQP QS 3-ün hansı bazası nəzərdə tutulur?
“Təmir üçün nə qədər lazımdır?”	Bərpa xərci, yoxsa dəyər itkisi	Hansı göstərici, “az olan məbləğ” qaydası tətbiq olunurmu?
“Qiymətləndirmə düzgün aparılıbmı?”	Bu, ekspertiza sualıdır, qiymətləndirmə deyil	AQP QS 25 üzrə ekspertiza tələb olunur, növü və əhatəsi?
“Kim haqlıdır?”	Səlahiyyətdən kənar	Cavab verilmir, 3.1-ci bənd

5.3. Dəqiqləşdirmə forması

Əlavə B-də verilmiş forma doldurulur. O, hər sual üçün beş elementi müəyyən edir: qoyulmuş sualın mətni, sualın qiymətləndiricinin səlahiyyətinə aid olub-olmaması, çatışmayan parametrlər, təklif olunan dəqiqləşdirilmiş redaksiya, dəqiqləşdirmə əldə edilmədikdə davranış.

5.4. Dəqiqləşdirmə əldə edilmədikdə

Təyinatı verən orqan sualı dəqiqləşdirmirsə, qiymətləndirici üç variantdan birini seçir:

(a) Sual qiymətləndiricinin səlahiyyətindən kənardirsa cavab verilmir, bu, hesabatda əsaslandırılır. C rejimində rəydə “sual ekspertin səlahiyyətinə aid deyil” qeydi verilir.

(b) Sual səlahiyyətdədir, lakin parametr çatışmırsa — qiymətləndirici parametri xüsusi ehtimal kimi qəbul edir, ehtimalni açıq göstərir və mümkün olduqda alternativ ehtimal üzrə də nəticə verir.

(c) Sual bir neçə mənada başa düşülə bilirsə — hər məna üzrə ayrıca cavab verilir və hansı mənanın nəzərdə tutulduğunun müəyyən edilməsi təyinatı verən orqana aid olduğu göstərilir.

5.5. Sualdan kənara çıxma qadağası

C rejimində ekspert yalnız qarşısına qoyulmuş suallara cavab verir. Tədqiqat zamanı aşkarlanan, lakin sualla əhatə olunmayan hallar barədə ekspert rəyin ayrıca bölməsində məlumat verə bilər, lakin onları nəticə kimi rəsmiləşdirmir.

A, B və D rejimlərində bu qadağa yumşaqdır, lakin prinsip qalır: işin əhatə dairəsi ilə müəyyən edilmiş hüduddan kənara çıxma sifarişçi ilə razılaşdırılır və sənədləşdirilir.

6. Tarixlər və retrospektiv qiymətləndirmə

6.1. Dörd tarix

Tarix	Məzmunu	Kim müəyyən edir
Hadisə tarixi	Zərərin dəydiyi, müqavilənin pozulduğu və ya hüququn yarandığı tarix	Məhkəmə / iş materialları
Qiymətləndirmə tarixi	Ölçmənin aparıldığı tarix	Təyinat və ya işin əhatə dairəsi
Baxış tarixi	Obyektə baxışın aparıldığı tarix	Faktiki
Hesabatın tarixi	Sənədin tərtib edildiyi tarix	Faktiki

6.2. Retrospektiv qiymətləndirmə normadır

Bu Metodologiya üzrə işlərin əksəriyyətində qiymətləndirmə tarixi keçmişdədir: hadisə ilə məhkəmə baxışı arasında aylar, bəzən illər keçir.

Retrospektiv qiymətləndirmə adi qiymətləndirmədən üç cəhətə görə fərqlənir: məlumat bazası məhduddur, sonrakı bilikdən istifadə qadağandır, obyektin həmin tarixdəki vəziyyəti müstəqil müəyyən edilməlidir.

6.3. Sonrakı bilik qadağası

İstisna: sonrakı hadisə həmin tarixdə mövcud olan, lakin o vaxt məlum olmayan vəziyyəti aşkarlayırsa, ondan istifadə edilə bilər. Nümunə: qiymətləndirmə tarixindən sonra aparılmış texniki ekspertiza obyektin həmin tarixdəki gizli qüsurunu aşkarlayıbsa, qüsur nəzərə alınır — çünki o, qiymətləndirmə tarixində artıq mövcud idi.

Ayırıma: sonrakı hadisə vəziyyəti aşkarlayirsa istifadə edilir, vəziyyəti dəyişirsə edilmir. Hər halda istifadə hesabatda açıq göstərilir və əsaslandırılır.

6.4. Retrospektiv məlumat bazası

Müqayisə obyektləri qiymətləndirmə tarixinə yaxın dövrdən seçilir. Əlavə C-də verilmiş yoxlama tətbiq edilir.

Məsələ	Qayda
Əməliyyat tarixi	Qiymətləndirmə tarixindən əvvəlki və ona yaxın dövr, sonrakı əməliyyatlar, bir qayda olaraq, istifadə edilmir
Sonrakı əməliyyatların istifadəsi	Yalnız məlumat kifayət etmədikdə, zaman düzəlişi ilə və məhdudiyyət açıqlanmaqla
Zaman düzəlişi	İndeks və ya bazar dinamikası ilə, mənbə göstərilir, düzəlişin istiqaməti və kəmiyyəti açıqlanır
Elan platformalarının arxivi	İstifadə edilə bilər, arxivləşdirmə tarixi və mənbə göstərilir
Rəsmi statistika	Retrospektiv göstəricilər üçün üstün mənbə

Məsələ	Qayda
Qiymətləndirmə tarixindən sonra dərc olunmuş təhlillər	Yalnız həmin tarixə aid məlumatı əks etdirdiyi hissədə

6.5. Məlumat əlçatan olmadıqda

Qiymətləndirmə tarixinə məlumat bazası kifayət etmirsə, qiymətləndirici bunu açiq göstərir və üç variantdan birini seçir: məhdudiyyəti açıqlamaqla geniş aralıq vermək, işdən imtina etmək, alternativ tarixə hesablama aparıb fərqi göstərmək (yalnız təyinat imkan verdikdə).

Məlumat çatışmazlığının gizlədilməsi və dəqiq rəqəm verilməsi ən ciddi səhvlərdəndir: qarşı tərəfin ekspertizası bunu asanlıqla aşkarlayır.

6.6. Ən səmərəli istifadə retrospektiv tarixə

ƏSİ təhlili qiymətləndirmə tarixinə aparılır, həmin tarixdə mövcud olan hüquqi rejim, şəhərsalma məhdudiyyətləri və bazar şəraiti ilə. Sonradan dəyişmiş təyinat və ya yaranmış inkişaf imkanı nəzərə alınmır.

Bu, Metodologiya 15-in tələblərinin retrospektiv tətbiqidir və hesabatda ayrıca göstərilir.

7. Məlumat və baxış

7.1. Məlumatın mənbəyi rejimə görə

Rejim	Məlumatın əsas mənbəyi	Müstəqil toplama
A — icra	İcra məmurunun təqdim etdiyi sənədlər: siyahıya alınma aktı, hüquqi vəziyyət sənədləri, həbs qərarı	Bazar məlumatı üzrə sərbəst
B — təyinat	Təyinatı verən orqanın təqdim etdiyi materiallar	Bazar məlumatı üzrə sərbəst
C — ekspertiza	Yalniz iş materialları və məhkəmənin təqdim etdiyi məlumat	Bazar məlumatı üzrə sərbəst, obyekt üzrə məhdud vəsatətlə
D — tərəf	Sifarişçinin təqdim etdiyi sənədlər	Sərbəst

C rejimində əsas məhdudiyyət. Ekspert obyektin özü barədə əlavə material tələb etdikdə bunu vəsatətlə edir. Tərəflərdən birbaşa sənəd alması yolverilməzdir. Bazar məlumatının (analoqlar, indekslər, statistika) sərbəst toplanması isə məhdudlaşdırılmır — bu, ekspertin peşəkar biliyinin tətbiqidir.

7.2. Sənədlərin yoxlanılması

Bütün rejimlərdə iş materiallarındakı məlumat müstəqil mənbələrlə tutuşdurulur. Uyğunsuzluq aşkarlandıqda o, hesabatda göstərilir və hansı məlumatın əsas götürüldüyü əsaslandırılır.

Tipik uyğunsuzluqlar: sənəddəki sahə ilə faktiki sahənin fərqi, tikinti ilinin müxtəlif sənədlərdə fərqli göstərilməsi, obyektin tərkibinin siyahıda və faktda uyğunsuzluğu, qeydiyyat məlumatının köhnəlməsi.

7.3. Baxış

Obyektə baxış, bir qayda olaraq, məcburidir. Baxışın təşkili rejimə görə fərqlənir:

— A rejimində obyektə çıxış icra məmurunun səlahiyyətindədir, qiymətləndirici onu müstəqil təmin etmir,

— B rejimində çıxış təyinatı verən orqan vasitəsilə təmin edilir,

— C rejimində baxış prosessual qaydada təşkil olunur, ekspert baxışın aparılmasını vəsatətlə xahiş edir,

— D rejimində çıxışı sifarişçi təmin edir.

Baxışın tarixi ilə qiymətləndirmə tarixi arasında fərq olduqda bu, göstərilir və obyektin vəziyyətinin dəyişmiş ola biləcəyi qeyd edilir. Retrospektiv işlərdə bu fərq böyük olur və ayrıca təhlil tələb edir (6.2).

7.4. Baxış mümkün olmadıqda

Obyektə çıxış təmin edilmədikdə qiymətləndirici baxışsız iş görməyə məcbur deyil. Bu barədə yazılı məlumat verilir.

Baxışsız iş qəbul edildikdə beş element məcburidir:

(a) baxışın aparılmaması xüsusi ehtimal kimi rəsmiləşdirilir və obyektin bəyan edilmiş vəziyyətdə olduğu fərz edilir,

(b) istifadə edilən əvəzedici mənbələr göstərilir: iş materialları, foto- və videomateriallar, texniki sənədlər, kənar müşahidə,

(c) nəticənin obyektin faktiki vəziyyətinin fərqli olması halında dəyişə biləcəyi barədə xəbərdarlıq verilir,

(d) nəticə mütləq aralıq şəklində təqdim edilir,

(e) məhdudiyyət sənədin ilk səhifəsində açıq göstərilir.

İmtina məcburi olduğu hal. Obyektin texniki vəziyyəti nəticə üçün həlledicidirsə və baxış aparıla bilmirsə, qiymətləndirici işdən imtina etməlidir. Tipik nümunələr: zərərin ölçülməsi işləri, qəza vəziyyətindəki obyektlər, texniki vəziyyəti mübahisə predmeti olan avadanlıq.

8. Dəyər bazası: “məcburi satış” məsələsi

8.1. Açar qayda

“Məcburi satiş” qiymətləndirmə bazasi deyil. O, satışın baş verdiyi şəraitin təsviridir. Qiymətləndirici “məcburi satış dəyəri” adlı ayrıca göstərici hesablamır. Bu qayda beynəlxalq metodologiya ilə uzlaşır: ədalətli dəyər nizamlı əməliyyat şərti ilə müəyyən edilir, məcburi realizə isə belə əməliyyat sayılmır. Qiymətləndirmə bazası bazar dəyəridir. İcra və məcburi realizə şəraitinin xüsusiyyətləri xüsusi ehtimallar vasitəsilə modelə daxil edilir.

8.2. Hesabatda təqdim edilən göstəricilər

Göstərici	Məzmun	Məcburiliyi
Bazar dəyəri	Adi marketinq müddəti şərti ilə	Məcburidir
Məhdud ekspozisiya müddəti ilə dəyər	Konkret müddət xüsusi ehtimalsi ilə	Müddət barədə məlumat verildikdə məcburidir
Realizə xərcləri	Satışla bağlı xərclər, komponentlər üzrə	Sifarişçi tələb etdikdə
Likvidasiya dəyəri	AQP QS 3-ün müəyyən etdiyi mənada	Yalnız ayrıca tələb olunduqda

Göstəricilər ayrı-ayrı sətirlərdə verilir, cəmlənmir və biri digərini əvəz etmir. Hər birinin nəzərdə tutulan istifadəsi göstərilir.

8.3. Yolverilməz adlandırmalar

Hesabatda yekun nəticənin adı kimi aşağıdakı ifadələr işlədilmir: “məcburi satış qiyməti”, “icra qiyməti”, “hərrac qiyməti”, “real dəyər”, “likvid dəyər”.

Sonuncu iki ifadə xüsusilə diqqət tələb edir: onlar praktikada tez-tez rast gəlinir, lakin AQP QS 3-də belə dəyər bazaları yoxdur və onların məzmunu müəyyən edilməmişdir.

8.4. Ekspozisiya müddəti ehtimalsi

Bazar dəyəri kifayət qədər marketinq müddətini nəzərdə tutur. İcra icraatı isə prosessual müddətlərlə məhdudlaşdırılmışdır.

Qiymətləndirici sifarişçidən realizə üçün nəzərdə tutulan müddət barədə məlumat alır və onu konkret rəqəmlə xüsusi ehtimal kimi rəsmiləşdirir. Məlumat alınmadıqda yalnız məhdudiyyətsiz bazar dəyəri müəyyən edilir və bu, hesabatda göstərilir.

Məhdud müddət ehtimalsinin dəyərə təsiri obyektin likvidliyindən asılıdır. Təsirin kəmiyyəti bazar məlumatı ilə əsaslandırılır, belə məlumat olmadıqda ekspert mülahizəsi kimi işarələnir və həssaslıq təhlilinə daxil edilir.

9. Yanaşma və metodların tətbiqi

9.1. Ümumi qayda

Məhkəmə və icra məqsədi metodologiyanı dəyişmir. Yanaşmaların seçimi obyektin növü üzrə müvafiq metodologiyaya uyğun aparılır.

Bu məqsəd metodologiyaya bir əsas tələb qoyur. Hər addim izlənilə bilən olmalidir. Nəticə qarşı tərəfin ekspertizasına və məhkəmənin yoxlamasına məruz qalacaq.

9.2. İzlənilə bilənlik tələbi

Element	Tələb
Analoqların seçimi	Toplanmış bütün analoqlar göstərilir, kənarlaşdırılanların səbəbi kodla verilir
Düzəlişlər	Hər düzəliş ayrıca, kəmiyyəti və mənbəyi ilə, iki qrup ayrı-ayrılıqda
Mənbələr	Hər mənbə üçün ad, tarix, əlçatanlıq, sonradan yoxlanıla bilən formada
Hesablamalar	Aralıq nəticələr göstərilir, yekun rəqəm girişlərdən izlənilə bilir
Peşəkar mülahizə	Ayrıca işarələnir — hansı rəqəm bazar məlumatından, hansı mülahizədən
Ehtimallar	Konkret formada, ehtimalsız nəticə də verilir

9.3. Məcburi realizə əməliyyatları

İcra icraatı və digər məcburi realizə çərçivəsində baş tutmuş əməliyyatlar müqayisə obyekti kimi istifadə edilə bilər, lakin belə əməliyyatlar ayrica işarələnir və şəraitin qiymətə təsiri göstərilir. Baş tutmamış hərracların nəticələri bazar səviyyəsinin göstəricisi kimi qiymətləndirilir və hesabatda göstərilir: obyekt müəyyən qiymətə satılmayıbsa, bu, bazar məlumatıdır.

9.4. Nəticənin forması

Nəticə, bir qayda olaraq, aralıq şəklində təqdim edilir. Aralığın genişliyi məlumat bazasının keyfiyyətini əks etdirir və gizlədilmir. Tək məbləğ tələb olunduqda icra prosedurları və ya məhkəmə qərarı üçün aralıq da göstərilir və tək məbləğin aralıq daxilində seçimi əsaslandırılır.

9.5. Həssaslıq təhlili

Həssaslıq təhlili bu Metodologiya üzrə işlərdə xüsusi əhəmiyyət daşıyır: o, mübahisəli parametrlərin nəticəyə təsirini göstərir və məhkəməyə alternativ mövqelərin qiymətini anlamağa imkan verir.

Təhlil ən azı aşağıdakı parametrləri əhatə edir: qiymətləndirmə tarixi (yaxın tarixlərə həssaslıq), obyektin texniki vəziyyəti barədə ehtimallar, ekspozisiya müddəti, müqayisə obyektlərinin seçimi, mübahisəli hüquqi girişlər üzrə ssenarilər (3.2).

10. İcra icraatı üzrə xüsusi qaydalar

10.1. Tətbiq sahəsinin müəyyən edilməsi

İcra qanunvericiliyi bir sıra hallarda borclunun əmlakının qiymətləndirilməsini qiymətləndiricinin səlahiyyətindən çıxarır. İş qəbul edilməzdən əvvəl aşağıdakı yoxlama aparılır.

Vəziyyət	Kim qiymətləndirir	Bu Metodologiya
İpoteka predmeti tərəflərin razılığı ilə qiymətləndirilib	Tərəflər	Tətbiq olunmur
Əmlak məhkəmənin qərarı ilə qiymətləndirilib	Məhkəmə müəyyən edir	Tətbiq olunmur
Əmlaka tənzimlənən qiymətlər tətbiq olunur	Tənzimlənən qiymət giriş kimi	Tətbiq olunmur
Digər hallarda borclunun əmlakı	Qiymətləndirici	Tətbiq olunur
Məhkəmə və ya inzibati orqanın təyinatı ilə	Qiymətləndirici	Tətbiq olunur — b rejimi
Cinayət işi üzrə hökmün əmlak hissəsinin icrası	Qiymətləndirici	Tətbiq olunur

10.2. Siyahıya alınma və əmlakın vəziyyəti

Qiymətləndirici əmlakın siyahıya alınmasında, üzərinə həbs qoyulmasında və götürülməsində iştirak etmir. O, siyahıya alınma aktını giriş kimi qəbul edir.

Aşağıdakı hallar aşkarlandıqda icra məmuru dərhal yazılı məlumatlandırılır və hesabatda göstərilir:

— siyahıya alınmış əmlakın faktiki mövcud olmaması — həmin hissə üzrə qiymətləndirmə aparılmır,

— əmlakın tərkibinin aktdakından fərqli olması,

— əmlakın siyahıya alına bilməyən kateqoriyaya aid ola biləcəyi barədə əsaslı şübhə,

— əmlakın üçüncü şəxsə məxsus ola biləcəyi barədə əlamətlər,

— əmlakın mülki dövriyyədən çıxarılmış olması.

Qiymətləndirici bu məsələlərdə hüquqi nəticə vermir. O, yalnız aşkarladığı faktı bildirir, kvalifikasiya icra məmurunun və ya məhkəmənin işidir.

10.3. Borclunun mövqeyi

Borclu sifarişçi deyil, lakin nəticənin əsas təsir gördüyü şəxsdir. Bu, qiymətləndiricinin üzərinə əlavə öhdəlik qoyur: borcluya öz mövqeyini bildirmək imkanı verilməli və mövqe hesabatda əks olunmalıdır.

İmkan icra məmuru vasitəsilə yaradılır. Borclunun verdiyi məlumat qeydə alınır və yoxlanılır, onun qiymətləndirmə ilə razılaşmaması da qeyd edilir.

Praktik səbəb: borclunun bildirdiyi məlumat əmlakın tərkibi, əvvəlki təmir, gizli qüsurlar, üçüncü şəxslərin hüquqları çox vaxt sənədlərdə əks olunmur və yalnız bu yolla aşkarlanır.

10.4. Başlanğıc qiymət

Qiymətləndirmə nəticəsi ilə hərracin başlanğic qiyməti eyni deyil. Başlanğıc qiymətin müəyyən edilməsi icra məmurunun səlahiyyətidir. Hesabatda bu barədə açıq qeyd verilir. Qiymətləndirici başlanğıc qiymət, qiymətin azaldılması addımları və satış üsulu barədə tövsiyə vermir.

10.5. Xidmət haqqı və işin əhatəsi

Qanun icra sənədləri əsasında aparılan qiymətləndirməyə görə xidmət haqqının yuxarı həddini nəzərdə tutur. Hədd işin əhatəsini avtomatik məhdudlaşdirmir. Hədd daxilində olan haqq qiymətləndiricini məcburi tələbləri yerinə yetirməkdən azad etmir. Maliyyə səbəbi baxışın buraxılmasına, məcburi açıqlamaların atlanmasına və ya nəticənin əsaslandırılmamasına səbəb ola bilməz.

Hədd konkret obyektin qiymətləndirilməsi üçün zəruri işin həcmini maliyyələşdirməyə imkan vermədikdə qiymətləndirici icra məmurunu yazılı məlumatlandırır, razılıq əldə edilmədikdə və ya məhdudlaşdırma etibarlı nəticəyə imkan vermədikdə işdən imtina edir.

11. Mübahisə üzrə xüsusi qaydalar

11.1. Tərəfdarlıq qadağası

D rejimində sifarişçi mübahisə tərəfidir. Qiymətləndirici onun mənafeyini müdafiə etmir və nəticəni onun gözləntisinə uyğunlaşdırmır.

Bu, sadəcə etik tələb deyil — praktik zərurətdir. Tərəfdar hesabat qarşı tərəfin ekspertizasında asanlıqla aşkarlanır və nəticədə həmin tərəfin mövqeyini zəiflədir.

Tərəfdarlığın əlaməti	Düzgün davranış
Sifarişçinin xeyrinə olan analoqlar seçilib, digərləri kənarlaşdırılıb	Bütün toplanmış analoqlar göstərilir, kənarlaşdırma səbəblə
Düzəlişlərin hamısı bir istiqamətdədir	Düzəlişlərin istiqaməti obyektin xüsusiyyətindən asılıdır, sifarişçidən yox
Aralıq süni daraldılıb	Aralıq məlumat bazasının keyfiyyətini əks etdirir
Mübahisəli ehtimal sifarişçinin xeyrinə həll edilib	Ssenari üzrə iki nəticə (3.2)
Zəif nöqtələr gizlədilib	Məhdudiyyətlər açıq göstərilir
Nəticə sifarişçinin iddia məbləği ilə üst-üstə düşür	Təsadüf ola bilər, lakin metodologiya müstəqil qurulur

11.2. Hesabatın gücləndirilməsi — düzgün yol

Hesabatın məhkəmədə güclü olması nəticənin sifarişçiyə əlverişli olması ilə deyil, müdafiə oluna bilməsi ilə təmin edilir. Praktik addımlar:

— bütün mənbələr yoxlanıla bilən formada verilir,

— hər düzəliş ayrıca əsaslandırılır,

— keyfiyyət göstəricisi (variasiya əmsalı) verilir,

— məhdudiyyətlər gizlədilmir — açıq göstərilir və nəticəyə təsiri ölçülür,

— mübahisəli parametrlər üzrə həssaslıq təhlili aparılır,

— daxili yoxlama aparılır və sənədləşdirilir (15.4).

11.3. Sifarişçinin təzyiqi

Nəticənin dəyişdirilməsi barədə hər hansı müraciət yazılı formada qeydə alınır və iş sənədlərində saxlanılır. Nəticə dəyişdirildikdə dəyişikliyin səbəbi metodoloji olmalıdır, sifarişçinin gözləntisi metodoloji səbəb deyil.

Hədəf nəticə tələb edildikdə qiymətləndirici işdən imtina edir. C rejimində belə tələb məhkəməyə bildirilir.

11.4. Hesabatın sonrakı taleyi

D rejimində hazırlanmış hesabat sifarişçinin mülkiyyətidir, lakin onun məhkəməyə təqdim edilməsi qiymətləndiricinin peşə məsuliyyətini aradan qaldırmır.

Sifarişçi hesabatı seçmə şəkildə — yalnız əlverişli hissəsini — təqdim etmək niyyəti bildirdikdə qiymətləndirici buna razılıq vermir və hesabatda hesabatın bütöv halda istifadə edilməli olduğunu göstərir.

Məcburi qeyd. Hesabatda göstərilir ki, hesabat bütöv sənəddir, ayrı-ayrı hissələrin, o cümlədən yekun rəqəmin kontekstdən kənar istifadəsi yolverilməzdir və qiymətləndirici belə istifadəyə görə məsuliyyət daşımır.

12. Zərər və əldən çıxmış mənfəət

12.1. Əlaqəli sənədlər

Zərərin və əldən çıxmış mənfəətin ölçülməsi AQP QS 17 və Metodologiya 12 ilə tənzimlənir. Bu bölmə həmin qaydaları təkrarlamır, yalnız məhkəmə və icra kontekstindən irəli gələn əlavələri verir.

12.2. Səlahiyyət hüdudu — təkrar

Zərərin fakti, səbəbi və təqsir məhkəmənin məsələsidir. Qiymətləndirici onları verilmiş sayır və yalnız kəmiyyəti ölçür. Bu, Metodologiya 12-nin əsas qaydasıdır və məhkəmə işlərində ən çox pozulan nöqtədir.

Praktik forma: hesabatda açıq yazılır ki, hesablama “zərərin faktı və səbəb əlaqəsi müəyyən edilmiş sayılmaqla” aparılıb və bu, qiymətləndiricinin nəticəsi deyil.

12.3. “Az olan məbləğ” qaydası

Zərərin ölçülməsində Metodologiya 12-nin qaydası tətbiq edilir: bərpa xərci ilə dəyər itkisindən az olani əsas götürülür.

Bu qayda alınma işlərində tətbiq edilmir orada əks qayda (daha yüksək qiymət) işləyir. Bir işdə hər iki hal mövcud olduqda onlar ayrıca göstərilir və qaydaların fərqi izah edilir.

12.4. Tam məhv testi

Bərpa xərci obyektin zərərdən əvvəlki dəyərini üstələyirsə, obyekt iqtisadi cəhətdən tam məhv sayılır. Belə halda zərər obyektin dəyəri minus qalıq dəyəri kimi ölçülür.

Test hər zərər işində aparılır və nəticəsi hesabatda göstərilir hətta test keçilmədikdə də.

12.5. İki tarix

Zərər işlərində iki tarix ayrılır: zərərin dəydiyi tarix və bərpanın mümkün olduğu tarix. Hansının əsas götürülməsi hüquqi məsələdir və təyinatdan götürülür.

İki tarix arasında qiymət səviyyəsi əhəmiyyətli dərəcədə dəyişibsə, hər iki tarixə hesablama aparılır və fərq göstərilir.

12.6. Əldən çıxmış mənfəət

Əldən çıxmış mənfəət xalis itki kimi ölçülür: itirilmiş gəlirdən həmin gəliri əldə etmək üçün çəkilməyəcək xərclər çıxılır.

Əks-fakt ssenarisi qurulur: hadisə baş verməsəydi vəziyyət necə olardı. Ssenari sənədli əsasa söykənməlidir əvvəlki dövrün faktiki göstəriciləri, bağlanmış müqavilələr, sahə statistikası. Ehtimalyə əsaslanan ssenari bu qaydada işarələnir.

İtki dövrü ağlabatan müddətlə məhdudlaşdırılır və mərhələlər üzrə açılışla verilir.

13. İki hesabatın ziddiyyəti

13.1. Tipik vəziyyət

Mübahisələrdə hər iki tərəf öz hesabatını təqdim edir və nəticələr fərqlənir. Bu, özü-özlüyündə birinin səhv olması demək deyil.

13.2. Fərqin mənbələri

Mənbə	Xarakteri	Necə həll edilir
Fərqli qiymətləndirmə tarixi	Obyektiv	Tarix hüquqi məsələdir, məhkəmə müəyyən edir
Fərqli dəyər bazası	Obyektiv	Baza təyinatdan irəli gəlir, dəqiqləşdirilir
Fərqli ölçülən hüquq və ya obyektin tərkibi	Obyektiv	Sənədlərdən müəyyən edilir
Fərqli ehtimallar	Obyektiv	Hər ehtimal üzrə nəticə müqayisə edilir
Fərqli analoq bazası	Metodoloji	Hər iki bazanın uyğunluğu yoxlanılır
Fərqli düzəlişlər	Metodoloji	Düzəlişlərin əsaslılığı yoxlanılır
Peşəkar mülahizə fərqi	Yolverilən	Standartlar çərçivəsində alternativ seçim — pozuntu deyil
Standartın pozulması	Qüsur	AQP QS 25 üzrə ekspertiza ilə müəyyən edilir
Tərəfdarlıq	Qüsur	Əlamətlər 11.1-də

13.3. Qarşı hesabatın təhlili

Qiymətləndiriciyə qarşı tərəfin hesabatının təhlili tapşırıldıqda bu, AYRICA iş növüdür — ekspertizadır və AQP QS 25 ilə tənzimlənir.

Ekspertizada əsas qaydalar: aşkarlanan hal kateqoriya üzrə təsnif edilir, peşəkar mülahizə fərqi pozuntu kimi təqdim edilmir, “hesabat etibarsızdır” formulası işlədilmir, əhəmiyyətlilik üç səviyyədə göstərilir.

13.4. Fərqin kəmiyyətcə izahı

İki nəticə arasındakı fərq mümkün olduqda komponentlərə ayrılır: hansı hissəsi tarix fərqindən, hansı ehtimal fərqindən, hansı metodoloji seçimdən irəli gəlir.

Bu təhlil məhkəmə üçün ən dəyərli materialdır: o, hansı məsələnin həlli ilə fərqin aradan qalxacağını göstərir.

14. Məhkəmədə çıxış

14.1. Hazırlıq

Məhkəmə iclasına çağırılmadan əvvəl qiymətləndirici hesabatı və iş sənədlərini yenidən nəzərdən keçirir və aşağıdakılara hazır olur: hər rəqəmin mənbəyini göstərmək, hər metodoloji seçimi əsaslandırmaq, məhdudiyyətləri açıq izah etmək, qarşı hesabatla fərqin mənbələrini adlandırmaq. İş sənədləri məhz bu məqamda əhəmiyyət kəsb edir. Hesablama modeli, mənbələrin nüsxələri və baxış materialları saxlanılmayıbsa, sualların əksəriyyətinə cavab verilə bilmir.

14.2. Davranış qaydaları

Qayda	İzahı
Yalnız hesabatda olanı müdafiə et	Rəydə göstərilməmiş yeni nəticələr irəli sürülmür
Bilmədiyini de	“Bu məsələ tədqiqatın predmeti olmayıb” tam qəbuledilən cavabdır
Səlahiyyətdən kənar suala cavab vermə	Hüquqi məsələlər, təqsir, hansı tərəfin haqlı olması
Tərəfdar mövqe tutma	Nə sifarişçinin, nə qarşı tərəfin mövqeyini müdafiə etmə
Səhvi etiraf et	Aşkarlanan səhv düzəldilir, gizlədilməsi daha ciddi nəticə doğurur
Neytral dil işlət	Emosional və qiymətləndirici ifadələrdən çəkin
Ehtimalni faktdan ayır	Hansı rəqəmin ölçüldüyü, hansının fərz edildiyi aydın göstərilir

14.3. Səhv aşkarlandıqda

Məhkəmə iclasında və ya ondan əvvəl hesabatda səhv aşkarlandıqda qiymətləndirici bunu dərhal bildirir və düzəlişin nəticəyə təsirini göstərir. AQP QS 4-ün düzəliş və geri götürmə qaydaları tətbiq edilir: düzəliş ayrıca sənədlə rəsmiləşdirilir, əvvəlki versiya arxivdə saxlanılır, dəyişikliyin səbəbi və tarixi göstərilir.

Səhvin gizlədilməsi ən ciddi peşə pozuntusudur. Aşkarlanmış və düzəldilmiş səhv hesabatın etibarlılığını azaltsa da, gizlədilmiş və sonradan üzə çıxan səhv qiymətləndiricinin bütün mövqeyini dağıdır və intizam məsuliyyəti doğurur.

14.4. C rejiminin xüsusiyyəti

Ekspert prosessual statusda çıxış edir: onun hüquq və vəzifələri, o cümlədən suallara cavab vermə qaydası, prosessual qanunvericiliklə müəyyən edilir.

Ekspert bilə-bilə yalan rəy verməyə görə məsuliyyət barədə xəbərdar edilir. Bu, adi qiymətləndirmə işindən köklü fərqdir və rəyin hazırlanmasına daha yüksək diqqət tələb edir.

15. Müstəqillik və məsuliyyət

15.1. Ümumi tələblər

Qanunun 15-ci, 16-cı və 17.1-ci maddələrinin tələbləri tam həcmdə tətbiq edilir. Bu Metodologiya üzrə işlərdə onlar daha ciddi yoxlanılır: maraqlar münaqişəsi qarşı tərəfin ilk axtaracağı nöqtədir.

15.2. Qadağalar

Hal	Nəticə
Qiymətləndirici mübahisə tərəflərindən birinin kreditoru və ya borclusudur	İş qəbul edilmir (m. 16.1)
Qiymətləndiricinin obyektə əmlak mənafeyi var	İş qəbul edilmir (m. 16.2)
Eyni iş üzrə həm bir tərəf, həm digər tərəf üçün iş	Yolverilməz
Eyni iş üzrə həm hesabat, həm də qarşı hesabatın ekspertizası	Ayrıca tapşırıqlardır, birləşdirilmir (13.3)
Qiymətləndirilən əmlakın realizəsində vasitəçilik niyyəti	İş qəbul edilmir
Xidmət haqqı nəticədən və ya işin nəticəsindən asılıdır	Yolverilməz (m. 17.1)
Eyni iş üzrə həm ekspert, həm İntizam Komissiyası üzvü	Yolverilməz (AQP QS 25)
Tərəflərlə C rejimində birbaşa əlaqə	Yolverilməz (2.4)

15.3. Açıqlanmalı münasibətlər

- mübahisə tərəfləri və onların nümayəndələri ilə son üç il ərzindəki peşə və işgüzar münasibətlər,
- təyinatı verən orqanın icraatında son dövrdə görülmüş işlərin sayı,
- qarşı tərəfin hesabatını hazırlamış qiymətləndirici ilə əlaqə,
- obyektə və ya mübahisənin predmetinə dair hər hansı mənafe.

15.4. Daxili yoxlama

Bu metodologiya üzrə hazirlanmiş hər bir sənəd, həcmindən asılı olmayaraq, təqdim edilməzdən əvvəl işi yerinə yetirməmiş ikinci qiymətləndirici tərəfindən daxili yoxlamadan keçirilir. Bu tələb istisnasızdır.

Yoxlamanın predmeti: səlahiyyət hüdudunun gözlənilməsi, sualın tam və dəqiq cavablandırılması, hesablamanın izlənilə bilməsi, mənbələrin yoxlanıla bilməsi, məhdudiyyətlərin açıqlanması, tərəfdarlıq əlamətlərinin olmaması.

Yoxlamanın aparılması faktı, yoxlayanın adı və nəticəsi iş sənədlərində qeyd edilir.

15.5. Sənədlərin saxlanması

Qanunun 12.1.10-cu maddəsində nəzərdə tutulan beş illik minimum müddətə baxmayaraq, bu Metodologiya üzrə iş sənədlərinin ən azı on il saxlanması tövsiyə olunur.

Səbəb: məhkəmə icraatı uzun müddət davam edə bilər, apellyasiya və kassasiya mərhələlərində hesabat yenidən müzakirə predmeti olur, icra mərhələsində də ona qayıdıla bilər.

16. Məcburi açıqlamalar və tipik səhvlər

16.1. Məcburi açıqlamalar

№	Açıqlama	Bölmə
1	Tətbiq olunan rejim və qiymətləndiricinin statusu	2
2	İş və ya icra icraatının nömrəsi, təyinatı verən orqan	4.4
3	Cavablandırılan sualların dəqiq mətni	5
4	Sualın dəqiqləşdirilməsi aparılıbsa — nəticəsi	5.3

№	Açıqlama	Bölmə
5	Cavab verilməyən suallar və səbəbi	5.4
6	Dörd tarix və onlar arasındakı fərqlər	6.1
7	Qiymətləndirmə tarixinin hüquqi əsası	6.1
8	Retrospektiv məlumat bazasının vəziyyəti və məhdudiyyətləri	6.4–6.5
9	Sonrakı bilikdən istifadə edilmədiyi barədə bəyanat	6.3
10	Verilmiş sayılan hüquqi girişlər və mənbələri	3.2
11	Ssenari üzrə hesablama aparılıbsa — hər ssenari ayrıca	3.2
12	Baxış barədə məlumat, aparılmayıbsa — beş element	7.3–7.4
13	Dəyər bazası, “məcburi satış” adlandırmasının istifadə edilmədiyi	8
14	Ekspozisiya müddəti ehtimalsi və mənbəyi	8.4
15	Məcburi realizə əməliyyatlarının istifadəsi barədə qeyd	9.3
16	Analoqların tam siyahısı və kənarlaşdırma səbəbləri	9.2
17	Keyfiyyət göstəricisi — variasiya əmsalının dəyişməsi	9.2
18	Həssaslıq təhlilinin nəticələri	9.5
19	Başlanğıc qiymətin qiymətləndiricinin səlahiyyətinə aid olmadığı	10.4
20	Borclunun bildirdiyi mövqe	10.3
21	Hesabatın bütöv sənəd olduğu barədə qeyd	11.4
22	Qiymətləndiricinin vermədiyi nəticələr — konkret sadalanmaqla	3.3
23	Maraqlar münaqişəsi yoxlamasının nəticəsi və açıqlamalar	15.3
24	Daxili yoxlamanın aparılması	15.4

İlk səhifədə mütləq: tətbiq olunan rejim və sənədin adı, qiymətləndirmə tarixi və onun hesabat tarixindən fərqi, baxışın aparılmaması, olduqda, xüsusi ehtimalların mövcudluğu, “məcburi satış dəyəri” hesablanmadığı barədə qeyd.

16.2. Tipik səhvlər

№	Səhv	Düzgün davranış
1	Rejim müəyyən edilmədən işə başlanır	İş qəbulundan əvvəl müəyyən edilir və sənədləşdirilir (2.1)
2	C rejimində sənəd “hesabat” adlandırılır	Sənəd ekspert rəyidir (2.4, 2.7)
3	D rejimində sənəd “ekspert rəyi” adlandırılır	Tərəfin sifarişi ilə hazırlanan sənəd ekspertiza deyil (2.7)
4	C rejimində tərəflərlə birbaşa əlaqə qurulur	Qadağandır, material vəsatətlə tələb olunur (7.1)
5	Qeyri-dəqiq sual olduğu kimi qəbul edilir	Dəqiqləşdirmə vəzifədir (5.1)
6	Səlahiyyətdən kənar suala cavab verilir	Cavab verilmir, səbəb göstərilir (5.4)
7	Qiymətləndirmə tarixini qiymətləndirici özü seçir	Tarix hüquqi məsələdir (6.1)
8	Sonrakı bazar hərəkəti nəticəyə daxil edilir	Sonrakı bilik qadağandır (6.3)

№	Səhv	Düzgün davranış
9	Sonrakı ekspertiza ilə aşkarlanan gizli qüsur nəzərə alınmır	Vəziyyəti aşkarlayan məlumat istifadə edilir (6.3)
10	Zərərin faktı və səbəbi barədə nəticə verilir	Verilmiş sayılır, kəmiyyət ölçülür (12.2)
11	“Məcburi satış dəyəri” hesablanır	Belə baza yoxdur (8.1)
12	Yekun nəticə “likvid dəyər” adlandırılır	AQP QS 3-də belə baza yoxdur (8.3)
13	Yalnız məcburi realizə əməliyyatlarına əsaslanan nəticə bazar dəyəri kimi verilir	Adlandırılması dəyişir (9.3)
14	Başlanğıc qiymət barədə tövsiyə verilir	İcra məmurunun səlahiyyətidir (10.4)
15	Xidmət haqqının həddi işin əhatəsini məhdudlaşdırır	Hədd məcburi tələbləri azaltmır (10.5)
16	Borcluya mövqe bildirmək imkanı verilmir	İcra məmuru vasitəsilə yaradılır (10.3)
17	Analoqlar sifarişçinin xeyrinə seçilir	Bütün analoqlar göstərilir, kənarlaşdırma səbəblə (11.1)
18	Aralıq süni daraldılır	Aralıq məlumat keyfiyyətini əks etdirir (11.1)
19	Öz hesabatı və qarşı hesabatın ekspertizası bir sənəddə	İki ayrı tapşırıqdır (13.3)
20	Ekspertizada mülahizə fərqi pozuntu kimi təqdim edilir	Pozuntu deyil (13.3, AQP QS 25)
21	Məhkəmədə hesabatda olmayan yeni nəticə irəli sürülür	Yalnız hesabatda olan müdafiə edilir (14.2)
22	Aşkarlanan səhv gizlədilir	Dərhal bildirilir və düzəldilir (14.3)
23	İş sənədləri saxlanılmır	Ən azı on il (15.5)
24	Daxili yoxlama aparılmır	İstisnasız tələbdir (15.4)

ƏLAVƏ A. Dörd rejimin müqayisə matrisi

Matris 2-ci bölmə ilə birlikdə tətbiq edilir. İş qəbul edilməzdən əvvəl doldurulur.

Meyar	A — icra	B — təyinat	C — ekspertiza	D — tərəf
Sifarişçi	İcra məmuru	Təyinatı verən orqan	Məhkəmə / istintaq	Mübahisə tərəfi
Hüquqi əsas	İcra qanunvericiliyi	Qanun m. 9.2	Prosessual qanunvericilik	Müqavilə
Prosessual status	Yoxdur	Yoxdur	Ekspert	Yoxdur
Sənədin adı	Qiymətləndirmə hesabatı	Qiymətləndirmə hesabatı	Ekspert rəyi	Qiymətləndirmə hesabatı
Üstün normalar	Qiymətləndirmə qanunvericiliyi	Qiymətləndirmə qanunvericiliyi	Prosessual	Qiymətləndirmə qanunvericiliyi
Sualın hüdudu	İşin əhatə dairəsi	Təyinat sənədi	Təyinatdakı suallar	Müqavilə
Sualdan kənara çıxma	Razılaşdırılır	Razılaşdırılır	Qadağan	Razılaşdırılır

Meyar	A — icra	B — təyinat	C — ekspertiza	D — tərəf
Obyekt üzrə material	İcra məmurundan	Təyinat verəndən	Iş materialları, əlavəsi vəsatətlə	Sifarişçidən
Bazar məlumatı	Sərbəst	Sərbəst	Sərbəst	Sərbəst
Tərəflərlə əlaqə	İcra məmuru vasitəsilə	Təyinat verən vasitəsilə	Qadağan	Sifarişçi ilə sərbəst
Baxışın təşkili	İcra məmuru	Təyinat verən	Prosessual qaydada, vəsatətlə	Sifarişçi
Xidmət haqqı	Qanunla hədd	Təyinatla	Prosessual qaydada	Müqavilə ilə
Cinayət məsuliyyəti xəbərdarlığı	Yoxdur	Yoxdur	Var	Yoxdur
Məhkəmədə çıxış	Çağırıla bilər	Çağırıla bilər	Çağirilir	Çağırıla bilər
Daxili yoxlama	Məcburi	Məcburi	Məcburi	Məcburi
Sənədlərin saxlanması	10 il tövsiyə	10 il tövsiyə	10 il tövsiyə	10 il tövsiyə

ƏLAVƏ B. Sualın dəqiqləşdirilməsi forması

Forma 5-ci bölmə ilə birlikdə tətbiq edilir. Hər sual üçün ayrıca doldurulur və iş sənədlərində saxlanılır.

№	Element	Doldurulur
1	Qoyulmuş sualın dəqiq mətni	
2	Sual qiymətləndiricinin səlahiyyətinə aiddirmi? (bəli / xeyr / qismən)	
3	Xeyr və ya qismən — hansı hissəsi aid deyil və nə üçün	
4	Dəyər bazası göstərilibmi? Yox — hansı baza təklif olunur	
5	Qiymətləndirmə tarixi göstərilibmi? Yox — hansı tarix təklif olunur	
6	Ölçülən hüquq göstərilibmi? Yox — hansı hüquq	
7	Obyektin tərkibi dəqiqdirmi? Yox — nə dəqiqləşdirilməlidir	
8	Verilmiş sayılan hüquqi girişlər aydındırmı? (zərərin faktı, səbəb, hüquq)	
9	Sual bir neçə mənada başa düşülə bilirmi? Bəli — hansı mənalar	
10	Təklif olunan dəqiqləşdirilmiş redaksiya	
11	Dəqiqləşdirmə əldə edilmədikdə davranış (5.4-ün a / b / c variantı)	
12	Dəqiqləşdirmə müraciətinin tarixi və forması	
13	Alınan cavab və tarixi	

ƏLAVƏ C. Retrospektiv məlumatın yoxlanılması

Yoxlama 6-cı bölmə ilə birlikdə tətbiq edilir. Qiymətləndirmə tarixi keçmişdə olan hər işdə doldurulur.

№	Sual	Cavab
1	Qiymətləndirmə tarixi nədir və hüquqi əsası nədir?	
2	Hesabatın tarixi ilə fərq neçə aydır?	
3	Həmin dövrdə seqmentdə qiymət səviyyəsi əhəmiyyətli dəyişibmi?	
4	Qiymətləndirmə tarixindən əvvəlki dövrdə neçə əməliyyat tapılıb?	
5	Say kifayətdirmi? Yox hansı əlavə mənbələr yoxlanılıb?	
6	Sonrakı əməliyyatlar istifadə edilibmi? Bəli zaman düzəlişi necə aparılıb?	
7	Zaman düzəlişinin mənbəyi nədir?	
8	Obyektin qiymətləndirmə tarixindəki vəziyyəti necə müəyyən edilib?	
9	Baxış tarixi ilə qiymətləndirmə tarixi arasında vəziyyət dəyişibmi?	
10	Sonrakı hadisələrdən istifadə edilibmi? Bəli vəziyyəti aşkarlayan, yoxsa dəyişən?	
11	Həmin tarixdə qüvvədə olan hüquqi rejim yoxlanılıbmı? (ƏSİ üçün)	
12	Məlumat məhdudiyyəti hesabatda açıqlanıbmı?	
13	Nəticə aralıqla verilibmi? Aralığın genişliyi məlumat keyfiyyətini əks etdirirmi?	

ƏLAVƏ D. Yoxlama siyahısı — 36 bənd

Siyahı sənəd təqdim edilməzdən əvvəl doldurulur və iş sənədlərində saxlanılır. Hər bənd “bəli” və ya “tətbiq olunmur” cavabı ilə bağlanır.

№	Yoxlanılan element	✓
	A. REJİM VƏ QƏBUL	
1	Tətbiq olunan rejim müəyyən edilib və sənədləşdirilib	
2	Sənədin adı rejimə uyğundur (hesabat / ekspert rəyi)	
3	Sərişdə obyektin növünə uyğundur	
4	Maraqlar münaqişəsi yoxlanılıb və sənədləşdirilib	
5	Hədəf nəticə tələbi daxil olmayıb, daxil olubsa — qeydə alınıb	
6	İşin əhatə dairəsi 4.4-ün elementləri ilə müəyyən edilib	
	B. SUAL	
7	Sualın dəqiqliyi yoxlanılıb (Əlavə B doldurulub)	
8	Dəqiqləşdirmə tələb olunubsa — müraciət edilib və nəticəsi qeyd olunub	
9	Səlahiyyətdən kənar suallara cavab verilməyib, səbəb göstərilib	
10	C rejimində sualdan kənara çıxılmayıb	
	C. TARİXLƏR	
11	Dörd tarix göstərilib və fərqləri qeyd edilib	
12	Qiymətləndirmə tarixinin hüquqi əsası göstərilib	
13	Əlavə C-nin retrospektiv yoxlaması doldurulub	
14	Sonrakı bilikdən istifadə edilməyib, edilibsə — 6.3-ün istisnası əsaslandırılıb	
15	ƏSİ təhlili qiymətləndirmə tarixinə aparılıb	
	D. MƏLUMAT VƏ BAXIŞ	
16	İş materiallarındakı məlumat müstəqil mənbələrlə tutuşdurulub	
17	Uyğunsuzluqlar göstərilib və hansının əsas götürüldüyü əsaslandırılıb	
18	Baxış aparılıb, aparılmayıbsa — 7.4-ün beş elementi verilib	
19	C rejimində material yalnız icazə verilən yolla toplanıb	
20	C rejimində tərəflərlə birbaşa əlaqə qurulmayıb	
	E. ÖLÇMƏ	
21	Dəyər bazası AQP QS 3-ün adı ilə verilib	
22	“Məcburi satış dəyəri” hesablanmayıb, qadağan ifadələr işlədilməyib	
23	Ekspozisiya ehtimalsi konkret müddətlə rəsmiləşdirilib	
24	Məcburi realizə əməliyyatları istifadə edilibsə — işarələnib	
25	Bütün analoqlar göstərilib, kənarlaşdırmalar səbəblə	
26	Düzəlişlər ayrıca, mənbə və kəmiyyətlə verilib	

№	Yoxlanılan element	✓
27	Variasiya əmsalının dəyişməsi göstərilib	
28	Nəticə aralıqla verilib, tək məbləğ seçimi əsaslandırılıb	
29	Həssaslıq təhlili 9.5-in parametrləri üzrə aparılıb	
	F. SƏLAHİYYƏT VƏ AÇIQLAMALAR	
30	Verilmiş sayılan hüquqi girişlər və mənbələri göstərilib	
31	Mübahisəli giriş varsa — ssenari üzrə hesablama aparılıb	
32	Qiymətləndiricinin vermədiyi nəticələr konkret sadalanıb	
33	Başlanğıc qiymət barədə tövsiyə verilməyib (A rejimi)	
34	Borclunun mövqeyi əks olunub (A rejimi)	
35	Hesabatın bütöv sənəd olduğu barədə qeyd verilib (D rejimi)	
36	Daxili yoxlama aparılıb və sənədləşdirilib	