

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)
Metodiki tövsiyə

Sığorta məqsədləri üçün
qiymətləndirmə üzrə
Metodologiya

Sənəd AQP üzvü olan qiymətləndiricilər üçün nəzərdə tutulub və tövsiyə xarakteri daşıyır. O, sığorta məbləğinin əsaslandırılması, bərpa və əvəzetmə dəyəri anlayışlarının ayrılması, aşağı sığortalanmanın nəticələri və sığorta hadisəsi baş verdikdə zərərin kəmiyyətinin hesablanması qaydasını müəyyən edir.

1. Ümumi müddəalar

1.1. Metodologiya əmlakın sığortalanması ilə bağlı iki fərqli tapşırığa şamil edilir: sığorta müqaviləsinin bağlanmasıdan əvvəl sığorta məbləğinin əsaslandırılması və sığorta hadisəsi baş verdikdən sonra zərərin kəmiyyətinin müəyyən edilməsi.

1.2. Metodologiya aşağıdakı sənədlərlə birlikdə tətbiq olunur: “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, sığorta münasibətlərini tənzimləyən qanunvericilik və Mülki Məcəllənin müvafiq müddəaları Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 104, IVS 106, IVS 300 və IVS 400 standartları, Palatanın daşınmaz əmlak, maşın və avadanlıq, nəqliyyat vasitələri, bazar təhlili, ticarətlə bağlı obyektlər və bazar icarə haqqı metodologiyaları.

1.3. Metodologiya sığorta hüququ məsələlərini həll etmir. Hadisənin sığorta hadisəsi olub-olmaması, sığorta ödənişinin verilməsi və ya verilməməsi, tərəflərin məsuliyyəti sığortaçının və zəruri hallarda məhkəmənin səlahiyyətindədir.

1.4. Metodologiyada istifadə olunan anlayışlar:

1.4.1. sığorta dəyəri: sığorta obyektinin bu Metodologiyaya uyğun müəyyən edilmiş və sığorta məbləğinin əsaslandırılması üçün istifadə olunan dəyəri,

1.4.2. sığorta məbləği: sığorta müqaviləsində göstərilən və sığortaçının öhdəliyinin yuxarı həddini müəyyən edən məbləğ,

1.4.3. bərpa dəyəri: obyektin eyni memarlıq və konstruktiv həlli, eyni materiallarla yenidən yaradılması xərci,

1.4.4. əvəzetmə dəyəri: eyni funksiyanı yerinə yetirən müasir ekvivalent obyektin yaradılması xərci,

1.4.5. faktiki dəyər: bərpa və ya əvəzetmə dəyərindən köhnəlmənin çıxılması ilə alınan dəyər,

1.4.6. aşağı sığortalanma: sığorta məbləğinin sığorta dəyərindən aşağı olması,

1.4.7. mütənasiblik qaydası: ödənişin sığorta məbləğinin sığorta dəyərinə nisbəti üzrə azaldılması,

1.4.8. qurtuluş dəyəri: zərər görmüş obyektin qalıqlarının satışından əldə edilə bilən məbləğ,

1.4.9. şərtsiz azadolma: zərərdən çıxılan və sığortalının üzərində qalan məbləğ,

1.4.10. yenidən tikinti müddəti: obyektin bərpası üçün layihə, icazə və tikinti işlərinə tələb olunan müddət.

2. İki fərqli tapşırıq

2.1. Sığorta ilə bağlı qiymətləndirmədə iki tapşırıq qarışdırılmamalıdır:

Element	Sığortaya qəbul üçün	Zərər halında
Nə ölçülür	Sığorta dəyəri: obyektin bərpası və ya əvəz edilməsi xərci	Zərərin kəmiyyəti: bərpa xərci və ya tam məhv halında dəyər itkisi
Tarix	Müqavilənin bağlanma tarixi, qiymət səviyyəsi polisin müddətini və yenidən tikinti müddətini əhatə edir	Sığorta hadisəsinin baş verdiyi tarix
Əsas sual	Obyektin yenidən yaradılması nə qədərə başa gəlir	Hadisə nəticəsində nə itirilib və onun bərpası nə qədərə başa gəlir
Nəticənin istifadəsi	Sığorta məbləğinin müəyyən edilməsi	Sığorta ödənişinin hesablanması üçün giriş
Tipik səhv	Bazar dəyərinin sığorta məbləği kimi verilməsi	Bazar dəyərinin azalmasının zərər kimi hesablanması

2.2. Hər iki tapşırıqda qiymətləndirici yalnız kəmiyyət ölçür. Sığorta ödənişinin məbləği sığortaçı tərəfindən müqavilə şərtləri əsasında müəyyən edilir.

3. Dəyər anlayışlarının ayrılması

3.1. Sığorta məqsədləri üçün ölçülən kəmiyyət bazar dəyəri deyil. İki anlayış arasında üç prinsiplial fərq vardır:

Fərq	Bazar dəyəri	Sığorta dəyəri
Torpaq	Daxildir	Daxil edilmir: torpaq məhv olmur
Yerləşmə amili	Dəyərin əsas hissəsini təşkil edə bilər	Nəzərə alınmır: bərpa eyni yerdə aparılır
Ölçmənin məntiqi	Bazarda mübadilə qiyməti	Obyektin yenidən yaradılması xərci

3.2. Buna görə bir obyektin sığorta dəyəri bazar dəyərindən həm yuxarı, həm də aşağı ola bilər. Mərkəzi ərazidə köhnə binanın bazar dəyəri sığorta dəyərindən yüksək, ucqar ərazidə yeni binanın bazar dəyəri isə sığorta dəyərindən aşağı olur. Bu fərq hesabatda izah edilir.

3.3. Bərpa və əvəzetmə dəyəri arasındakı seçim sığorta müqaviləsinin şərti ilə müəyyən edilir:

Göstərici	Bərpa dəyəri	Əvəzetmə dəyəri
Nə hesablanır	Eyni obyektin eyni həll və materiallarla yenidən yaradılması	Eyni funksiyanın müasir ekvivalentlə yaradılması
Tipik tətbiq	Mədəni irs obyektləri, abidələr, unikal memarlıq həlli	Adi yaşayış, kommersiya və istehsal obyektləri
Nəticənin səviyyəsi	Bir qayda olaraq daha yüksək	Bir qayda olaraq daha aşağı

Əsas risk	Köhnə texnologiyanın bahalıqı və icraçıların azlığı	Funksional uyğunsuzluq: müasir həll eyni xidməti verməyə bilər
-----------	---	--

3.4. Köhnəmənin tutulub-tutulmaması da müqavilə şərtidir. “Yeni kimi” şərtində sığorta məbləği köhnəmə çıxılmaqla, “faktiki dəyər” şərtində isə köhnəmə çıxılmaqla müəyyən edilir. Qiymətləndirici hər iki göstəricini ayrıca verir və hansının müqaviləyə uyğun olduğunu göstərir.

3.5. Sığorta dəyərinə daxil edilməyən elementlər: torpaq sahəsi, obyektin mədəni və tarixi əhəmiyyətindən yaranan dəyər, qudvil və ticarət potensialı, gəlir itkisi və biznesin dayanmasından yaranan zərər (bu, ayrıca sığorta növüdür), cərimə və sanksiyalar.

4. Sığorta məbləğinin müəyyən edilməsi

4.1. Sığorta dəyəri aşağıdakı zəncirlə hesablanır:

Addım	Element	Qeyd
1	Obyektin fiziki həcmnin müəyyən edilməsi	Sahə, tutum, komponentlər, sığortalanan və sığortalanan hissələrin ayrılması
2	Birbaşa tikinti və ya təchizat xərcləri	Material, əmək, mexanizmlər, avadanlıq üçün alış qiyməti
3	Dolaylı xərclər	Layihə, icazə, ekspertiza, texniki nəzarət, sığorta dövründəki rüsumlar
4	Sökülmə və təmizləmə xərcləri	Dağılmış konstruksiyaların sökülməsi, tullantıların daşınması və utilizasiyası
5	Daşınma və quraşdırma	Avadanlıq və nəqliyyat üçün, gömrük rüsumları daxil edilə bilər
6	Qiymət səviyyəsinin gətirilməsi	Polisin müddəti və yenidən tikinti müddəti üzrə proqnozlaşdırılmış artım
7	Köhnəmə	Yalnız müqavilə faktiki dəyər şərtini nəzərdə tutduqda
8	Vergi rejiminin müəyyən edilməsi	Sığortalı əlavə dəyər vergisini əvəzləşdirə bilərsə, məbləğ vergisiz verilir

4.2. Sahibkar mənfəəti sığorta dəyərinə daxil edilmir: bərpa sahibkarlıq layihəsi deyil, itirilmiş vəziyyətin bərpasıdır. Bu, sığorta dəyərini xərc yanaşması ilə hesablanmış bazar dəyərindən fərqləndirən nöqtələrdən biridir.

4.3. Sığortalanan və ya şərti sığortalanan elementlər müqavilə ilə müəyyən edilir. Qiymətləndirici onları ayrıca sətirdə göstərir ki, sığortaçı qərar verə bilsin:

Element	Tipik rejim	Qeyd
Torpaq sahəsi	Sığortalanmır	Məhv olmur
Bünövrə və yeraltı hissələr	Bir çox polislərdə xaric edilir	Yanğında zərər görmür, zəlzələ riskində daxil edilir
Xarici şəbəkələr və abadlıq	Ayrıca razılaşdırılır	Asfalt, hasar, yaşıllaşdırma
Mal-material ehtiyatı	Ayrıca sığortalınır	Satınalma və ya maya dəyəri ilə

Avadanlıq və inventar	Ayrıca siyahı ilə	Lizinqdə olan avadanlığın statusu yoxlanılır
Gəlir itkisi	Ayrıca sığorta növü	Bu Metodologiyanın predmeti deyil

4.4. Obyekt növləri üzrə sığorta dəyərinin bazası:

Obyekt	Baza	Əsas xərc elementləri
Yaşayış və kommersiya binaları	Əvəzetmə dəyəri	Tikinti, layihə, icazə, sökülmə və təmizləmə
Mədəni irs obyektləri və abidələr	Bərpa dəyəri	Xüsusi texnologiya, konservasiya, ekspert müşayiəti
İstehsal avadanlığı	Əvəzetmə dəyəri	Yeni analoqun qiyməti, gömrük, daşınma, quraşdırma, sazlama
Nəqliyyat vasitələri	Əvəzetmə dəyəri	Eyni sinifli vasitənin bazar qiyməti, rəsmiləşdirmə xərcləri
Mühəndis şəbəkələri və infrastruktur	Əvəzetmə dəyəri	Tikinti, bərpa, müvəqqəti sxemlər
Mal-material ehtiyatı	Satınalma dəyəri	İstehsalçı üçün maya dəyəri, ticarətçi üçün alış qiyməti

4.5. Sığorta məbləği sığorta dəyərindən yuxarı müəyyən edilə bilməz. Artıq hissə sığortaçının öhdəliyini artırmır və ödəniş zamanı nəzərə alınmır.

4.6. Çoxobyektli portfellərdə sığorta dəyəri hər obyekt üzrə ayrıca hesablanır və cəmlənir. Vahid göstərici ilə ümumiləşdirilmiş hesablama yalnız kiçik obyektlər üzrə və açıqlama ilə tətbiq edilir.

5. Aşağı sığortalanma və mütənasiblik qaydası

5.1. Sığorta məbləği sığorta dəyərindən aşağı olduqda sığorta müqaviləsində mütənasiblik qaydası nəzərdə tutula bilər. Bu halda ödəniş aşağıdakı kimi hesablanır:

Düstur	Ödəniş bərabərdir zərərin məbləği vurulsun (sığorta məbləği bölünsün sığorta dəyəri) çıxılsın şərtsiz azadolma
Şərt	Nisbət vahiddən böyük olduqda vahid qəbul edilir: artıq sığortalanma ödənişi artırmır
İstisna	Müqavilədə birinci risk şərti nəzərdə tutulduqda mütənasiblik tətbiq edilmir və zərər sığorta məbləğində tam ödənilir

5.2. Rəqəmli nümunə. Sığorta dəyəri 1 000 000 AZN, sığorta məbləği 700 000 AZN, zərərin məbləği 200 000 AZN, şərtsiz azadolma 5 000 AZN. Mütənasiblik nisbəti 0,70. Ödəniş: 200 000 vurulsun 0,70 bərabərdir 140 000, çıxılsın 5 000, nəticə 135 000 AZN. Sığortalının üzərində qalan hissə 65 000 AZN təşkil edir.

5.3. Qiymətləndiricinin rolu bu hesablama məhduddur: o, sığorta dəyərini müəyyən edir. Mütənasibliyin tətbiqi, nisbətin hesablanması və ödənişin verilməsi sığortaçının qərarıdır. Hesabatda ödəniş məbləği göstərilir.

5.4. Aşağı sığortalanmanın qarşısının alınması üçün sığorta dəyəri müntəzəm yenilənməlidir. Tikinti xərclərinin illik artımı şəraitində üç il əvvəl müəyyən edilmiş məbləğ cari bərpa xərcini örtmür. Təvsiyə: sığorta dəyəri ildə bir dəfə indeksləşdirilir və üç ildə bir dəfə yenidən hesablanır.

5.5. İndeksasiya Palatanın Tikinti indeksi əsasında aparılır. İndeksin tətbiqi zamanı obyekt tipi üzrə altindeks seçilir, indeks smetanın və ya yeni hesablamanın əvəzi deyil.

6. Zərərin hesablanması

6.1. Sığorta hadisəsi baş verdikdən sonra qiymətləndirici zərərin kəmiyyətini müəyyən edir. Hesablama ardıcılığı:

Addım	Əməliyyat
1	Zərərin fiziki həcmnin müəyyən edilməsi: hansı konstruksiya və avadanlıq nə dərəcədə zərər görüb
2	Tam məhv testinin aparılması
3	Qismən zərərdə bərpa xərcinin hesablanması, tam məhvdə isə dəyər itkisinin müəyyən edilməsi
4	Qurtuluş dəyərinin müəyyən edilməsi və çıxılması
5	Müqavilə şərtinə uyğun köhnəlmənin nəzərə alınması
6	Nəticənin zərər tarixinə qiymət səviyyəsində verilməsi

6.2. Tam məhv testi. Obyektin bərpa xərci sığorta dəyəri ilə qurtuluş dəyəri arasındakı fərqi keçdikdə obyekt tam məhv olmuş sayılır. Bu halda zərər sığorta dəyəri çıxılsın qurtuluş dəyəri kimi hesablanır, bərpa xərci istifadə edilmir.

6.3. Qismən zərərdə bərpa xərcinin tərkibi:

Element	Daxildir	Qeyd
Sökülmə və təmizləmə	Bəli	Zərər görmüş konstruksiyaların sökülməsi və tullantıların daşınması
Layihə və icazə	Bəli	Bərpa layihəsi, ekspertiza, icazələr
Tikinti və quraşdırma işləri	Bəli	Zərər görmüş hissənin bərpası
Texniki nəzarət	Bəli	Bərpa işlərinə nəzarət
Müvəqqəti tədbirlər	Bəli	Obyektin mühafizəsi, müvəqqəti örtük, quruducu avadanlıq
Təkmilləşdirmə	Xeyr	Əvvəlki vəziyyətdən yaxşı vəziyyətə keçid ödənilmir
Gəlir itkisi	Xeyr	Ayrıca sığorta növü
Sahibkar mənfəəti	Xeyr	Bərpa sahibkarlıq layihəsi deyil

6.4. Təkmilləşdirmə qaydası. Bərpa zamanı obyektin vəziyyəti hadisədən əvvəlki vəziyyətdən yaxşılaşarsa, yaxşılaşmaya düşən hissə zərərə daxil edilmir. Məsələn, köhnə pəncərələrin müasir enerji səmərəli pəncərələrlə əvəzlənməsində fərq ayrıca göstərilir.

6.5. Köhnəlmə. Müqavilə faktiki dəyər şərtini nəzərdə tutduqda bərpa xərcindən köhnəlmə çıxılır. Köhnəlmə yalnız zərər görmüş elementlərə tətbiq edilir, bütöv obyektə deyil. “Yeni kimi” şərtində köhnəlmə çıxılmaz.

6.6. Qurtuluş dəyəri. Zərər görmüş konstruksiya və avadanlığın qalıqlarının realizə edilə bilən dəyəri zərərdən çıxılır. Qurtuluş dəyərinin hesablanması üçün metal və digər materialların qəbul qiymətləri və daşınma xərcləri nəzərə alınır, nəticə mənfi olarsa (utilizasiya xərci qalıqların dəyərindən yüksəkdirsə), fərq zərərə əlavə edilir.

6.7. Səlahiyyət həddi. Aşağıdakı məsələlər qiymətləndiricinin səlahiyyətinə daxil deyil:

Məsələ	Kimin səlahiyyətindədir
Hadisənin sığorta hadisəsi olub-olmaması	Sığortaçı, mübahisədə məhkəmə
Hadisənin səbəbi və texniki mənşəyi	Texniki ekspert
Sığortalının və ya üçüncü şəxsin təqsiri	Sığortaçı və məhkəmə
Müqavilə şərtlərinin şərh	Sığortaçı və məhkəmə
Mütənasiblik qaydasının tətbiqi və ödənişin hesablanması	Sığortaçı
Zərərin fiziki həcmi və bərpa xərcinin kəmiyyəti	Qiymətləndirici
Sığorta dəyərinin müəyyən edilməsi	Qiymətləndirici

6.8. Zərərin kəmiyyəti hadisənin baş verdiyi tarixə qiymət səviyyəsində verilir. Bərpa işləri sonrakı dövrdə aparılacaqsa, qiymət artımı ayrıca sətirdə göstərilir və onun nəzərə alınması müqavilə şərtinə görə həll edilir.

7. Tarixlər və qiymət səviyyəsi

7.1. Sığorta ilə bağlı qiymətləndirmədə üç tarix ayrılır: sığorta müqaviləsinin bağlandığı tarix, sığorta hadisəsinin baş verdiyi tarix, bərpanın başa çatması gözlənilən tarix. Hər tapşırıqda hansı tarixə ölçmə aparıldığı hesabatın birinci səhifəsində göstərilir.

7.2. Sığortaya qəbul üçün hesablama qiyət səviyyəsi polis qüvvədə olma müddətini və yenidən tikinti müddətini əhatə etməlidir. Əks halda hadisə polis qüvvədə olma sonuna yaxın baş verdikdə sığorta məbləği bərpa xərcini örtür.

7.3. Yenidən tikinti müddəti obyekt tipinə görə fərqlənir və hesabatda göstərilir: layihə və icazə mərhələsi, tikinti mərhələsi, sazlama və istismara vermə. Bu müddət həm qiymət səviyyəsinin, həm də gəlir itkisi sığortasının parametridir.

8. Xüsusi obyektlər

8.1. Mədəni irs obyektləri və abidələr. Sığorta dəyəri bərpa dəyəri ilə müəyyən edilir, konservasiya tələbləri, xüsusi texnologiya və ixtisaslı icraçıların məhdudluğu nəzərə alınır. Obyektin mədəni əhəmiyyəti dəyərə daxil edilmir: o, pulla ölçülən kateqoriya deyil.

8.2. Ticarətlə bağlı obyektlər. Bina, avadanlıq və inventar ayrıca sığortalanır, ticarət potensialı və qudvil sığorta dəyərinə daxil edilmir. Fəaliyyətin dayanmasından yaranan itki ayrıca

sığorta növüdür və Palatanın ticarətlə bağlı obyektlər metodologiyasındakı mənfəət göstəriciləri ilə hesablanır.

8.3. Nəqliyyat vasitələri. Sığorta dəyəri eyni marka, model, yaş və vəziyyətdə olan vasitənin bazar qiyməti ilə müəyyən edilir. Tam məhv testi bərpa xərcinin dəyərə nisbəti ilə aparılır. Ticarət dəyərinin itkisi ayrıca göstərilir və onun ödənilib-ödənilməməsi müqavilə şərtidir.

8.4. İstehsal avadanlığı. Sığorta dəyərində yeni analoqun qiyməti, gömrük rüsumları, daşınma, quraşdırma və sazlama xərcləri daxil edilir. Lizinə daxil olan avadanlığın sığortalanması müqavilə tərəflərinin razılaşması ilə müəyyən edilir və status hesabatda göstərilir.

8.5. Mühəndis şəbəkələri və infrastruktur. Sığorta dəyəri əvəzetmə xərci ilə müəyyən edilir, bərpa dövründə müvəqqəti sxemlərin qurulması xərci ayrıca göstərilir.

8.6. Mal-material ehtiyatı. İstehsalçı üçün maya dəyəri, ticarət təşkilatı üçün alış qiyməti əsas götürülür. Satış qiyməti istifadə edilmir; o, realizə edilməmiş mənfəəti ehtiva edir.

9. Giriş məlumatları

9.1. Sığortaya qəbul üçün tələb olunan məlumat: obyektin texniki pasportu və ya çıxarış, sahə və tutum göstəriciləri, tikinti ili və konstruktiv həll, əsaslı təmir tarixləri, mühəndis sistemlərinin tərkibi, avadanlıq və inventarın siyahısı, mövcud sığorta müqaviləsinin şərtləri.

9.2. Zərərin hesablanması üçün tələb olunan məlumat: sığorta müqaviləsi və polis şərtləri, hadisə barədə akt, zərər görmüş elementlərin siyahısı və fotofiksasiya, hadisədən əvvəlki vəziyyəti təsdiq edən sənədlər, bərpa üzrə təkliflər və smetalar, mövcud olduqda.

9.3. Məlumat tam təqdim edilmədikdə qiymətləndirici fərziyyə qəbul edir və onu hesabatın birinci səhifəsində açıqlayır. Hadisədən əvvəlki vəziyyət barədə məlumat olmadıqda zərərin kəmiyyəti tipik vəziyyət fərziyyəsi ilə hesablanır və bu, məhdudiyyət kimi göstərilir.

10. Məcburi açıqlamalar

10.1. tapşırıqın növü: sığorta məbləğinin əsaslandırılması və ya zərərin hesablanması,

10.2. ölçülən kəmiyyətin adı: sığorta dəyəri, bərpa dəyəri, əvəzetmə dəyəri, faktiki dəyər və ya zərərin məbləği,

10.3. sığorta müqaviləsinin qiymətləndirməyə təsir edən şərtləri: bərpa və ya əvəzetmə, yeni kimi və ya faktiki dəyər, birinci risk, mütənasiblik, şərtsiz azadolma,

10.4. şərtlərin sifarişçi tərəfindən təqdim edilməsi və ya fərziyyə kimi qəbul edilməsi,

10.5. torpağın, qudvilin, gəlir itkisinin və mədəni əhəmiyyətin nəticəyə daxil edilmədiyi,

10.6. sığortalanmayan və şərti sığortalanan elementlərin ayrıca göstərilməsi,

10.7. köhnəlmənin tətbiq edilib-edilmədiyi və hər iki göstəricinin verilməsi,

10.8. qiymət səviyyəsinin hansı tarixə aid olduğu və yenidən tikinti müddətinin necə nəzərə alındığı,

10.9. əlavə dəyər vergisi rejimi,

10.10. zərər hesablamasında tam məhv testinin nəticəsi,

10.11. qurtuluş dəyərinin hesablanması və ya hesablanmamasının səbəbi,

10.12. təkmilləşdirmə hissəsinin ayrılması,

10.13. səlahiyyət həddü: hadisənin səbəbi, təqsir və ödəniş barədə nəticə verilmədiyi,

10.14. istifadə edilmiş məlumatın mənbəyi və məhdudiyyətləri,

10.15. nəticə aralığı, qeyri-müəyyənlik mövcud olduqda,

10.16. nəticənin etibarlı sayıldığı müddət və yenilənmə tövsiyəsi.

11. Tipik səhvlər

- 11.1. bazar dəyərinin sığorta məbləği kimi təqdim edilməsi,
- 11.2. torpağın sığorta dəyərinə daxil edilməsi,
- 11.3. yerləşmə əmilinin bərpa xərcinə əlavə edilməsi,
- 11.4. bərpa və əvəzetmə dəyərinin qarışdırılması,
- 11.5. müqavilə şərti aydınlaşdırılmadan köhnəlmənin tutulması və ya tutulmaması,
- 11.6. sökülmə və təmizləmə xərclərinin unudulması,
- 11.7. layihə və icazə xərclərinin nəzərə alınmaması,
- 11.8. sahibkar mənfəətinin sığorta dəyərinə daxil edilməsi,
- 11.9. qiymət səviyyəsinin yalnız qiymətləndirmə tarixinə götürülməsi və yenidən tikinti müddətinin nəzərə alınmaması,
- 11.10. əlavə dəyər vergisi rejiminin göstərilməməsi,
- 11.11. sığortalanmayan elementlərin ümumi məbləğin içində gizlədilməsi,
- 11.12. mütənasiblik nisbətinin qiymətləndirici tərəfindən tətbiq edilməsi və ödəniş məbləğinin hesabatda göstərilməsi,
- 11.13. artıq sığortalanmada məbləğin dəyərdən yuxarı təsdiqlənməsi,
- 11.14. tam məhv testinin aparılmaması,
- 11.15. tam məhv halında bərpa xərcinin zərər kimi göstərilməsi,
- 11.16. qurtuluş dəyərinin çıxılmaması,
- 11.17. utilizasiya xərci qalıqların dəyərindən yüksək olduqda fərqin nəzərə alınmaması,
- 11.18. təkmilləşdirmə hissəsinin zərərə daxil edilməsi,
- 11.19. köhnəlmənin bütöv obyektə tətbiq edilməsi, halbuki zərər yalnız bir hissəyə aiddir,
- 11.20. gəlir itkisinin əmlak zərərinə əlavə edilməsi,
- 11.21. hadisənin səbəbi və təqsir barədə nəticə verilməsi,
- 11.22. zərərin bazar dəyərinin azalması kimi hesablanması,
- 11.23. mal-material ehtiyatının satış qiyməti ilə qiymətləndirilməsi,
- 11.24. avadanlıq üzrə gömrük, daşınma və quraşdırma xərclərinin unudulması,
- 11.25. sığorta dəyərinin illərlə yenilənməməsi və aşağı sığortalanmanın yaranması.

12. Palataya tövsiyələr

12.1. Sığorta qiymətləndirməsi üçün dövrü buraxılış hazırlanmalıdır: obyekt tipləri üzrə əvəzetmə xərcləri, sökülmə və təmizləmə xərclərinin göstəriciləri, yenidən tikinti müddətləri və qurtuluş dəyərinin hesablanması üçün qəbul qiymətləri.

12.2. Sığortaçıların uzlaşdırma aparılmalıdır: bərpa və əvəzetmə şərtlərinin adlandırılması, köhnəlmə rejimi və mütənasiblik qaydasının tətbiqi üzrə terminologiya hazırda fərqli başa düşülür.

12.3. İki nümunəvi hesabat hazırlanmalıdır: sığorta məbləğinin əsaslandırılması və zərərin hesablanması üzrə, hər ikisi rəqəmli nümunə ilə.

13. Yekun müddəalar

13.1. Metodologiya azı 3 ildə bir dəfə yenidən nəzərdən keçirilir.

13.2. Metodologiya Qanuna, qiymətləndirmə standartlarına və Ümumi yığıncağın təsdiq etdiyi sənədlərə zidd olduqda həmin aktların müddəaları tətbiq edilir.

Sığorta məqsədləri üçün qiymətləndirmə
üzrə Metodologiyaya
A nömrəli əlavə

Sığorta məbləğinin hesablanması forması

№	Element	Kəmiyyət, AZN	Qeyd
1	Birbaşa tikinti və ya təchizat xərcləri		
2	Dolayı xərclər: layihə, icazə, ekspertiza, nəzarət		
3	Sökülmə və təmizləmə xərcləri		
4	Daşınma, quraşdırma və sazlama		
5	Gömrük rüsumları, tətbiq olunduqda		
6	Cəmi əvəzetmə (bərpa) dəyəri, yeni vəziyyətdə		
7	Qiymət səviyyəsinin gətirilməsi: polis və yenidən tikinti müddəti		
8	Sığorta dəyəri, yeni kimi şərtində		
9	Köhnəlmə, faktiki dəyər şərtində		
10	Sığorta dəyəri, faktiki dəyər şərtində		
11	Sığortalananmayan elementlər: torpaq, bünövrə, abadlıq		Ayrıca göstərilir
12	Əlavə dəyər vergisi rejimi		Daxil / xaric

Sığorta məqsədləri üçün qiymətləndirmə
üzrə Metodologiyaya
B nömrəli əlavə

Zərərin hesablanması forması

Nö	Element	Kəmiyyət, AZN	Qeyd
1	Zərər görmüş elementlərin siyahısı və həcmi		Əlavə cədvəl
2	Bərpa xərci: sökülmə və təmizləmə		
3	Bərpa xərci: layihə və icazə		
4	Bərpa xərci: tikinti və quraşdırma işləri		
5	Bərpa xərci: texniki nəzarət və müvəqqəti tədbirlər		
6	Cəmi bərpa xərci		
7	Tam məhv testi: bərpa xərci sığorta dəyəri çıxılsın qurtuluş dəyəri		Nəticə: tam / qismən
8	Təkmilləşdirmə hissəsi, çıxılır		
9	Köhnəlmə, müqavilə şərtinə görə		
10	Qurtuluş dəyəri, çıxılır		
11	Zərərin məbləği		Şərtsiz azadolma çıxılmadan
12	Qiymət səviyyəsinin tarixi		Hadisə tarixi

Qeyd: şərtsiz azadolmanın çıxılması və mütənasiblik qaydasının tətbiqi sığortaçı tərəfindən aparılır, hesabatda ödəniş məbləği göstərilir.

Dəyər anlayışlarının müqayisə matrisi

Element	Bazar dəyəri	Bərpa dəyəri	Əvəzetmə dəyəri	Faktiki dəyər
Torpaq	Daxildir	Daxil deyil	Daxil deyil	Daxil deyil
Yerləşmə amili	Daxildir	Daxil deyil	Daxil deyil	Daxil deyil
Eyni material və həll	Şərt deyil	Məcburi	Tələb olunmur	Bazadan asılı
Köhnəlmə	Nəzərə alınır	Çıxılmaz	Çıxılmaz	Çıxılır
Sahibkar mənfəəti	Daxildir	Daxil deyil	Daxil deyil	Daxil deyil
Qudvil və ticarət potensialı	Daxil ola bilər	Daxil deyil	Daxil deyil	Daxil deyil
Tipik istifadə	Alqı-satqı, girov, uçot	Abidələr, unikal obyektlər	Adi binalar və avadanlıq	Polis faktiki dəyər şərtini nəzərdə tutduqda

Yoxlama siyahısı

Nö	Yoxlama	Bəli	Xeyr	Qeyd
1	Tapşırıqın növü müəyyən edilib: sığortaya qəbul və ya zərər			
2	Sığorta müqaviləsinin şərtləri əldə edilib			
3	Bərpa və ya əvəzetmə bazası müqaviləyə uyğun seçilib			
4	Köhnəlmə rejimi müqaviləyə uyğun müəyyən edilib			
5	Torpaq nəticədən çıxarılıb			
6	Yerləşmə amili nəticəyə daxil edilməyib			
7	Sahibkar mənfəəti daxil edilməyib			
8	Sökülmə və təmizləmə xərcləri hesablanıb			
9	Layihə, icazə və nəzarət xərcləri hesablanıb			
10	Daşınma, quraşdırma və gömrük xərcləri nəzərə alınıb			
11	Qiymət səviyyəsi polis və yenidən tikinti müddətini əhatə edir			
12	Əlavə dəyər vergisi rejimi göstərilib			
13	Sığortalanan elementlər ayrıca göstərilib			
14	Yeni kimi və faktiki dəyər göstəriciləri ayrıca verilib			
15	Sığorta məbləği sığorta dəyərindən yuxarı təklif edilməyib			
16	Aşağı sığortalama riski barədə məlumat verilib			
17	İndeksasiya və yenilənmə tövsiyəsi verilib			
18	Zərərdə fiziki həcm sənədlə təsdiqlənib			
19	Tam məhv testi aparılıb			
20	Qurtuluş dəyəri hesablanıb və ya səbəbi göstərilib			
21	Utilizasiya xərcinin qalıq dəyərdən yüksək olması yoxlanılıb			
22	Təkmilləşdirmə hissəsi ayrılıb			
23	Köhnəlmə yalnız zərər görmüş elementlərə tətbiq edilib			
24	Gəlir itkisi əmlak zərərinə qarışdırılmayıb			
25	Qiymət səviyyəsinin tarixi göstərilib			

26	Səlahiyyət hüdudu açıqlanıb: səbəb, təqsir və ödəniş barədə nəticə verilməyib			
27	Mütənasiblik qaydası tətbiq edilməyib və ödəniş hesablanmayıb			
28	Məlumatın mənbəyi və məhdudiyyətləri göstərilib			
29	Nəticənin etibarlılıq müddəti göstərilib			
30	Hesabat daxili ziddiyyət daşımır			