

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)
Metodiki tövsiyə

Əmlakın bölüşdürülməsi üzrə
qiymətləndirmə
Metodologiyası

Sənəd AQP üzvü olan qiymətləndiricilər üçün nəzərdə tutulub və tövsiyə xarakteri daşıyır. O, miras münasibətlərində, ər-arvadın ümumi əmlakının bölgüsündə və iştirak paylarının ayrılmasında qiymətləndirmənin aparılması qaydasını, ideal payın dəyərinin hesablanması və natura bölgünün yoxlanılmasını müəyyən edir.

1. Ümumi müddəalar

1.1. Metodologiya üç istiqamətə şamil edilir: miras əmlakının tərkibinin dəyərləndirilməsi, ər-arvadın ümumi əmlakının bölgüsü, iştirak paylarının və ümumi mülkiyyətdə payın ayrılması.

1.2. Metodologiya aşağıdakı sənədlərlə birlikdə tətbiq olunur: “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu, o cümlədən məhkəmə təyinatı üzrə işlərə dair müddəaları, Mülki Məcəllənin ümumi mülkiyyət və miras münasibətlərini tənzimləyən müddəaları, Ailə Məcəlləsinin ər-arvadın əmlakına dair müddəaları, Mülki Prosessual Məcəllənin ekspertiza ilə bağlı müddəaları, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 104, IVS 106, IVS 200, IVS 400 standartları, Palatanın daşınmaz əmlak, maşın və avadanlıq, nəqliyyat, müəssisələr, qeyri-maddi aktivlər, borclar və ehtiyatlar, bazar icarə haqqı, bazar təhlili və məhkəmə və icra sənədləri metodologiyaları.

1.3. Metodologiya hüquqi məsələləri həll etmir: bölgüyə düşən əmlakın tərkibi, payların həcmi, əmlakın şəxsi və ya ümumi statusu, vərəsəlik hüququ və bölgü variantının seçilməsi məhkəmənin və ya notariusun səlahiyyətindədir.

1.4. Metodologiyada istifadə olunan anlayışlar:

- 1.4.1. paylı mülkiyyət: hər iştirakçının payının həcmi müəyyən edilmiş ümumi mülkiyyət,
- 1.4.2. birgə mülkiyyət: payların həcmi əvvəlcədən müəyyən edilməmiş ümumi mülkiyyət,
- 1.4.3. ideal pay: əmlakın natura ayrılmamış, hüquqda ifadə olunan hissəsi,
- 1.4.4. natura bölgü: əmlakın fiziki olaraq müstəqil hissələrə ayrılması,
- 1.4.5. bölünmə effekti: hissələrin cəmi ilə bütöv obyektin dəyəri arasındakı fərq,
- 1.4.6. kompensasiya: bir iştirakçıya əmlakın, digərinə pul ödənişinin verilməsi variantı,
- 1.4.7. nəzarətsizlik güzəşti: nəzarət səlahiyyəti olmayan paya tətbiq edilən azaldıcı düzəliş,
- 1.4.8. likvidlik güzəşti: payın sərbəst realizə imkanının məhdudluğuna görə azaldıcı düzəliş,
- 1.4.9. miras açılan tarix: vərəsəlik münasibətlərinin yarandığı tarix.

2. Üç tapşırıq rejimi

2.1. Ölçmənin predmeti, tarixi və nəticənin forması tapşırığın rejiminə görə fərqlənir:

Element	A. Miras	B. Nikah münasibətləri	C. İştirak payının ayrılması
Ölçülən kəmiyyət	Miras kütləsinə daxil olan əmlakın dəyəri	Ümumi əmlakın dəyəri və bölgü variantları	Payın və ya ayrılan hissənin dəyəri
Tarix	Miras açılan tarix	Məhkəmənin müəyyən etdiyi tarix: iddia, faktiki ayrılıq və ya baxış tarixi	Çıxma, ayrılma və ya məhkəmənin göstərdiyi tarix
Əsas sual	Əmlakın həmin tarixə dəyəri nə qədərdir	Bölgü hansı variantlarla mümkündür və hər variantın dəyəri nədir	Payın dəyəri nə qədərdir və natura ayrılma mümkündürmü
Öhdəliklər	Miras kütləsinə daxildir və ayrıca ölçülür	Ümumi borclar ayrıca göstərilir	Müəssisənin xalis borcu nəzərə alınır
Nəticənin forması	Aktivlər üzrə dəyər və xalis kütlə	Variantlar üzrə cədvəl	Payın dəyəri və düzəlişlər
Tipik səhv	Cari tarixə ölçmə	Təkmilləşdirmə xərcinin dəyər artımı kimi qəbulu	İdeal payın bütövün mütənasib hissəsi kimi verilməsi

2.2. Hər üç rejimdə qiymətləndirici yalnız dəyəri ölçür. Bölgü variantının seçilməsi, payların təsdiqi və kompensasiyanın təyini məhkəmənin qərarıdır.

3. Səlahiyyət hədudu və mübahisəli hüquqi giriş

Məsələ	Kimin səlahiyyətindədir
Bölgüyə düşən əmlakın tərkibinin müəyyən edilməsi	Məhkəmə və ya notarius
Əmlakın şəxsi və ya ümumi əmlak olması	Məhkəmə
Payların həcmi və vərəsəlik hüququ	Məhkəmə və ya notarius
Bölgü variantının seçilməsi və kompensasiyanın təyini	Məhkəmə
Mülkiyyət hüququnun etibarlılığı	Məhkəmə
Əmlakın dəyərinin ölçülməsi	Qiymətləndirici
Natura bölgünün texniki və iqtisadi mümkünlüyünün qiymətləndirilməsi	Qiymətləndirici, zəruri hallarda texniki mütəxəssislə
Bölünmə effektivinin və payın düzəlişlərinin ölçülməsi	Qiymətləndirici

3.1. Hüquqi giriş mübahisəli olduqda (məsələn, əmlakın şəxsi və ya ümumi olması mübahisə predmetidir) qiymətləndirici bir variantı seçmir. Ssenari üzrə hesablama aparılır: hər hüquqi variant üçün ayrıca nəticə verilir və hansının tətbiq edilməsi məhkəmənin qərarına buraxılır.

3.2. Məhkəmə təyinatı ilə aparılan işlərdə sənədin adı və prosessual statusu Palatanın məhkəmə və icra sənədləri metodologiyasına uyğun müəyyən edilir. Sualın qeyri-dəqiq qoyulduğu hallarda dəqiqləşdirmə vəsatəti verilir.

3.3. Qiymətləndirici tərəflərdən heç birinin nümayəndəsi deyil. Tərəflərdən birinin təqdim etdiyi məlumat digər tərəfə məlum olmadan istifadə edilərsə, bu, hesabatda göstərilir.

4. Bölgü variantları və onların qiymətləndirilməsi

4.1. Dörd variant nəzərdən keçirilir. Qiymətləndirici hər birinin dəyər nəticəsini verir, seçim məhkəməninəndir:

Variant	Nə ölçülür	Xüsusi düzəlişlər
Natura bölgü	Ayrılan hissələrin dəyəri	Bölünmə xərcləri, bölünmə effekti, ayrıca giriş və kommunikasiya yaradılması
İdeal payların saxlanması	Hər payın dəyəri	Nəzarətsizlik və likvidlik güzəştləri, tətbiq edildiyi hallarda
Kompensasiya ilə bölgü	Bütöv obyektin dəyəri və payların pul ifadəsi	Güzəşt tətbiq edilmir: obyekt bütöv qalır
Satış və gəlirin bölünməsi	Bütöv obyektin dəyəri və satış xərcləri	Xalis realizə göstəricisi ayrıca verilir

4.2. Natura bölgünün testi üç meyarla aparılır: hüquqi bölünmə mümkündürmü (sənəd, qeydiyyat, təyinat), texniki bölünmə mümkündürmü (daşıyıcı konstruksiyalar, kommunikasiya, ayrıca giriş, sanitariya qovşağı), iqtisadi cəhətdən əsaslıdır (bölünmə xərci və dəyər itkisi nisbəti). Üç meyardan biri ödənmirsə, natura bölgü mümkün sayılmaz və bu, hesabatda əsaslandırılır.

4.3. Bölünmə effekti. Fiziki bölünmədən sonra hissələrin dəyərlərinin cəmi bütöv obyektin dəyərindən, bir qayda olaraq, aşağı olur: sahə kiçilir, planlaşdırma pozulur, ayrıca giriş və kommunikasiya tələb olunur. Effekt bazar sübutları ilə, mümkün olmadıqda bölünmə xərcləri və funksional itki ilə ölçülür və ayrıca sətirdə göstərilir.

4.4. Nümunə. Bütöv mənzilin dəyəri 120 000 AZN-dir. Natura bölgü nəticəsində iki müstəqil vahid yaranır, onların ayrıca dəyərləri 58 000 və 52 000 AZN, cəmi 110 000 AZN təşkil edir. Bölünmə xərci 8 000 AZN-dir. Bölünmə effekti mənfə 10 000 AZN, xərclərlə birlikdə isə mənfə 18 000 AZN-dir. Bu göstərici məhkəmə üçün variantların müqayisəsində əsas rəqəmdir.

4.5. Kompensasiya variantında bütöv obyektin dəyəri əsas götürülür və paylara mütənasib bölünür, ideal pay güzəştləri tətbiq edilmir, çünki obyekt bütöv qalır və bir iştirakçıya keçir.

4.6. Satış variantında satış xərcləri və ekspozisiya müddəti göstərilir, xalis realizə göstəricisi dəyər kimi deyil, ayrıca sətirdə verilir.

5. İdeal payın dəyəri

5.1. Mərkəzi qayda. Ümumi mülkiyyətdə ideal pay bütöv obyektin dəyərinin mütənasib hissəsinə bərabər deyil. Payın sərbəst realizəsi məhdud olduğundan bazarda pay bütövün mütənasib hissəsindən aşağı qiymətə satılır.

5.2. Güzəştin tətbiqi tapşırıqın rejiminə görə həll edilir:

Hal	Güzəşt tətbiq edilmir	Səbəb
Paylı mülkiyyətdə payın üçüncü şəxsə satışı	Bəli	Alıcı məhdud dairədədir, istifadə razılaşma tələb edir
Paylı mülkiyyətdə payın digər iştirakçıya keçməsi	Bir qayda olaraq xeyr	Alıcı üçün pay bütövləşdirici xarakter daşıyır

Birgə mülkiyyətin məhkəmə qaydasında bölgüsü	Xeyr	Məhkəmə bütövü bölür, pay bazarda ayrıca dövriyyəyə çıxır
Miras kütləsində payın müəyyən edilməsi	Xeyr, əks hal əsaslandırılmadıqda	Bölgü vərəsələr arasında aparılır
Müəssisədə nəzarətsiz iştirak payı	Bəli	Nəzarətsizlik və likvidlik güzəştləri

5.3. Güzəştin kəmiyyəti bazar sübutları ilə əsaslandırılır: eyni seqmentdə pay satışlarının bütöv obyekt satışları ilə müqayisəsi. Sübut olmadıqda güzəşt diapazonla verilir və onun mənbəyi göstərilir.

5.4. Müəssisədə iştirak payı üzrə hesablama ardıcılığı: müəssisənin dəyəri, xalis borcun çıxılması, kapitalın dəyəri, paya düşən mütənasib hissə, nəzarətsizlik güzəşti, likvidlik güzəşti. Güzəştlər multiplikativ tətbiq edilir, sadə toplama yolverilməzdir.

5.5. Güzəştlər ikiqat tətbiq edilmir: müəssisənin dəyəri artıq nəzarətsiz axına əsaslanırsa, əlavə nəzarətsizlik güzəşti verilmir. Bu yoxlama hesabatda göstərilir.

5.6. İştirakçının müəssisədən çıxması halında ödənilən məbləğin hesablanma qaydası nizamnamə və qanunvericiliklə müəyyən edilir. Həmin qayda bazar dəyərindən fərqli nəticə verə bilər, qiymətləndirici hər iki göstəricini ayrıca verir.

6. Miras üzrə xüsusiyyətlər

6.1. Ölçmə miras açılan tarixə aparılır. Bu, retrospektiv tapşırıqdır: həmin tarixin bazar məlumatı və obyektin həmin tarixdəki vəziyyəti əsas götürülür.

6.2. Sonrakı bilik qadağası tətbiq edilir. Miras açıldıqdan sonra baş vermiş hadisələrdən yalnız həmin tarixdəki vəziyyəti aşkarlayanlar istifadə edilir, vəziyyəti dəyişənlər (sonrakı təmir, dağılma, bazar dəyişikliyi) nəticəyə daxil edilmir və ayrıca göstərilir.

6.3. Miras kütləsinə həm aktivlər, həm də öhdəliklər daxildir. Öhdəliklər Palatanın borclar və ehtiyatlar metodologiyasına uyğun ölçülür və xalis kütlə ayrıca göstərilir. Aktivlərin cəminin xalis kütlə kimi verilməsi səhvdir.

6.4. Vərəsələrin miras açıldıqdan sonra çəkdiyi saxlama, təmir və vergi xərcləri miras kütləsinin ölçülməsinə daxil edilmir, onlar ayrıca sətirdə məlumat üçün göstərilə bilər.

6.5. Notariat hərəkətləri üçün rüsum bazası inzibati göstərici ilə müəyyən edilə bilər. Belə göstərici bazar dəyəri deyil və qiymətləndirmə nəticəsi kimi verilmir, hər ikisi tələb olunduqda ayrı-ayrı sətirlərdə göstərilir.

6.6. Məcburi pay və vərəsəlik payları hüquqi kateqoriyalardır. Qiymətləndirici yalnız baza dəyəri verir, payların hesablanmasını aparmır.

7. Nikah münasibətləri üzrə xüsusiyyətlər

7.1. Ölçmə tarixi məhkəmə tərəfindən müəyyən edilir. Tarix göstərilmədikdə qiymətləndirici dəqiqləşdirmə tələb edir, dəqiqləşdirmə alınmadıqda bir neçə tarixə ssenari hesablaması aparılır və bu, hesabatda izah edilir.

7.2. Şəxsi əmlakın ümumi vəsait hesabına yaxşılaşdırılması. Ölçülən kəmiyyət təkmilləşdirmənin xərci deyil, onun yaratdığı dəyər artımıdır. Artım “əvvəl və sonra” üsulu ilə hesablanır: təkmilləşdirmədən əvvəlki və sonrakı vəziyyətdə obyektin dəyəri ayrıca ölçülür və fərq göstərilir. Xərcin dəyər artımı kimi qəbulu tipik səhvdir.

7.3. Kreditlə alınmış əmlakda obyektin dəyəri və öhdəliyin qalıq məbləği ayrıca göstərilir, xalis dəyər ayrıca sətirdə verilir. Öhdəliyin kimin üzərinə düşməsi hüquqi məsələdir.

7.4. Əmlakın bir tərəfin istifadəsində qalması halında istifadə haqqının hesablanması tələb oluna bilər. Bu, bazar icarə haqqıdır və Palatanın bazar icarə haqqı metodologiyasına uyğun, icarə şərtləri paketi göstərilməklə hesablanır.

7.5. Ümumi əmlaka daxil edilə bilən qeyri-maddi elementlər (peşəkar praktika, biznes payı, əqli mülkiyyət) ayrıca ölçülür. Gələcək əmək gəlirləri əmlak deyil və ölçülmür.

7.6. Bölgü zamanı əmlakın vəziyyətinin dəyişməsi (bir tərəfin istifadəsində köhnəlmə və ya əksinə, təmir) ölçmə tarixindəki faktiki vəziyyətlə nəzərə alınır və dəyişikliyin təsiri ayrıca göstərilir.

8. İştirak payının ayrılması

8.1. Tapşırıq iki formada ola bilər: müəssisədə iştirak payının dəyərinin müəyyən edilməsi, əmlak kompleksindən payın natura ayrılması.

8.2. Natura ayrılma müəssisənin fəaliyyətinə təsir edir. Ayrılan hissə texnoloji zəncirin bir hissəsidirsə, onun ayrılması qalan hissənin dəyərini azaldır. Belə halda üç göstərici verilir: ayrılan hissənin dəyəri, qalan hissənin ayrılmadan sonrakı dəyəri, bütöv kompleksin dəyəri. Fərq ayrıca sətirdə göstərilir.

8.3. Müəssisənin dəyəri Palatanın müəssisələr metodologiyasına uyğun ölçülür. Pul axını ilə dərəcənin uyğunluğu, qeyri-əməliyyat aktivlərinin rejimi və xalis borcun hesablanması həmin metodologiyanın qaydaları ilə aparılır.

8.4. İştirakçılar arasında mübahisə olduqda qiymətləndirici hər tərəfin təqdim etdiyi maliyyə məlumatını ayrıca yoxlayır və fərqləri hesabatda göstərir, hansı məlumatın düzgün olduğu barədə hüquqi nəticə vermir.

9. Hesabatın forması və məhkəmə ilə iş

9.1. Məhkəmə təyinatı ilə aparılan işlərdə sənədin adı və prosessual statusu əvvəlcədən müəyyən edilir, ekspert rəyi ilə qiymətləndirmə hesabatı eyni sənəd deyil.

9.2. Nəticə variantlar üzrə cədvəllə verilir. Hər variant üçün dəyər, düzəlişlər və məhdudiyyətlər göstərilir. Qiymətləndirici variantlardan birini tövsiyə etmir.

9.3. Tərəflərin təqdim etdiyi qiymət göstəriciləri (elan, təklif, əvvəlki hesabat) müqayisə məlumatı kimi yoxlanılır, onların nəticə ilə fərqi izah edilir.

9.4. Məhkəmədə izahat verilərkən qiymətləndirici hesablaşmanın məntiqini açıqlayır, tərəflərin mövqeyini müdafiə etmir və sualın hüquqi hissəsinə cavab vermir.

10. Məcburi açıqlamalar

10.1. tapşırıqın rejimi: miras, nikah münasibətləri və ya iştirak payının ayrılması,

10.2. ölçmə tarixi və onun mənbəyi,

10.3. hüquqi girişlərin mənbəyi: məhkəmə təyinatı, notarius sənədi və ya sifarişçinin məlumatı,

10.4. mübahisəli hüquqi giriş üzrə ssenari hesablaması aparılıbsa, onun izahı,

10.5. bölgü variantları və hər birinin nəticəsi,

10.6. natura bölgü testinin üç meyar üzrə nəticəsi,

10.7. bölünmə effektinin kəmiyyəti və əsaslandırılması,

- 10.8. ideal pay güzəştlərinin tətbiq edilib-edilmədiyi və səbəbi,
- 10.9. güzəştlərin iqtisadi tətbiq edilmədiyinə yoxlanması,
- 10.10. öhdəliklərin ayrıca göstərilməsi və xalis göstəricinin verilməsi,
- 10.11. retrospektiv ölçmədə istifadə edilmiş məlumatın dövrü və sonrakı bilik qadağası,
- 10.12. təkmilləşdirmə üzrə dəyər artımının hesablanma üsulu,
- 10.13. istifadə haqqı hesablanıbsa, icarə şərtləri paketi,
- 10.14. inzibati göstəricilərlə bazar dəyərinin ayrılması,
- 10.15. səlahiyyət həddi və qiymətləndiricinin vermədiyi nəticələr,
- 10.16. məlumatın məhdudiyyətləri və nəticə diapazonu.

11. Tipik səhvlər

- 11.1. ideal payın bütöv obyektin mütənasib hissəsi kimi verilməsi,
- 11.2. birgə mülkiyyətin məhkəmə bölgəsində pay güzəştinin tətbiqi,
- 11.3. kompensasiya variantında güzəştin tətbiqi,
- 11.4. nəzarətsizlik və likvidlik güzəştlərinin sadə toplanması,
- 11.5. güzəştlərin iqtisadi tətbiqi,
- 11.6. natura bölgü testinin aparılmaması,
- 11.7. bölünmə effektinin nəzərə alınmaması,
- 11.8. bölünmə xərclərinin hesablanmaması,
- 11.9. miras üzrə cari tarixə ölçmə aparılması,
- 11.10. miras açıldıqdan sonrakı hadisələrin nəticəyə daxil edilməsi,
- 11.11. miras kütləsində öhdəliklərin nəzərə alınmaması,
- 11.12. vərəsələrin sonrakı xərclərinin miras kütləsinə daxil edilməsi,
- 11.13. notariat rüsumu üçün inzibati göstəricinin bazar dəyəri kimi verilməsi,
- 11.14. nikah işlərində ölçmə tarixinin dəqiqləşdirilməməsi,
- 11.15. təkmilləşdirmə xərcinin dəyər artımı kimi qəbulu,
- 11.16. kredit qalığının obyektin dəyərindən çıxılması və xalis göstəricinin dəyər kimi verilməsi,
- 11.17. gələcək əmək gəlirlərinin əmlak kimi ölçülməsi,
- 11.18. istifadə haqqının icarə şərtləri göstərilmədən verilməsi,
- 11.19. payların həcmi barədə hüquqi nəticə verilməsi,
- 11.20. bölgü variantının tövsiyə edilməsi,
- 11.21. tərəflərdən birinin mövqeyinə uyğunlaşdırılmış nəticə,
- 11.22. iştirak payında xalis borcun nəzərə alınmaması,
- 11.23. natura ayrılma qalan hissəyə təsirin göstərilməməsi,
- 11.24. nizamnamə üzrə hesablama ilə bazar dəyərinin eyniləşdirilməsi,
- 11.25. nəticənin yalnız bir variantla verilməsi və digər variantların araşdırılmaması.

12. Palataya tövsiyələr

12.1. Dövri buraxılışda ideal pay güzəştləri üzrə göstəricilər verilməlidir: daşınmaz əmlakda pay satışlarının bütöv obyekt satışları ilə müqayisəsi seqmentlər üzrə. Hazırda hər qiymətləndirici bu güzəşti ekspert mülahizəsi kimi verir.

12.2. Məhkəmələrlə uzlaşdırma aparılmalıdır: ölçmə tarixinin təyinatda göstərilməsi, sualın dəqiq qoyulması və variantlar üzrə nəticənin qəbul edilməsi.

12.3. Nümunəvi sənəd hazırlanmalıdır: nikah münasibətlərində ümumi əmlakın bölgüsü üzrə, dörd variantın rəqəmli müqayisəsi və bölünmə effektinin hesablanması 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.

Əmlakın bölüşdürülməsi üzrə
Metodologiyaya
A nömrəli əlavə

Tapşiriğin marşrutlaşdırılması

Sifarişin məzmunu	Ölçülən kəmiyyət	Tarix	Nəticənin forması
Miras şəhadətnaməsi üçün qiymətləndirmə	Miras kütləsinə daxil əmlakın dəyəri	Miras açılan tarix	Aktivlər üzrə cədvəl və xalis kütlə
Vərəsələr arasında mübahisə	Əmlakın dəyəri və bölgü variantları	Miras açılan tarix	Variantlar üzrə cədvəl
Nikah münasibətlərində bölgü	Ümumi əmlakın dəyəri	Məhkəmənin müəyyən etdiyi tarix	Variantlar üzrə cədvəl
Şəxsi əmlakın yaxşılaşdırılması mübahisəsi	Dəyər artımı	İki tarix: əvvəl və sonra	Artımın məbləği
Əmlakın bir tərəfin istifadəsində qalması	Bazar icarə haqqı	İstifadə dövrü	Aylıq və illik göstərici
Paylı mülkiyyətdə payın satışı	Payın dəyəri	Qiymətləndirmə tarixi	Pay dəyəri və güzəşt
Müəssisədən iştirakçının çıxması	Payın dəyəri	Çıxma tarixi	Bazar dəyəri və nizamnamə üzrə göstərici ayrıca
Əmlak kompleksindən payın ayrılması	Ayrılan və qalan hissələrin dəyəri	Məhkəmənin göstərdiyi tarix	Üç göstərici və fərq

Əmlakın bölüşdürülməsi üzrə
Metodologiyaya
B nömrəli əlavə

Bölgü variantlarının müqayisə forması

Göstərici	Natura bölgü	İdeal paylar	Kompensasiya	Satış
Bütöv obyektin dəyəri				
Hissələrin və ya payların dəyəri				
Bölünmə xərcləri				
Bölünmə effekti				
Pay güzəşti				
Satış xərcləri				
Hər iştirakçıya düşən göstərici				
Variantın məhdudiyyətləri				

Əmlakın bölüşdürülməsi üzrə
Metodologiyaya
C nömrəli əlavə

Payın dəyərinin hesablanması forması

Nö	Element	Daşınmaz əmlakda pay	Müəssisədə iştirak payı
1	Bütöv obyektin və ya müəssisənin dəyəri		
2	Xalis borc, tətbiq olunduqda	tətbiq edilmir	
3	Kapitalın və ya obyektin xalis dəyəri		
4	Payın mütənasib hissəsi		
5	Nəzarətsizlik güzəşti	tətbiq edilmir	
6	Likvidlik və ya payın realizə güzəşti		
7	Güzəştlərin multiplikativ tətbiqi		
8	Payın dəyəri		
9	İkiqat hesablama yoxlaması		

Yoxlama siyahısı

Nö	Yoxlama	Bəli	Xeyr	Qeyd
1	Tapşırıqın rejimi müəyyən edilib			
2	Ölçmə tarixi göstərilib və mənbəyi qeyd edilib			
3	Hüquqi girişlərin mənbəyi göstərilib			
4	Mübahisəli giriş üzrə ssenari hesablaması aparılıb			
5	Bölgüyə düşən əmlakın tərkibi sifarişçidən alınıb			
6	Natura bölgü testi üç meyar üzrə aparılıb			
7	Bölünmə xərcləri hesablanıb			
8	Bölünmə effekti ölçülüb və əsaslandırılıb			
9	Bütün variantlar üzrə nəticə verilib			
10	Variantlardan biri tövsiyə edilməyib			
11	İdeal pay güzəştinin tətbiqi rejimə uyğun həll edilib			
12	Güzəştlər multiplikativ tətbiq edilib			
13	Güzəştlərin ikiqat tətbiqi yoxlanılıb			
14	Güzəştin kəmiyyəti bazar sübutu ilə əsaslandırılıb			
15	Miras üzrə ölçmə miras açılan tarixə aparılıb			
16	Sonrakı bilik qadağası gözlənilib			
17	Miras kütləsində öhdəliklər ayrıca göstərilib			
18	Vərəsələrin sonrakı xərcləri kütləyə daxil edilməyib			
19	İnzibati göstərici bazar dəyərindən ayrılıb			
20	Nikah işlərində ölçmə tarixi dəqiqləşdirilib			
21	Təkmilləşdirmə üzrə dəyər artımı əvvəl və sonra üsulu ilə hesablanıb			
22	Kredit qalığı ayrıca göstərilib			
23	İstifadə haqqı icarə şərtləri paketi ilə verilib			
24	Qeyri-maddi elementlər ayrıca ölçülüb			
25	İştirak payında xalis borc nəzərə alınıb			
26	Natura ayrılımda qalan hissəyə təsir göstərilib			
27	Nizamnamə üzrə göstərici ilə bazar dəyəri ayrılıb			

28	Səlahiyyət hüdudu açıqlanıb			
29	Tərəflərin təqdim etdiyi göstəricilər yoxlanılıb			
30	Nəticə variantlar üzrə cədvəllə verilib			