MƏHKƏMƏ EKSPERTİZASI ÜZRƏ QİYMƏTLƏNDİRİCİNİN İŞİ

Qərardadın alınmasından məhkəmədə rəyin müdafiəsinədək - bütün mərhələlər

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası · Peşəkar təlim materialı · Bakı 2026

Təlimin quruluşu

Modul	Mövzu	Mərhələ
I	Hüquqi çərçivə və ekspertin statusu	Hazırlıq
II	Qərardadın təhlili və sualların oxunması	1-ci mərhələ
III	Səlahiyyət, imtina və maraqlar münaqişəsi	2-ci mərhələ
IV	Məhkəməyə vəsatət və sorğu	3-cü mərhələ
V	Obyektə baxış, tərəflərin iştirakı ilə	4-cü mərhələ
VI	Baxış aktının tərtibi	5-ci mərhələ
VII	Metodologiyanın seçimi	6-cı mərhələ
VIII	Rəyin strukturu və formatı	7-ci mərhələ
IX	Məhkəməyə təqdimat	8-ci mərhələ
X	Məhkəmədə rəyin müdafiəsi	9-cu mərhələ
XI	Əlavə və təkrar ekspertiza	10-cu mərhələ
XII	Tipik səhvlər - real işlərdən	Yekun

Nə üçün bu təlim lazımdır?

1. Məhkəmə ekspertizası qiymətləndiricinin ən yüksək risk daşıyan fəaliyyət sahəsidir
2. Adi hesabatdan fərqli olaraq rəy çarpaz sorğuya, etiraza və təkrar ekspertizaya məruz qalır
3. Rəyin əsassızlığı yalnız peşəkar deyil, cinayət məsuliyyəti doğura bilər - CM 297
4. Palataya daxil olan şikayətlərin əhəmiyyətli hissəsi məhkəmə işləri üzrədir
5. Ən çox rast gəlinən problem metodologiyada deyil, prosedurda və sənədləşdirmədədir.

Bu təlim metodologiya dərsi deyil. O, məhkəmə prosesində ekspertin davranışı, sənəd axını və müdafiə strategiyası barədədir.

Hüquqi çərçivə və ekspertin statusu

Ekspert kimdir, kimə hesabat verir, nəyə görə məsuliyyət daşıyır

Üç fərqli status qarışdırılmamalıdır

Status	Kim təyin edir	Kimə hesabat verir	Məsuliyyət
Məhkəmə eksperti	Məhkəmə qərardadı ilə	Məhkəməyə	CM 297 - cinayət
Mütəxəssis	Məhkəmə və ya tərəf	Cəlb edən tərəfə	Peşəkar
Tərəfin qiymətləndiricisi	Tərəf müqavilə ilə	Sifarişçiyə	Müqavilə və peşəkar

Ən çox rast gəlinən səhv hansıdır? Məhkəmə tərəfindən təyin edilmiş ekspertin adi qiymətləndirmə hesabatı formasında sənəd hazırlaması. Bu halda sifarişçi kimi məhkəmə göstərilir, lakin sənəddə «sifarişçinin razılığı olmadan açıqlanmır» kimi şərtlər qalır.

Üç fərqli status qarışdırılmamalıdır

1. **QİYMƏTLƏNDİRİCİ** - «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunun 1.1.2-ci maddəsi qiymətləndiricini belə müəyyən edir: bu Qanunla müəyyən edilmiş tələblərə cavab verən, qiymətləndirmə fəaliyyətini həyata keçirmək hüququnu əldə edən və Qiymətləndiricilər Palatasının üzvü olan fiziki şəxs.

Üç cəlbetmə əsası var:

(a) Müqavilə ilə m. 9.1. Sifarişçi ilə yazılı müqavilə.

(b) Məhkəmə və ya inzibati orqanın qərarı ilə m. 9.2. Bu, açar müddəadır: Qanunla müəyyən edilən hallarda qiymətləndirmə məhkəmənin və ya inzibati orqanın qiymətləndirmənin təyin olunması haqqında qərarı və icra məmurunun sifarişi əsasında da aparıla bilər. Qiymətləndirməni təyin (sifariş) edən orqan və ya vəzifəli şəxs qiymətləndiricini bu Qanunun tələblərinə uyğun olaraq qiymətləndirmə obyektinin mülkiyyətçisi ilə razılaşdırmaqla seçir. Belə razılıq əldə olunmazsa, qiymətləndirici Qiymətləndiricilər Palatası tərəfindən müəyyən edilir.

(c) Məcburi qiymətləndirmə m. 8.1, o cümlədən qanunda və ya məhkəmə qərarı ilə nəzərdə tutulmuş digər hallarda.

Məhsul: m. 10 üzrə Hesabat iki nüsxədə tərtib edilir, bir nüsxəsi sifarişçiyə verilir, ikinci nüsxəsi isə qiymətləndiricidə saxlanılır.

Məsuliyyət: intizam (m. 22), mülki (m. 23).

2. **EKSPERT** - Mülki Prosessual Məcəllə, maddə 63

Xüsusi biliyə malik olan, bu Məcəllədə nəzərdə tutulmuş hallarda rəy verməsi zəruri hesab edilən, məhkəmə tərəfindən təyin edilən və ya işdə iştirak edən şəxslərlə ekspertizanın aparılması barədə müqavilə bağlamış şəxs məhkəmədə ekspert qismində çıxış edə bilər.

Vəzifələr m.63.2: Ekspertizanın aparılması tapşırılan şəxs məhkəmənin çağırışı üzrə gəlməyə və qarşısına qoyulan suallar barədə obyektiv rəy verməyə borcludur. Ekspert onun üzərinə qoyulan vəzifəni yerinə yetirmək üçün zəruri biliyə malik olmadıqda, rəy verməkdən imtina etməlidir.

Hüquqlar m.63.3: iş materialları ilə tanış olmaq, məhkəmə iclaslarında iştirak etmək, suallar vermək, əlavə materialların təqdim edilməsini məhkəmədən xahiş etmək.

Məsuliyyət m.63.4: Ekspert bilə-bilə yalan rəy verməyə görə və ya rəy verməkdən imtina etməyə görə cinayət məsuliyyəti daşıyır.

Məhsul: Rəy - hesabat deyil.

Üç fərqli status qarışdırılmamalıdır

Həlledici fərq - məhkəmənin iki fərqli aktı. Bu, ən çox qarışdırılan məqamdır. Məhkəmə iki fərqli şey təyin edə bilər:

	Qiymətləndirmənin təyini	**Ekspertizanın təyini**
Əsas	Qanun, m. 9.2	MPM, m. 63
Status	qiymətləndirici	ekspert
Seçim qaydası	mülkiyyətçi ilə razılaşdırmaqla; razılıq olmazsa Palata müəyyən edir	məhkəmə təyin edir
Məhsul	Hesabat (m. 10)	Rəy
Sual formatı	Yoxdur, dəyər müəyyən edilir	məhkəmənin sualları
CM üzrə məsuliyyət	yoxdur	Var, MPM 63.4
Məhkəməyə gəlmək	öhdəlik deyil	Borcludur, 63.2
İmtina	m. 12.1.5, 12.1.6	zəruri bilik olmadıqda borcludur

Üç fərqli status qarışdırılmamalıdır

Praktik ayırıcı, qərardadın mətnini diqqətlə oxumaq.

Əlamətdə nə yazılıb	Status
«ekspertizanın təyin edilməsi»	ekspert
«qiymətləndirmənin təyin edilməsi»	qiymətləndirici
«Ekspert qarşısında suallar qoyulsun»	ekspert
«CM-in 297-ci maddəsi üzrə xəbərdar edilsin»	ekspert
«mülkiyyətçi ilə razılaşdırmaqla seçilsin»	qiymətləndirici (m. 9.2)

Dördüncü status da var:
MPM m. 64 - mütəxəssis. Məhkəməyə texniki kömək göstərir, rəy vermir, cinayət məsuliyyəti daşımır. Həmçinin 63.1-in ikinci variantı - tərəf özü ekspertlə müqavilə bağlaya bilər. Bu halda şəxs ekspertdir, lakin təyinat mənbəyi fərqlidir.

Ekspertin əsas öhdəliyi

ADİ QİYMƏTLƏNDİRMƏDƏ

- Sifarişçi - sərəncam verən tərəfdir
- Hesabat sifarişçinin mülkiyyətidir
- Məxfilik sifarişçi qarşısında
- Nəticə sifarişçiyə təqdim edilir
- İstifadə məhdudiyyəti qoyula bilər
- Haqq müqavilə ilə

MƏHKƏMƏ EKSPERTİZASINDA

- Məhkəmə - təyin edən orqandır
- Rəy iş materiallarının hissəsidir
- Məxfilik iş sirri rejimindədir
- Rəy məhkəməyə təqdim edilir
- Tərəflər rəylə tanış olmaq hüququna malikdir
- Haqq məhkəmə tərəfindən müəyyən edilir

CM 297 nə deməkdir?

- Qərardadda ekspertin qəsdən yalan rəy verməyə görə məsuliyyət barədə xəbərdar edilməsi göstərilir
- Xəbərdarlıq rəydə əks olunmalı və ekspert tərəfindən imzalanmalidir
- İmza olmadan rəy prosessual qüsurludur və bu, ən çox təkrarlanan formal səhvdir
- Qəsd əlaməti vacibdir. Səhv hesablama qəsd deyil, gizlədilmiş məlumat isə ola bilər
- Ekspert bilmədiyi məsələdə rəy verməkdən imtina etməlidir, Bu, onun hüququdur

Praktik qayda: rəyin birinci səhifəsində xəbərdarlıq mətni və ekspertin imzası olmalıdır. Bu, rəyin qəbul edilməsinin formal şərtidir.

II

Qərardadın təhlili

Sualın oxunması işin ən vacib mərhələsidir

Qərardadda nə axtarılır?

№	Element	Nə üçün
1	İşin nömrəsi və tarixi	Rəyin rekvizitlərində göstərilir
2	Tərəflərin adları	Maraqlar münaqişəsi yoxlaması üçün
3	Ekspertizanın növü	Qiymətləndirmə, tikinti-texniki, mühasibat
4	Suallarin dəqiq mətni	Rəydə hərfi ilə təkrarlanır
5	Obyektin identifikasiyası	Sahə, ünvan, rekvizitlər
6	Qiymətləndirmə tarixi	Qərardadda göstərilməyibsə sorğu edilir
7	Ekspertizanın müddəti	Uzadılma vəsatəti üçün
8	CM 297 xəbərdarlığı	Rəydə əks olunur
9	Əlavə məsələlərin ekspertin öhdəsinə buraxılması	Sorğu hüquqü verir

Sualların təsnifatı, birinci addım

- Hər sual qiymətləndirmə suali deyil. Bəzi suallar fakt müəyyən etmə, bəziləri hüquqi qiymətləndirmə tələb edir
- Nümunə: «2008-ci ildən bu günə qədər çəkilmiş aqrotexniki xərclər nə qədərdir?». Bu, keçmiş xərcin müəyyən edilməsidir, dəyərin ölçülməsi deyil
- Ekspert belə suala normativ modelləşdirmə ilə cavab verə bilər, lakin faktiki xərcin çəkildiyini təsdiq etmir
- Suala cavab verilə bilmirsə bu, rəydə əsaslandırılmış imtina kimi göstərilir
- Sual qeyri-müəyyəndirsə dəqiqləşdirmə üçün məhkəməyə sorğu göndərilir

Üç sual, üç fərqli kəmiyyət. Onlar bir-birindən çıxarıla və ya toplanıla bilməz. Bu izah rəydə mütləq yer almalıdır.

Nümunə. Üç sualın ayrılması

Sual	Xarakteri	Cavabın forması	Ehtiyat
Aqrotexniki xərclər nə qədərdir?	Keçmiş xərcin müəyyən edilməsi	Normativ model	Faktiki xərc təsdiq edilmir
Boş torpağın dəyəri?	Dəyərin hesablanması	Müqayisə yanaşması	Xüsusi ehtimal - torpaq faktiki boş deyil
Torpaq və ağaclar birlikdə?	Dəyərin hesablanması	Gəlir yanaşması	Bütöv obyekt

Əkmələrin dəyəri = 3-cü sual − 2-ci sual. Bu fərq rəydə ayrica göstərilir, lakin dördüncü nəticə kimi təqdim edilmir.

III

Səlahiyyət, imtina və maraqlar münaqişəsi

Rəy yazılmazdan əvvəl həll edilməli məsələlər

İmtina üçün əsaslar, yoxlama siyahısı

№	Hal	Nəticə
1	Obyektin növü ixtisas şəhadətnaməsinin istiqamətinə uyğun deyil	İmtina
2	Tərəflərdən biri ilə əmək, kommersiya və ya qohumluq əlaqəsi	İmtina
3	Eyni obyekt üzrə əvvəllər tərəflərdən birinə xidmət göstərilib	Açiqlama + imtina
4	Sual ekspertin səlahiyyətindən kənardır (hüquqi qiymətləndirmə)	Qismən imtina
5	Təqdim edilmiş material rəy vermək üçün kifayət etmir	Sorğu, sonra imtina
6	Ekspertizanın müddəti obyektiv olaraq kifayət etmir	Uzadilma vəsatəti

İmtina zəiflik deyil. Səlahiyyətdən kənar rəy vermək CM 297 riski daşıyır. İmtina yazılı və əsaslandırılmış olmalıdır.

Maraqlar münaqişəsinin yoxlanması

YOXLANILIR

- Tərəflərin hüquqi şəxs adları və VÖEN
- Fiziki şəxslərin adları
- Nümayəndə və ya vəkillərin adları
- Təşkilatın bütün əməkdaşları üzrə
- Son üç ilin sifariş bazası
- Kredit və maliyyə əlaqələri

SƏNƏDLƏŞDİRİLİR

- Yoxlamanın tarixi
- Yoxlanılan siyahı
- Nəticə - münaqişə yoxdur / var
- İmza
- İş sənədlərində saxlanılır
- Rəydə bəyanat kimi əks olunur

Yoxlama sənədləşdirilməlidir. «Münaqişə yoxdur» bəyanatı yoxlamanın aparıldığını sübut etmir.

IV

Məhkəməyə vəsatət və sorğu

Ekspertin ən az istifadə etdiyi, ən güclü aləti

Nə üçün sorğu göndərilir

- Qərardadlar praktikada obyektin fiziki və hüquqi vəziyyətini tam təsvir etmir
- Ekspert çatışmayan məlumatı tərəflərdən birbaşa ala bilməz, yalnız məhkəmə vasitəsilə
- Qərardadda «digər məsələlərin aydınlaşdırılması ekspertlərin öhdəsinə buraxılsın» ifadəsi varsa, bu, sorğu hüququ verir
- Sorğu göndərilməməsi sonradan rəyin əsassızlığı arqumentinə çevrilir
- Sorğu və cavab iş materiallarına daxil olur, ekspertin lazımi səy göstərdiyinin sübutudur

Qayda: məlumat çatışmırsa, iki yol var, sorğu göndərmək və ya xüsusi ehtimal qoymaq. Üçüncü yol, məlumatı özündən uydurmaq yolverilməzdir.

Sorğunun tərkibi

Blok	Məzmun
A. Sənədlər	Çıxarış, texniki pasport, plan, əvvəlki qiymətləndirmələr, mühasibat sənədləri
B. Baxışın təşkili	Tarix, tərəflərin iştirakının təmini, obyektə çıxışın təmin edilməsi
C. Sualın dəqiqləşdirilməsi	Qiymətləndirmə tarixi, obyektin sərhədləri, qeyri-müəyyən ifadələr
D. Üçüncü şəxslərdən məlumat	Dövlət orqanları, reyestr, subsidiya sistemi
E. Müddət	Uzadılma zərurəti və əsası

Sorğu məhkəməyə ünvanlanır, tərəfə deyil. Tərəflə birbaşa əlaqə müstəqilliyin pozulması kimi qiymətləndirilir.

Baxışın təşkili barədə vəsatət, nümunəvi mətn

Ekspertiza obyektə baxış olmadan tamamlana bilməz. Məhkəmədən aşağıdakıların təmin edilməsi xahiş olunur:

1. Obyektə baxışın tarixinin müəyyən edilməsi;
2. Tərəflərin baxişda iştirakinin təmin edilməsi;
3. Obyektə maneəsiz çıxışın təmin edilməsi;
4. Baxış zamanı ölçmə işlərinin aparılmasına icazə;
5. Sahənin sərhədlərinin naturada göstərilməsi;
6. Fotofiksasiyanın aparılmasına icazə;
7. Baxış aktının tərəflər tərəfindən imzalanması.

İkinci bənd həlledicidir. Tərəflərin iştirakı olmadan aparılan baxış sonradan mübahisələndirilir.

V

Obyektə baxış

Tərəflərin iştirakı ilə, prosedur qayda

Baxışın üç qaydası

TƏRƏFLƏR DƏVƏT EDİLİR

1

Dəvət məhkəmə vasitəsilə və ya məhkəmənin təsdiqi ilə. Tərəf gəlmirsə bu, aktda qeyd edilir və baxış davam edir.

2

ÖLÇMƏ APARILIR

Sənəddəki ölçülər yoxlanılır. Uyğunsuzluq aşkarlandıqda hər iki göstərici aktda əks olunur.

3

AKT YERİNDƏ TƏRTİB EDİLİR

Sonradan ofisdə tərtib edilən akt sübut gücünü itirir.

Baxışdan əvvəl hazırlıq

SƏNƏDLƏR

- Qərardadın surəti
- Çıxarış və texniki pasport
- Baş plan və eksplikasiya
- Baxış aktının blankı
- Ekspertin şəxsiyyət və şəhadətnamə sənədi

AVADANLIQ

- Lentli ruletka və lazer ölçən
- Foto aparat və ya telefon (GPS-li)
- Kompas və ya GPS cihazı
- Çertyoj bloknotu
- Nümunə götürmə vasitələri (aqrar işlərdə)

Fotoşəkillərdə tarix və koordinat olmalidir. Bu, baxışın həqiqətən aparıldığının sübutudur.

Baxış zamanı müəyyən edilən göstəricilər

Obyekt növü	Müəyyən edilir
Bina və tikili	Ölçülər, mərtəbəlilik, konstruktiv həll, tikinti materialı, təmirlilik, qüsurlar, kommunikasiya
Torpaq sahəsi	Sərhədlər, sahə, relyef, təyinat üzrə faktiki istifadə, çıxış yolu, yüklülük əlamətləri
Bağ və əkmələr	Ağacların sayi (faktiki sayılır), növ, yaş, sıxlıq, vəziyyət, məhsuldarlıq əlamətləri
Avadanlıq	İdentifikasiya nömrələri, buraxılış ili, iş vəziyyəti, komplektlik

Ağac sayı qərardaddan köçürülmür, faktiki sayılır. Fərq varsa, hər iki rəqəm aktda göstərilir.

VI

Baxış aktı

Ekspertizanın ən çox mübahisələndirilən sənədi

Baxış aktının məcburi rekvizitləri

№	Rekvizit
1	Aktın nömrəsi, tərtib tarixi və yeri (obyektin ünvanı)
2	İşin nömrəsi və qərardadın rekvizitləri
3	Ekspertin adı, vəzifəsi, ixtisas şəhadətnaməsinin nömrəsi
4	İştirak edən şəxslər ad, soyad, statusu (tərəf, nümayəndə, üçüncü şəxs)
5	Dəvət edilmiş, lakin iştirak etməyən tərəflər və dəvətin qaydası
6	Baxışın başlanma və bitmə vaxtı
7	Hava şəraiti və baxışa təsir edən hallar
8	Obyektin faktiki vəziyyətinin təsviri
9	Aparılmış ölçmələr və nəticələri
10	Sənəddəki göstəricilərlə faktiki göstəricilər arasındakı fərqlər
11	Fotoşəkillərin sayı və çəkiliş qaydası
12	İştirakçıların qeydləri və etirazları
13	İmzalar, ekspert və bütün iştirakçılar

İki kritik bənd

12-Cİ BƏND, ETİRAZLAR

- Tərəfin bildirdiyi hər qeyd aktda əks olunur
- Ekspert etirazı qiymətləndirmir, yazir
- Etirazın əsaslı olub-olmaması rəydə təhlil edilir
- Etirazın yazılmaması aktın etibarını zəiflədir
- Tərəf imzadan imtina edərsə bu da yazılır

13-CÜ BƏND, İMZALAR

- Hər iştirakçı imzalayır
- İmzadan imtina aktda qeyd edilir və səbəbi yazılır
- İmtina aktı etibarsız etmir
- Aktın surəti iştirakçılara təqdim edilir
- Təqdim edilmə faktı aktda qeyd olunur

Tərəf imzalamaqdan imtina edərsə akt etibarsız olmur. Etibarsız edən odur ki, imtina faktı yazılmasın.

Aktın tipik qüsurları

Qüsur	Nəticəsi
Akt sonradan ofisdə tərtib edilib	Sübut gücü itir, mübahisələndirilir
Tərəflər dəvət edilməyib	Rəy etibarsız sayıla bilər
İştirakçıların siyahısı yoxdur	Baxışın həqiqiliyi şübhə altına düşür
Ölçmə aparılmayıb, sənəd göstəriciləri köçürülüb	Ekspertizanın əsas funksiyası yerinə yetirilməyib
Fotoşəkillərdə tarix yoxdur	Baxışın tarixi təsdiqlənmir
Etirazlar yazılmayıb	Tərəf sonradan «etiraz etmişdim» arqumentini irəli sürür
Akt rəyə əlavə edilməyib	Rəy əsassız sayılır

VII

Metodologiyanın seçimi

Adi qiymətləndirmədən fərqlər

Məhkəmə işində metodoloji tələblər çoxdur

Element	Adi hesabat	Məhkəmə rəyi
Analoqların sayı	Metodologiya üzrə minimum	Minimum + kənarlaşdırılanların siyahısı
Mənbələr	Göstərilir	Göstərilir + ekran görüntüsü arxivi
Düzəlişlər	Faizlə	Faiz + hesablanma üsulu + mənbə
Yanaşmadan imtina	Əsaslandırılır	Konkret faktla əsaslandırılır
Çəkilər	Əsaslandırılır	Kəmiyyətlə əsaslandırılır
Qeyri-müəyyənlik	Diapazon	Diapazon + həssaslıq təhlili
Xüsusi ehtimallar	Göstərilir	Göstərilir + ehtimalsız nəticə

Səbəb: adi hesabatı auditor və ya bank yoxlayır. Məhkəmə rəyini qarşı tərəfin mütəxəssisi yoxlayır və hər zəif nöqtəni axtarır.

İkiqat hesablamanın qarşısının alınması

- Torpaq və onun üzərindəki obyektlər qiymətləndirilərkən torpağın dəyəri hesablamada bir dəfə iştirak edir
- Bütöv obyektin dəyəri müəyyən edildikdə torpaq onun tərkibindədir, ayrıca əlavə edilmir
- Ayrı-ayrı komponentlər ölçüldükdə hər biri ayrıca göstərilir, sonra cəmlənir
- İki üsulun qarışdırılması ekspertizada ən çox aşkarlanan hesablama səhvidir
- Rəydə hansı üsulun seçildiyi açıq göstərilir

Nümunə: «Boş torpaq 20 400» və «torpaq + ağaclar 42 200». Əkmələrin töhfəsi 21 800-dür. Üç rəqəm cəmlənmir 84 400 nəticəsi Səhvdir.

VIII

Rəyin strukturu və formatı

Məhkəmənin gözlədiyi sənəd

Rəyin məcburi bölmələri

№	Bölmə	Qeyd
1	Titul «Ekspert rəyi», iş nömrəsi, qərardad rekvizitləri	«Hesabat» sözü işlədilmir
2	CM 297 üzrə xəbərdarlıq və ekspertin imzasi	Birinci səhifədə
3	Ekspert haqqında məlumat ixtisas, şəhadətnamə, stac	Şəhadətnamənin surəti əlavə edilir
4	Məhkəmənin suallari, hərfi mətn	Dəyişdirilmədən köçürülür
5	Ekspertin səlahiyyət hüdudu, nəyi müəyyən edir / etmir	Ayrıca bölmə
6	İstifadə edilmiş material və sənədlərin siyahısı	Mənbə və tarixlə
7	Baxış barədə məlumat və baxış aktına istinad	Akt əlavə edilir
8	Tədqiqat hissəsi, hər sual üzrə ayrıca	Metodologiya + hesablama
9	Xüsusi ehtimallar və məhdudiyyətlər	Ehtimalsız nəticə də göstərilir
10	Suallara cavablar, sual formasında	Hər sual ayrıca nömrələnir
11	Nəticələrin qarşılıqlı əlaqəsi	Cəmlənmə qadağası izah edilir
12	Əlavələr: akt, foto, sənəd surətləri, mənbələr	Nömrələnmiş siyahı

10-cu bölmə. Cavabların formatı

SUAL 1. «Qusar rayonu, Qarat-oba kəndində yerləşən 1,36 ha torpaq sahəsindəki bağ əkmələrinə 2008-ci ildən bu günədək aqrotexniki qulluq üçün çəkilmiş xərclər nə qədər təşkil edir?»

CAVAB. Göstərilən sayda və növdə ağacların 2008–2026-cı illərdə aqrotexniki qaydalara uyğun becərilməsi üçün normativ olaraq tələb olunan xərclər nominal ifadədə 23 528 (iyirmi üç min beş yüz iyirmi səkkiz) manat təşkil edir.

QEYD. Ekspert xərclərin faktiki olaraq çəkildiyini təsdiq etmir. İlkin mühasibat sənədləri təqdim edilmədiyi üçün hesablama normativ modelləşdirmə yolu ilə aparılmışdır. Faktiki xərcin müəyyən edilməsi ilkin sənədlərin təqdim edilməsini tələb edir.

Üç element: sualın hərfi mətni, birmənalı cavab və cavabın hüdudu. Üçü də olmalıdır.

Səlahiyyət hüdudu bölməsi, nümunə

EKSPERT MÜƏYYƏN EDİR

- Torpaq sahəsinin boş vəziyyətdə bazar dəyərini
- Torpağın əkmələrlə birlikdə bazar dəyərini
- Normativ aqrotexniki xərclərin kəmiyyətini
- Hesablama üsulunu və giriş məlumatlarının mənbələrini

EKSPERT MÜƏYYƏN ETMİR

- Xərclərin faktiki çəkildiyini
- Tərəflər arasındakı hüquqi münasibətləri
- Mülkiyyət hüququnun etibarlılığını
- Zərərin kimin üzərinə düşdüyünü
- Hansı qiymət səviyyəsinin tətbiq ediləcəyini - bu, hüquqi məsələdir

Bu bölmə müdafiənin əsasıdır. Məhkəmədə «siz bunu niyə müəyyən etməmisiniz?» sualına cavab burada hazırlanır.

IX

Məhkəməyə təqdimat

Sənəd axını və müddətlər

Təqdimat qaydası

Addım	Məzmun
1	Rəy ekspert tərəfindən imzalanır və möhürlə təsdiqlənir
2	Əlavələr nömrələnir və rəyin tərkibinə daxil edilir
3	Müşayiət məktubu tərtib edilir, iş nömrəsi, qərardad, əlavələrin siyahısı
4	Rəy məhkəməyə təqdim edilir, tərəflərə deyil
5	Təqdim edilmə faktı qeydiyyatdan keçirilir (daxilolma nömrəsi)
6	İş sənədləri ekspertdə saxlanılır, ən azı beş il
7	Xidmət haqqı barədə məlumat ayrıca məktubla verilir

Rəyin surəti tərəflərə ekspert tərəfindən verilmir. Tərəflər rəylə məhkəmə vasitəsilə tanış olur.

Müşayiət məktubunun tərkibi

- Ünvan, məhkəmənin adı və kollegiya
- İşin nömrəsi və qərardadın tarixi
- Rəyin nömrəsi, tarixi və səhifə sayı
- Əlavələrin nömrələnmiş siyahisi, hər əlavənin adı və vərəq sayı
- Xidmət haqqının məbləği (ayrıca məktubla verilə bilər)
- İmza, möhür və tarix

Əlavələrin siyahisi dəqiq olmalidir. Siyahıda göstərilən, lakin faktiki təqdim edilməyən sənəd rəyin natamamlığı kimi qiymətləndirilir.

X

Məhkəmədə rəyin müdafiəsi

Ekspertin dinlənilməsi, hazırlıq və davranış

Ekspert nə vaxt məhkəməyə çağırılır

- Tərəflərdən biri rəyə etiraz bildirdikdə
- Rəydə ziddiyyət və ya qeyri-müəyyənlik aşkarlandıqda
- Məhkəmə rəyin ayrı-ayrı müddəalarının izahını tələb etdikdə
- Əlavə və ya təkrar ekspertiza məsələsi müzakirə edildikdə
- Tərəf öz mütəxəssisinin rəyini təqdim etdikdə

Çağiriş şübhə əlaməti deyil. Mürəkkəb işlərdə ekspertin dinlənilməsi adi prosedurdur. Hazırlıqsız gəlmək isə problemdir.

Dinlənilməyə hazırlıq

YENİDƏN OXUNUR

- Qərardad və sualların dəqiq mətni
- Öz rəyiniz tam, o cümlədən əlavələr
- Baxış aktı və fotoşəkillər
- Bütün hesablamalar və mənbələr
- Tərəfin etiraz sənədi (varsa)

ƏVVƏLCƏDƏN HAZIRLANIR

- Hər sual üzrə metodun seçimi səbəbi
- Hər düzəlişin hesablanma qaydası
- İmtina edilmiş yanaşmaların əsası
- Xüsusi ehtimalların siyahısı
- Məhdudiyyətlərin siyahısı və onların nəticəyə təsiri

Ən çox verilən sual: «Bu rəqəmi haradan almısınız?» Cavab hesabatın hansı səhifəsində olduğunu göstərməklə başlamalıdır.

Dinlənilmədə davranış qaydaları

№	Qayda
1	Yalnız öz rəyinizin çərçivəsində cavab verin, kənar mülahizə bildirməyin
2	Bilmədiyiniz sualda «bu, mənim səlahiyyətimdən kənardır» deyin
3	Hesablama ilə bağlı suala rəydəki səhifə və cədvələ istinadla cavab verin
4	Tərəfin arqumenti əsaslıdırsa, bunu etiraf edin. Bu, rəyin çökməsi demək deyil
5	Nəticəni məhkəmə zalında dəyişməyin, dəyişiklik yazılı əlavə rəylə rəsmiləşdirilir
6	Tərəflərlə polemikaya girməyin, cavab məhkəməyə ünvanlanır
7	Emosional qiymətləndirmə verməyin, yalnız fakt və metod
8	Sual anlaşılmazdırsa, dəqiqləşdirmə xahiş edin

Ən çətin dörd sual, hazır cavab sxemi

Sual	Cavabın quruluşu
«Nə üçün bu metodu seçdiniz?»	Obyektin xüsusiyyəti, digər metodların tətbiq olunmama səbəbi və seçilən metodun üstünlüyü
«Analoqlar niyə başqa rayondandır?»	Öz rayonunda araşdırma aparılıb - nəticə - düzəliş mexanizmi - düzəlişin kəmiyyəti
«Bu düzəliş faizi haradan gəlir?»	Mənbə - hesablanma üsulu - rəydəki səhifə - həssaslığı
«Nəticəniz bazar qiymətindən fərqlidir»	Hansı bazar qiyməti ilə müqayisə edilir - seqment fərqi - tarix fərqi - əgər fərq əsaslıdırsa etiraf

Dördüncü sətir ən vacibdir. Əsaslı iradı qəbul etmək ekspertin peşəkarlığının göstəricisidir, inadkarlıq isə rəyin bütövlükdə etibarını itirir.

XI

Əlavə və təkrar ekspertiza

Nə vaxt təyin edilir, ekspert nə edir

İki fərqli yanaşma

ƏLAVƏ EKSPERTİZA

- Rəy natamam və ya aydın deyil
- Yeni suallar yaranıb
- Adətən eyni ekspertə tapşırılır
- Əvvəlki rəy qüvvədə qalır
- Yeni rəy əvvəlkini tamamlayır

TƏKRAR EKSPERTİZA

- Rəyin əsaslılığı şübhə doğurur
- Rəydə ziddiyyət var
- Başqa ekspertə tapşırılır
- Əvvəlki rəyin taleyi məhkəmə tərəfindən həll edilir
- Yeni rəy müstəqil hazırlanır

Təkrar ekspertizanin təyin edilməsi ekspertin səhvinin təsdiqi deyil. Lakin onun səbəbləri təhlil edilməli və gələcək işlərdə nəzərə alınmalıdır.

Təkrar ekspertizanın ən çox rast gəlinən beş səbəbi

№	Səbəb	Qarşısının alınması
1	Baxış aparılmayıb və ya tərəflər dəvət edilməyib	V–VI modullar
2	Suallardan biri cavabsız qalıb	II modul - sualların təhlili
3	Hesablamanın mənbələri göstərilməyib	VII modul - sənədləşdirmə
4	Analoqların seçimi əsaslandırılmayıb	VII modul
5	Nəticələr bir-birinə zidddir və ya cəmlənib	VII modul - ikiqat hesablama

Beş səbəbin dördü prosedur və sənədləşdirmə ilə bağlidir, metodologiya ilə deyil.

XII

Tipik səhvlər

Bir qədər də real işlərdən - Palatanın yoxlama praktikası

Prosedur səhvləri

№	Səhv	Nəticə
1	Rəy «hesabat» formasında tərtib edilib	Prosessual qüsur
2	CM 297 xəbərdarlığı və imza yoxdur	Prosessual qüsur
3	Məhkəmənin sualının mətni rəydə yoxdur	Cavabın suala uyğunluğu yoxlanıla bilmir
4	Suallardan biri cavabsız qalıb	Rəy natamamdır
5	«Sifarişçinin razılığı olmadan açıqlanmır» şərti saxlanılıb	Şablonun köçürülməsi
6	«Mülkiyyət hüquqları sifarişçi tərəfindən təsdiqlənir»	Məhkəmə belə təsdiq vermir
7	«Nəticə 6 ay qüvvədədir»	Məhkəmə rəyi üçün tətbiq edilmir
8	Baxış aparılmayıb və ya tərəflər dəvət edilməyib	Təkrar ekspertiza əsası
9	Ölçmə aparılmayıb, sənəd göstəriciləri köçürülüb	Ekspertizanın funksiyası yerinə yetirilməyib
10	Baxış aktı rəyə əlavə edilməyib	Rəy əsassız sayılır

Metodoloji səhvlər

№	Səhv	Real işdən nümunə
11	Analoqlar başqa rayondan, düzəliş əsaslandırılmayıb	5 analoq, 5 fərqli rayon
12	Mütləq düzəlişlərin cəmi hədləri kəskin aşır	105 % – 141 %
13	Bir obyektin smetası bütün komplekseə şamil edilib	100 m² smeta - 35 800 m²
14	Fərqli təyinatlı obyektlərə eyni vahid dəyər	Ticarət, anbar, transformator, eyni qiymət
15	Köhnəlmə əvəzetmə dəyərinin bir hissəsinə tətbiq edilib	Dəyərin 61,8 %-i köhnəlməsiz
16	Köhnəlmənin üç növü ayrılmayıb	Vahid faizlə verilib
17	Çəkilər «subyektiv rəy» ilə seçilib	Ən yüksək nəticəyə ən aşağı çəki
18	Yanaşmalar arasındakı fərq təhlil edilməyib	32,5 % fərq izahsızdır
19	Kapitallaşdırma dərəcəsi əsaslandırılmayıb	7,12 % hesablama və ya mənbə yoxdur
20	Nəticələr cəmlənib və ya bir-birindən çıxarılıb	İkiqat hesablama aparılıb

Sənədləşdirmə səhvləri

№	Səhv
21	Rəqəm və sözlə yazılış uyğun gəlmir
22	Sahə göstəriciləri sənədlərdə fərqlidir
23	Tarixlərdə ziddiyyət il, müqavilə tarixi
24	Kənarlaşdırılmış analoqlar göstərilməyib
25	Mənbələrin ekran görüntüsü saxlanılmayıb
26	«Riyazi hesablamalar 1-3 % dəqiqlik riski ilə aparıla bilər» tipli müddəalar
27	Xüsusi ehtimallar ayrıca göstərilməyib
28	Ekspertin vermədiyi nəticələr barədə qeyd yoxdur
29	Cədvəl səhifələr arasında bölünüb, başlıq təkrarlanmayıb
30	Standartlara köhnə redaksiya ilə istinad

Üç prinsipial mövqe

Birinci. Ekspert faktı təsdiq etmir o, normativ və ya bazar əsaslı kəmiyyəti hesablayır. Bu fərq rəydə açıq göstərilir.

İkinci. Üç sualın cavabı üç fərqli kəmiyyətdir. Onlar cəmlənmir və bir-birindən çıxarılmır. Aralarındakı əlaqə ayrıca izah edilir.

Üçüncü. Məlumat çatışmırsa iki yol var, məhkəməyə sorğu və ya xüsusi ehtimal. Üçüncü yol yoxdur.

Suallar

Yekunda, otuz bəndlik yoxlama siyahısı

RƏY TƏQDİM EDİLMƏZDƏN ƏVVƏL

- CM 297 xəbərdarlığı və imza var?
- Sualların hərfi mətni köçürülüb?
- Hər suala ayrıca cavab verilib?
- Səlahiyyət hüdudu göstərilib?
- Baxış aktı əlavə edilib?
- Tərəflərin iştirakı aktda əks olunub?
- Ölçmə nəticələri göstərilib?

HESABLAMA ÜZRƏ

- Bütün mənbələr göstərilib?
- Kənarlaşdırılan analoqlar açıqlanıb?
- Düzəlişlərin üsulu izah edilib?
- Köhnəlmə tam dəyərə tətbiq edilib?
- İkiqat hesablama yoxlanılıb?
- Çəkilər əsaslandırılıb?
- Həssaslıq təhlili aparılıb?

Bu siyahi təlim materialinin əlavəsində tam şəkildə verilir. 30 bənd, mərhələlər üzrə.

Yekun, otuz bəndlik yoxlama siyahısı

№	Yoxlanılan	Modul
	A. HAZIRLIQ	
1	Qərardadın doqquz elementi təhlil edilib	II
2	Sualların xarakteri təsnif edilib	II
3	İxtisas şəhadətnaməsi obyektin növünə uyğundur	III
4	Maraqlar münaqişəsi yoxlaması aparılıb və sənədləşdirilib	III
5	İmtina əsasları yoxlanılıb	III
	B. SORĞU VƏ BAXIŞ	
6	Çatışmayan məlumat üzrə məhkəməyə sorğu göndərilib	IV
7	Sorğunun surəti iş sənədlərində saxlanılır	IV
8	Baxışın təşkili barədə vəsatət verilib	IV
9	Tərəflər baxışa dəvət edilib	V
10	Baxış obyektin yerində aparılıb	V
11	Ölçmə işləri aparılıb	V
12	Fotofiksasiya tarix və koordinatla aparılıb	V
	C. BAXIŞ AKTI	
13	Akt yerində tərtib edilib	VI
14	On üç rekvizitin hamısı var	VI
15	İştirakçıların siyahısı və statusu göstərilib	VI
16	İştirak etməyən tərəflər və dəvətin qaydası göstərilib	VI
17	Etirazlar hərfi ilə yazılıb	VI
18	İmzalar alınıb; imtina halı qeyd edilib	VI
19	Akt rəyə əlavə edilib	VI
	D. HESABLAMA	
20	Bütün mənbələr göstərilib və arxivləşdirilib	VII
21	Kənarlaşdırılan analoqlar və səbəbləri göstərilib	VII
22	Düzəlişlərin hesablanma üsulu izah edilib	VII
23	İkiqat hesablama yoxlanılıb	VII
24	Köhnəlmə tam dəyərə tətbiq edilib	VII
25	Çəkilər kəmiyyətlə əsaslandırılıb	VII
26	Həssaslıq təhlili aparılıb	VII
	E. RƏY	
27	CM 297 xəbərdarlığı və imza var	VIII
28	Sualların hərfi mətni köçürülüb; hər suala ayrıca cavab verilib	VIII
29	Səlahiyyət hüdudu bölməsi var	VIII
30	Xüsusi ehtimallar və ehtimalsız nəticə göstərilib	VIII

Son