AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

TƏBİİ SƏRVƏTLƏRİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODOLOGİYASI

Metodiki tövsiyə

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 20.2.6-cı maddəsi əsasında

Bakı 2026

MÜNDƏRİCAT

1. Ümumi müddəalar
2. Mülkiyyət rejimi və hüquq növləri
3. Qiymətləndirilən obyekt: üç qat
4. Ehtiyatlar giriş məlumatı kimi
5. Layihənin mərhələsi və yanaşmanın seçimi
6. Gəlir yanaşması
7. Hasilatın pay bölgüsü sazişləri üzrə özəlliklər
8. Bazar yanaşması
9. Xərc yanaşması
10. Bağlanma, rekultivasiya və ekoloji öhdəliklər
11. Qeyri-mineral təbii sərvətlər
12. Nəticələrin uzlaşdırılması
13. Hesabatda məcburi açıqlamalar
14. Ən çox rast gəlinən 20 səhv
Əlavə A. Obyektin identifikasiya kartı
Əlavə B. Ehtiyat kateqoriyalarının uyğunluq cədvəli
Əlavə C. Gəlir yanaşması üzrə hesablama forması
Əlavə D. Həssaslıq təhlili forması
Əlavə E. Yoxlama siyahısı

1. Ümumi müddəalar

1.1. Məqsəd və status

Bu Metodologiya Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzvləri tərəfindən təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsi üzrə hazırlanan hesabatların AQP Qiymətləndirmə Standartlarına və beynəlxalq tələblərə uyğunluğunu təmin etmək məqsədilə hazırlanmışdır.

Sənəd Qanunun 20.2.6-cı maddəsinə əsasən Rəyasət Heyəti tərəfindən qəbul edilən metodiki tövsiyədir və AQP QS 16-nın tətbiqi qaydasını açır.

1.2. Beynəlxalq çərçivənin xüsusiyyəti

Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarında hasilat sənayesi üzrə ayrıca aktiv standartı yoxdur. Əvvəllər mövcud olmuş müvafiq təlimat 2007-ci ildə geri götürülmüşdür. Bu sahə milli tənzimləmənin və sahə kodekslərinin predmeti sayılır.

Buna görə beynəlxalq praktikada iki səviyyəli sistem formalaşmışdır: ehtiyatların hesablanması və təsnifatı üzrə sahə kodeksləri, qiymətləndirmənin özü üzrə isə milli qiymətləndirmə kodeksləri. Bu Metodologiya həmin bölgünü qoruyur: ehtiyatlar giriş məlumatıdır, qiymətləndirmə isə bu sənədin predmetidir.

Bu sənəd bioloji aktivlər üzrə Metodologiya ilə eyni statusdadır, beynəlxalq standartın mexanikasını açmır, özü metodoloji mənbədir. Buna görə qaydalar daha ətraflı verilmiş və sahə kodeksləri ilə əlaqələndirilmişdir.

1.3. Tətbiq dairəsi

Metodologiya Qanunun 4.1.7-ci maddəsində göstərilən istiqamətə şamil edilir və aşağıdakıları əhatə edir: karbohidrogen yataqları və onlardan istifadə hüquqları, bərk faydalı qazıntı yataqları, tikinti materialları yataqları, yeraltı sular və mineral sular, meşə fondu resursları, təbii su hövzələrinin bioresursları.

Metodologiya əhatə etmir: becərilən meşə əkinləri və akvakultura (bioloji aktivlər üzrə Metodologiya), yerin təki sahəsi üzərindəki torpaq sahəsi (torpaq üzrə Metodologiya), hasilat avadanlığı və infrastrukturu (maşın və avadanlıqlar üzrə Metodologiya), hasilat müəssisəsinin bütövlükdə dəyəri (müəssisələr üzrə Metodologiya).

1.4. Əsas normativ istinadlar

- “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu (8 dekabr 2023-cü il)
- Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyası — təbii ehtiyatların mənsubiyyəti
- “Yerin təki haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu
- Azərbaycan Respublikasının Meşə Məcəlləsi və Su Məcəlləsi
- “Balıqçılıq haqqında” və “Ətraf mühitin mühafizəsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunları
- Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsi — mədən vergisi və mənfəət vergisi rejimi
- Hasilatın pay bölgüsü sazişləri və onların təsdiqi haqqında qanunlar
- Ehtiyatların hesablanması və təsnifatı üzrə tətbiq edilən milli və beynəlxalq sahə kodeksləri
- AQP Qiymətləndirmə Standartları (AQP QS 1–4, 10, 11, 13, 15, 16, 20, 24, 25)

2. Mülkiyyət rejimi və hüquq növləri

Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsində birinci və həlledici sual mülkiyyət rejimidir. Bu sual cavablandırılmadan qiymətləndirmə obyekti müəyyən edilə bilməz.

2.1. Əsas prinsip

Azərbaycan Respublikasının Konstitusiyasına və "Yerin təki haqqında" Qanuna əsasən yerin təki və orada olan faydalı qazıntılar dövlətə mənsubdur. Yerin təki sahələri mülki dövriyyənin obyekti deyil — alqı-satqı, girov və digər əqdlərin predmeti ola bilməz.

Metodoloji nəticə: Yataq və ya faydalı qazıntı ehtiyatı özü üçün «bazar dəyəri» hesablanması metodoloji səhvdir — ehtimal edilən alıcı və satıcı arasında əməliyyat qanunla mümkün deyil. Qiymətləndirmə obyekti sərvətin özü deyil, ondan istifadə hüququdur. Bu, AQP QS 12-dəki dövriyyə rejimi konstruksiyası ilə eyni məntiqdir.

2.2. Hüquq növləri

Hüquq növü	Məzmunu	Qiymətləndirmə üçün nəticəsi
Yerin təkindən istifadə hüququ (lisenziya, razılıq)	Müəyyən sahədə kəşfiyyat və ya hasilat aparmaq hüququ	Qiymətləndirmə obyekti, müddət, şərtlər və ötürülə bilənlik həlledicidir
Hasilatın pay bölgüsü sazişi üzrə pay	Podratçının saziş üzrə iştirak payı və ondan irəli gələn hüquqlar	Qiymətləndirmə obyekti, 7-ci bölmə
Xidmət və ya risk-xidmət müqaviləsi üzrə hüquq	Haqq müqabilində iş görmək hüququ, ehtiyata sahiblik yoxdur	Qiymətləndirmə obyekti müqavilə üzrə pul axınıdır
Meşə istifadəsi hüququ	Meşə Məcəlləsi üzrə istifadə növləri və müddətləri	11-ci bölmə
Su bioresurslarından istifadə (kvota, icazə)	Ovlanma kvotası və ya icazə	11-ci bölmə

2.3. Hüququn yoxlanılan parametrləri

- verilmə əsası, tarixi və qeydiyyat məlumatları,
- sahənin sərhədləri və koordinatları,
- qüvvədə olma müddəti və uzadılma qaydası,
- hüquq sahibinin öhdəlikləri — minimum iş proqramı, investisiya, hasilat həcmi, sosial və ekoloji öhdəliklər,
- ötürülə bilənlik və ötürülmə üçün razılıq tələbi,
- xitam əsasları və onların baş vermə riski,
- mövcud pozuntular və xəbərdarlıqlar.

Öhdəliklərin yerinə yetirilməməsi hüququn xitamına səbəb ola bilər — bu risk qiymətləndirmədə nəzərə alınır və hesabatda göstərilir.

3. Qiymətləndirilən obyekt: üç qat

Qiymətləndirmə obyekti üç qatdan birinə aid edilir. Qatın müəyyən edilməsi işin ilkin şərtidir və hesabatın birinci səhifəsində göstərilir.

Qat	Obyekt	Qiymətləndirilə bilirmi	Tətbiq edilən sənəd
A	Təbii sərvətin özü (yataq, ehtiyat)	Bazar dəyəri anlayışı tətbiq edilmir, dövlət uçotu və inzibati göstəricilər ayrı sahədir	Qiymətləndirmə obyekti deyil
B	Sərvətdən istifadə hüququ (lisenziya, saziş üzrə pay)	Bəli — bu Metodologiyanın əsas predmeti	Bu Metodologiya
C	Hüquq sahibi olan müəssisə	Bəli — bütöv biznes kimi	AQP QS 13 və müəssisələr üzrə Metodologiya

B və C qatının fərqi: B qatında yalnız konkret hüquqdan yaranan pul axını qiymətləndirilir. C qatında müəssisənin bütün fəaliyyəti — bir neçə lisenziya, emal müəssisələri, satış şəbəkəsi, qeyri-əməliyyat aktivləri — daxil olur. Eyni obyektin iki qatda qiymətləndirilməsi və nəticələrin cəmlənməsi ikiqat hesablamadır. Müəssisə qiymətləndirilərkən lisenziyalar ayrıca əlavə edilmir — onların dəyəri pul axınında artıq əksini tapır.

4. Ehtiyatlar giriş məlumatı kimi

4.1. Səlahiyyət hüdudu

Ehtiyatların kəmiyyəti, kateqoriyası və keyfiyyət göstəriciləri qiymətləndiricinin müəyyən etdiyi kəmiyyətlər deyil. Onlar geoloji tədqiqat və hesablama nəticəsində müəyyən edilir və qiymətləndirmə üçün giriş məlumatıdır.

Qiymətləndirici geoloji hesablama aparmır, ehtiyat kateqoriyasını dəyişdirmir və geoloji nəticələri mübahisələndirmir. O, hesabatda göstərir: məlumatın mənbəyi, hesablamanın tarixi və hansı kodeks üzrə aparıldığı, hesablamanı təsdiq edən sənəd və ya səlahiyyətli mütəxəssisin rəyi.

Mənbə olmadıqda: Təsdiqlənmiş ehtiyat hesablaması olmadan gəlir yanaşmasının tətbiqi yolverilməzdir. Belə halda ya sifarişçidən sənəd tələb edilir, ya mütəxəssis cəlb olunur, ya da qiymətləndirmə erkən mərhələ qaydaları ilə (9-cu bölmə) aparılır. Sifarişçinin sözlü məlumatı və ya əsaslandırılmamış təxmin əsas sayılmır.

4.2. Kateqoriyaların etibarlılıq dərəcəsi

Ehtiyatlar öyrənilmə dərəcəsinə görə kateqoriyalara bölünür. Milli və beynəlxalq təsnifat sistemləri arasında birmənalı uyğunluq yoxdur — kateqoriyalar bir-birinə mexaniki çevrilə bilməz.

Etibarlılıq səviyyəsi	Ümumi xarakteristika	Pul axınında istifadə
Yüksək (sübut edilmiş)	Geoloji və texniki cəhətdən təsdiqlənmiş, iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmış	Tam həcmdə daxil edilir
Orta (ehtimal olunan)	Geoloji cəhətdən əsaslandırılmış, lakin daha az öyrənilmiş	Ehtimalla çəkilir və ya yüksək diskont dərəcəsi ilə
Aşağı (mümkün, proqnoz)	Geoloji ehtimallar əsasında	Bir qayda olaraq daxil edilmir, daxil edilirsə ayrıca göstərilir
Resurs (ehtiyat deyil)	İqtisadi əsaslandırma aparılmayıb	Daxil edilmir

Əsas qayda: İqtisadi əsaslandırması olmayan resurs pul axınına daxil edilə bilməz. Ehtiyat və resurs anlayışlarının qarışdırılması bu sahədə ən ağır metodoloji səhvdir və nəticəni dəfələrlə şişirdə bilər. Hesabatda hansı kateqoriyaların daxil edildiyi və hansı çəki ilə göstərilir (Əlavə B).

4.3. Sənədləşdirmə

Hesabatda göstərilir: tətbiq edilən təsnifat sistemi və onun adı, kateqoriyalar üzrə kəmiyyətlər, keyfiyyət göstəriciləri (tərkib, sıxlıq, çıxım əmsalı), hesablamanın tarixi və müəllifi, hesablamadan sonra aparılmış hasilatın nəzərə alınması.

Ehtiyat hesablamasının tarixi qiymətləndirmə tarixindən əvvəldirsə, aradan keçən dövrdə hasil edilmiş həcm çıxılır və qalıq ehtiyat göstərilir. Bu addımın buraxılması nəticəni birbaşa şişirdir.

5. Layihənin mərhələsi və yanaşmanın seçimi

Təbii sərvətlərdə yanaşmanın seçimi obyektin növündən deyil, layihənin mərhələsindən asılıdır. Mərhələ hesabatda göstərilir və seçilmiş yanaşma ona uyğun olmalıdır.

Mərhələ	Xarakteristikası	Uyğun yanaşma
1. İlkin kəşfiyyat	Sahə verilib, geoloji perspektivlik qiymətləndirilir, ehtiyat müəyyən edilməyib	Xərc (çoxaldıcı əmsalla), bazar (sahə üzrə əməliyyatlar)
2. Kəşfiyyat və qiymətləndirmə	Resurslar müəyyən edilib, ehtiyata çevrilmə davam edir	Xərc və bazar, gəlir yalnız ssenari kimi
3. Texniki-iqtisadi əsaslandırma	Ehtiyatlar təsdiqlənib, layihə sənədi hazırdır	Gəlir əsas, bazar dəstəkləyici
4. İşlənmə və hasilat	Hasilat aparılır, faktiki göstəricilər mövcuddur	Gəlir əsas, bazar yoxlama üçün
5. Tükənmə və bağlanma	Qalıq ehtiyat azdır, bağlanma öhdəlikləri aktuallaşır	Gəlir, bağlanma öhdəlikləri üstünlük təşkil edə bilər

Erkən mərhələ barədə: Birinci və ikinci mərhələdə gəlir yanaşmasının tam formada tətbiqi yolverilməzdir — hasilat profili və iqtisadi göstəricilər əsaslandırılmış giriş məlumatına söykənmir. Bu mərhələlərdə gəlir yanaşması yalnız ssenari təhlili kimi, ehtimalla çəkilməklə və nəticənin şərtiliyi açıq göstərilməklə istifadə edilə bilər.

5.1. Mərhələnin müəyyən edilməsi

Mərhələ sənədlərlə təsdiqlənir: geoloji-kəşfiyyat işlərinin hesabatları, ehtiyatların təsdiqi barədə sənəd, texniki-iqtisadi əsaslandırma və işlənmə layihəsi, hasilata başlama barədə sənədlər, faktiki hasilat göstəriciləri.

Sifarişçinin bəyan etdiyi mərhələ ilə sənədlərin göstərdiyi mərhələ fərqləndikdə fərq hesabatda qeyd edilir və hansının əsas götürüldüyü əsaslandırılır.

6. Gəlir yanaşması

Gəlir yanaşması təsdiqlənmiş ehtiyatları olan və işlənmə və ya hasilat mərhələsindəki obyektlər üçün əsas yanaşmadır. Diskontlaşdırılmış pul axınları üsulu tətbiq edilir.

$$\text{Dəyər} = \Sigma \left[\text{Xalis pul axını}_t \div (1 + i)^t\right] – \text{Bağlanma öhdəliklərinin cari dəyəri}$$

6.1. Terminal dəyərin olmaması

Bu sahənin əsas fərqi: Təbii sərvət tükənən aktivdir. Buna görə DPA modelində terminal dəyər yoxdur — proqnoz dövrü ehtiyatın tükənməsinə qədər olan müddəti tam əhatə edir. Digər sahələrdən gətirilmiş terminal dəyər düsturunun tətbiqi kobud metodoloji səhvdir və nəticəni əhəmiyyətli dərəcədə şişirdir. Dövrün sonunda yalnız qalıq avadanlığın realizə dəyəri və bağlanma öhdəlikləri qalır.

6.2. Hasilat profili

Hasilat profili — illər üzrə hasilat həcmi — layihə sənədindən götürülür və qiymətləndiricinin tərtib etdiyi kəmiyyət deyil. Yoxlanılan məqamlar:

- profilin cəmi təsdiqlənmiş ehtiyat həcminə uyğundurmu,
- çıxım əmsalı (hasilat əmsalı) əsaslandırılıbmı,
- itkilər və emal zamanı azalma nəzərə alınıbmı,
- faktiki göstəricilər proqnozla uzlaşırmı (hasilat mərhələsində),
- istehsal gücünün texniki məhdudiyyətləri nəzərə alınıbmı.

Profilin cəmi ehtiyatı keçirsə, model səhvdir. Bu, sadə, lakin tez-tez buraxılan yoxlamadır.

6.3. Məhsulun qiyməti

Qiymət proqnozu nəticəyə ən çox təsir edən parametrdir və ən çox mübahisə doğuran elementdir. Mənbələr etibarlılıq ardıcıllığı ilə:

1) Uzunmüddətli satış müqavilələri — mövcud olduqda və bazar səviyyəsinə uyğunluğu yoxlanılmaqla,
2) Birja və forward əyriləri — likvid alətlər üçün,
3) Tanınmış analitik qurumların uzunmüddətli qiymət proqnozları — mənbə və nəşr tarixi göstərilməklə,
4) Tarixi orta qiymət — dövr göstərilməklə, yalnız digər mənbələr olmadıqda.

Qiymətin nominal, yoxsa real ifadədə götürüldüyü göstərilir və diskont dərəcəsi ilə uzlaşdırılır. Keyfiyyət fərqinə görə düzəliş (tərkib, kükürd, sıxlıq, kalorililik) və nəqletmə xərci ayrıca göstərilir — obyektdən çıxış nöqtəsindəki qiymət ilə istinad qiyməti fərqlidir.

6.4. Xərclər

Xərc növü	Tərkibi
Əməliyyat xərcləri	Hasilat, emal, nəqliyyat, saxlanma, əmək, enerji, materiallar, idarəetmə
Saxlayıcı kapital qoyuluşları	Mövcud gücün saxlanması üçün dövri investisiyalar
İnkişaf kapital qoyuluşları	Yeni quyular, üfüqlər, emal gücü, hasilat profilinə uyğun
Vergi və mədən ödənişləri	Mədən vergisi, mənfəət vergisi, digər məcburi ödənişlər
Sosial və ekoloji öhdəliklər	Lisenziya və ya saziş üzrə götürülmüş öhdəliklər
Bağlanma və rekultivasiya	10-cu bölmə, ayrıca göstərilir

Xərclər vahid göstərici (bir tona və ya bir barelə düşən xərc) şəklində də verilir — bu, modelin yoxlanılmasını asanlaşdırır və sahə göstəriciləri ilə müqayisəyə imkan verir. Sabit və dəyişən xərclər ayrılır: hasilat azaldıqca vahid xərc artır və bu, tükənmə mərhələsində həlledici olur.

6.5. Diskont dərəcəsi

Komponentlər ayrıca göstərilir: risksiz dərəcə, bazar risk mükafatı, sahə riski, ölkə riski, layihənin mərhələ riski, obyektə xas risklər (texniki, infrastruktur, hüquqi).

Bu sahədə diskont dərəcəsi digər sahələrdən yüksəkdir — səbəb qiymət dəyişkənliyi, geoloji qeyri-müəyyənlik və uzun investisiya dövrüdür. Mərhələ irəlilədikcə dərəcə azalır: kəşfiyyat mərhələsindəki layihə ilə fəaliyyət göstərən yatağın riski müqayisə edilə bilməz.

Ehtiyat kateqoriyası və dərəcə: Ehtiyatların fərqli kateqoriyaları üçün fərqli diskont dərəcəsinin tətbiqi qəbul edilən praktikadır. Alternativ — kateqoriyanı pul axınında ehtimalla çəkmək. Hər ikisinin eyni vaxtda tətbiqi ikiqat hesablamadır. Seçilmiş qayda hesabatda göstərilir.

6.6. Həssaslıq təhlili

Bu sahədə həssaslıq təhlili məcburidir və digər sahələrdən genişdir. Ən azı dörd parametr üzrə aparılır: məhsulun qiyməti, ehtiyat həcmi və hasilat profili, əməliyyat xərcləri, diskont dərəcəsi.

Nəticələr cədvəl şəklində verilir (Əlavə D) və dəyər aralığı bu təhlil əsasında müəyyən edilir. Qiymətin 20 faiz dəyişməsi nəticəni bir neçə dəfə dəyişə bilər — bu, sahənin xüsusiyyətidir və hesabatda izah olunur.

7. Hasilatın pay bölgüsü sazişləri üzrə özəlliklər

Azərbaycan Respublikasında karbohidrogen layihələrinin əhəmiyyətli hissəsi hasilatın pay bölgüsü sazişləri əsasında həyata keçirilir. Belə sazişlər üzrə pul axınının strukturu adi vergi rejimindən əsaslı şəkildə fərqlənir və modelə birbaşa daxil edilməlidir.

7.1. Pul axınının strukturu

Mərhələ	Məzmunu
Ümumi hasilat	Saziş sahəsindən çıxarılan məhsulun tam həcmi
(–) Dövlətin ilkin payı (nəzərdə tutulubsa)	Bəzi sazişlərdə hasilatın müəyyən hissəsi əvvəlcədən ayrılır
= Bölgüyə açıq hasilat	
(–) Xərclərin bərpası üçün ayrılan hissə	Bərpa limiti ilə məhdudlaşır, bərpa olunmayan hissə növbəti dövrə keçirilir
= Mənfəət məhsulu	
(–) Dövlətin mənfəət payı	Bölgü nisbəti sazişlə müəyyən edilir, çox vaxt sürüşkən şkala ilə
= Podratçının mənfəət payı	
(–) Mənfəət vergisi	Sazişdə müəyyən edilmiş dərəcə ilə
= Podratçının xalis pul axını	Diskontlaşdırma üçün baza

7.2. Modelləşdirmədə diqqət tələb edən məqamlar

- bərpa limiti — bərpa olunmamış xərclərin növbəti dövrlərə keçirilməsi mexanizmi düzgün modelləşdirilməlidir,
- bölgü nisbətinin sürüşkən xarakteri — hasilat həcmindən, gəlirlilikdən və ya digər göstəricidən asılı olaraq dəyişən nisbətlər,
- bonuslar — imzalanma, hasilata başlama və həcm bonusları ayrıca sətirlərdə,

- sazişin müddəti və uzadılma şərtləri — ehtiyat tükənmədən müddət bitə bilər,
- podratçının iştirak payı və digər iştirakçılarla münasibətlər,
- sazişin xüsusi vergi rejimi — ümumi vergi qanunvericiliyindən fərqlənə bilər,
- bağlanma öhdəliklərinin sazişdə necə bölüşdürüldüyü.

Qiymətləndirilən obyekt: Saziş üzrə qiymətləndirilən obyekt bir qayda olaraq podratçının iştirak payıdır. Nəticənin hansı paya aid olduğu — 100 faizə, yoxsa konkret iştirakçının payına — hesabatda açıq göstərilir. Bu, sahədə ən çox rast gəlinən şərh səhvinin mənbəyidir.

7.3. Sazişin şərtlərinin əldə edilməsi

Saziş şərtləri qiymətləndirmənin əsas giriş məlumatıdır. Şərtlər tam əlçatan olmadıqda bu, hesabatda açıq göstərilir və hansı ehtimallardan istifadə edildiyi sadalanır. Konfidensiallıq məhdudiyyətləri mövcuddursa, onların nəticənin etibarlılığına təsiri qeyd edilir.

8. Bazar yanaşması

8.1. Əməliyyatların müqayisəsi

Mənbələr: lisenziya və istifadə hüquqlarının ötürülməsi əməliyyatları, hasilat müəssisələrində payların alqı-satqısı, hərrac və müsabiqə nəticələri, açıq şirkətlərin bazar dəyəri əsasında hesablanmış göstəricilər.

Analoq seçilərkən yoxlanılır: faydalı qazıntının növü və keyfiyyəti, ehtiyat kateqoriyası və həcmi, layihənin mərhələsi, yerləşmə və infrastruktur təminatı, hüquq rejimi və qalıq müddət, vergi rejimi, əməliyyatın tarixi və məhsul qiymətlərinin həmin tarixdəki səviyyəsi.

8.2. Vahid göstəricilər

$$\text{Dəyər} = \text{Ehtiyat həcmi} \times \text{Vahid ehtiyata düşən dəyər}$$

Vahid göstərici analoq əməliyyatlardan çıxarılır. Tələblər: göstərici hansı ehtiyat kateqoriyasına aiddirsə, eyni kateqoriyaya tətbiq edilməlidir, göstərici hansı mərhələdəki layihələrdən çıxarılıbsa, eyni mərhələyə tətbiq edilməlidir, əməliyyat tarixindəki qiymət səviyyəsi ilə cari səviyyə arasındakı fərq üzrə düzəliş edilir.

Bu üsulun məhdudiyyəti: Vahid göstərici obyektin keyfiyyət fərqlərini, infrastruktur təminatını və hasilat xərcini nəzərə almır. Eyni həcmli iki yataq tamamilə fərqli dəyərə malik ola bilər. Buna görə vahid göstərici müstəqil nəticə kimi deyil, gəlir yanaşmasının yoxlanılması və ya erkən mərhələdə ilkin qiymətləndirmə üçün istifadə edilməlidir.

9. Xərc yanaşması

Xərc yanaşması ehtiyatları müəyyən edilməmiş, erkən mərhələdəki obyektlər üçün tətbiq edilir. Məntiqi budur: obyektin dəyəri ona çəkilmiş və nəticə vermiş kəşfiyyat xərcləri ilə əlaqədardır.

$$\text{Dəyər} = \text{Nəticə vermiş kəşfiyyat xərcləri} \times \text{Perspektivlik əmsalı}$$

9.1. Xərclərin seçilməsi

Bütün çəkilmiş xərclər deyil, yalnız obyektin cari perspektivliyinə töhfə verən xərclər nəzərə alınır. Nəticə verməmiş və ya köhnəlmiş işlərin xərcləri çıxarılır.

Xərclər qiymətləndirmə tarixinə indeksləşdirilir, indeksin növü və mənbəyi göstərilir.

9.2. Perspektivlik əmsalı

Əmsal obyektin geoloji perspektivliyinin kəşfiyyat gedişində artıb-azalmasını əks etdirir. Əmsal birdən kiçik və ya böyük ola bilər:

Vəziyyət	Əmsalın istiqaməti
Kəşfiyyat müsbət nəticələr verib, perspektivlik artıb	Birdən böyük
Nəticələr neytraldır	Birə yaxın
Nəticələr mənfidir, perspektivlik azalıb	Birdən kiçik
Perspektivlik praktik olaraq itib	Sıfıra yaxın

Əmsalın kəmiyyəti geoloji nəticələrə istinadla əsaslandırılır və mütəxəssis rəyinə söykənir. Əsaslandırılmamış əmsal bu üsulu ixtiyari rəqəm vasitəsinə çevirir — hesabatda əmsalın hansı geoloji faktlara söykəndiyi sətir-sətir göstərilir.

9.3. Məhdudiyyət

Xərc yanaşması hasilat mərhələsindəki obyektlərə tətbiq edilmir: çəkilmiş xərclə yaradılan dəyər arasında sistematik əlaqə yoxdur. Uğurlu yataq üçün nəticə real dəyərdən dəfələrlə aşağı, uğursuz layihə üçün isə dəfələrlə yuxarı çıxa bilər.

10. Bağlanma, rekultivasiya və ekoloji öhdəliklər

Təbii sərvətlərin qiymətləndirilməsində bağlanma öhdəlikləri məcburi komponentdir və çox vaxt buraxılır. Onların nəzərə alınmaması nəticəni sistematik olaraq şişirdir.

10.1. Öhdəliklərin tərkibi

- quyuların konservasiyası və ləğvi,
- mədən qazmalarının bağlanması və təhlükəsizliyin təmin edilməsi,
- avadanlığın sökülməsi və ərazidən çıxarılması,
- torpaqların rekultivasiyası və münbit qatın bərpası,
- tullantı saxlanclarının bağlanması və uzunmüddətli monitorinqi,
- çirklənmiş ərazilərin təmizlənməsi,
- sosial öhdəliklər — işçilərlə hesablaşmalar, sosial infrastruktur.

10.2. Qiymətləndirmə

$$\text{Öhdəliyin cari dəyəri} = \Sigma\ [\text{Gözlənilən xərc}_t \div (1 + i)^t]$$

Xərclərin mənbəyi: layihə sənədində nəzərdə tutulmuş bağlanma planı, oxşar obyektlərin faktiki bağlanma xərcləri, ixtisaslaşmış təşkilatların smetaları. Mənbə və tarix hesabatda göstərilir.

Bağlanma xərcləri uzaq gələcəyə aid olduğuna görə diskontlaşdırmanın təsiri böyükdür. Diskont dərəcəsinin seçimi ayrıca əsaslandırılır — öhdəliyin riski layihənin riskindən fərqlidir və adətən aşağıdır.

Mənfi nəticə: Tükənmə mərhələsindəki obyektlərdə bağlanma öhdəliklərinin cari dəyəri qalan pul axınından çox ola bilər. Belə halda nəticə mənfi çıxır və bu, olduğu kimi göstərilir. Nəticənin sıfıra yuvarlaqlaşdırılması və ya bağlanma öhdəliklərinin buraxılması yolverilməzdir.

10.3. AQP QS 15 ilə əlaqə

Bağlanma və rekultivasiya öhdəlikləri qeyri-maliyyə öhdəlikləridir və onların qiymətləndirilməsi borclar və öhdəliklər üzrə Metodologiyanın 7-ci bölməsi ilə uzlaşdırılır. Ehtimalların qiymətləndirilməsi, risk mükafatı və diskontlaşdırma qaydaları hər iki sənəddə eyni olmalıdır.

Öhdəlik həm layihənin pul axınında, həm də ayrıca öhdəlik kimi göstərilə bilməz — ikiqat hesablamadır. Harada nəzərə alındığı hesabatda göstərilir.

11. Qeyri-mineral təbii sərvətlər

11.1. Meşə fondu resursları

Meşə fondu dövlət mülkiyyətindədir, qiymətləndirmə obyekti meşədən istifadə hüququdur. Oduncaq məqsədli istifadə üçün qiymətləndirmə göstəriciləri: hektara oduncaq ehtiyatı (m^3/ha), ağac növləri və keyfiyyət tərkibi, yaş strukturu və kəsim yaşınadək qalan dövr, kəsim, yığım və daşınma xərcləri, oduncağın bazar qiyməti növlər üzrə.

Kəsim rejimi mütləq yoxlanılır: kəsim növü və icazə verilən həcm, mühafizə kateqoriyası, qadağan zonaları. Kəsimi qadağan olunmuş meşə üçün oduncaq dəyəri hesablanmır.

Sərhəd: Təbii meşə fondu bu Metodologiyanın, süni salınmış və becərilən meşə əkinləri isə bioloji aktivlər üzrə Metodologiyanın predmetidir. Ayırıcı meyar idarəetmənin mövcudluğudur — əkilmiş, becərilən və məhsuldarlığı idarə olunan obyekt bioloji aktivdir.

11.2. Su bioresursları

Təbii su hövzələrindəki bioresurslar dövlətə məxsusdur, qiymətləndirmə obyekti ovlanma kvotası və ya istifadə icazəsidir.

Nəzərə alınan göstəricilər: kvotanın həcmi və növ tərkibi, kvotanın müddəti və uzadılma qaydası, ovlanma xərcləri və məhsulun qiyməti, ehtiyatın vəziyyəti üzrə elmi qiymətləndirmə — kvotanın gələcəkdə azaldılma riski.

Akvakultura — qəfəs və hovuz təsərrüfatları — bu Metodologiyanın deyil, bioloji aktivlər üzrə Metodologiyanın predmetidir.

11.3. Su resursları

Yeraltı sular və mineral sular üçün qiymətləndirmə ümumi qaydalarla (6-cı bölmə) aparılır: təsdiqlənmiş ehtiyat, hasilat profili, məhsulun qiyməti, xərclər və istifadə hüququnun müddəti.

Səth sularından istifadə hüququ üçün qiymətləndirmə istifadə növündən asılıdır — suvarma, enerji istehsalı, sənaye və ya içməli su təchizatı. Tənzimlənən tariflər tətbiq edildikdə bu, gəlirin proqnozunda nəzərə alınır və AQP QS 18 ilə uzlaşdırılır.

11.4. Qiymətləndirilməyən komponentlər

Təbii sərvətlərin ekoloji, elmi, rekreasiya və mənəvi dəyəri qiymətləndirmə metodologiyası ilə qiymətləndirilmir. Ekosistem xidmətlərinin dəyərləndirilməsi ayrıca elmi sahədir və qiymətləndirmə hesabatının predmeti deyil.

Hesabatda nəticənin nəyi əhatə etmədiyi açıq göstərilir — mədəni irs üzrə Metodologiyadakı eyni qayda tətbiq edilir.

12. Nəticələrin uzlaşdırılması

12.1. Yanaşmaların seçimi mərhələ üzrə

Mərhələ	Gəlir	Bazar	Xərc
İlkin kəşfiyyat	Tətbiq olunmur	Dəstəkləyici	Əsas
Kəşfiyyat və qiymətləndirmə	Yalnız ssenari kimi	Əsas	Əsas
Texniki-iqtisadi əsaslandırma	Əsas	Dəstəkləyici	Yoxlama üçün
İşlənmə və hasilat	Əsas	Yoxlama üçün	Tətbiq olunmur
Tükənmə və bağlanma	Əsas	Məhdud	Tətbiq olunmur
Meşə fondu resursları	Əsas	Dəstəkləyici	Məhdud
Su bioresursları (kvota)	Əsas	Dəstəkləyici	Tətbiq olunmur

12.2. Yoxlamalar

Yekun nəticə aşağıdakı yoxlamalardan keçirilir:

– hasilat profilinin cəmi təsdiqlənmiş ehtiyatı keçmirmi,
– vahid ehtiyata düşən dəyər sahə göstəriciləri ilə müqayisə edilə bilirmi,
– bağlanma öhdəlikləri nəzərə alınıbmı,
– terminal dəyər tətbiq edilməyibmi,
– nəticə hansı paya aid edilib — 100 faizə, yoxsa konkret iştirak payına,
– gəlir yanaşmasının nəticəsi bazar yanaşması ilə eyni tərtibdədirmi.

Yanaşmaların nəticələri arasındakı fərq bu sahədə böyük olur. Fərq iki dəfədən çox olduqda səbəb təhlil edilir, tipik səbəblər qiymət proqnozunun fərqi, ehtiyat kateqoriyalarının fərqli qəbul edilməsi və bağlanma öhdəliklərinin bir yanaşmada nəzərə alınmamasıdır.

12.3. Dəyər aralığı

Bu sahədə tək rəqəmlə nəticə yalnız hasilat mərhələsindəki, uzun faktiki göstərici tarixçəsi olan obyektlər üçün verilə bilər. Digər bütün hallarda dəyər aralığı məcburidir və həssaslıq təhlilinə söykənir.

13. Hesabatda məcburi açıqlamalar

№	Açıqlanan element
1	Qiymətləndirilən obyektin qatı (A, B, C) və sərhədləri
2	Qiymətləndirilən hüququn növü, müddəti və ötürülə bilənliyi
3	Hüquq sahibinin öhdəlikləri və onların yerinə yetirilmə vəziyyəti
4	Layihənin mərhələsi və onun sənədli əsası
5	Ehtiyat məlumatının mənbəyi, tarixi və tətbiq edilən təsnifat sistemi
6	Kateqoriyalar üzrə ehtiyat həcmləri və hansının pul axınına daxil edildiyi
7	Hesablama tarixindən sonrakı hasilatın çıxılması
8	Hasilat profili və onun ehtiyat həcmi ilə uzlaşdırılması

№	Açıqlanan element
9	Məhsulun qiymət proqnozu, mənbəyi və nominal/real ifadəsi
10	Keyfiyyət və nəqletmə üzrə qiymət düzəlişləri
11	Əməliyyat xərcləri və kapital qoyuluşları, vahid göstəricilər
12	Vergi və mədən ödənişləri rejimi
13	Pay bölgüsü sazişi tətbiq edilirsə — bərpa limiti, bölgü nisbətləri, bonuslar
14	Nəticənin hansı iştirak payına aid olduğu
15	Diskont dərəcəsinin komponentləri və mərhələ riskinin əksi
16	Ehtiyat kateqoriyası riskinin harada nəzərə alındığı
17	Bağlanma və rekultivasiya öhdəliklərinin tərkibi, mənbəyi və cari dəyəri
18	Terminal dəyərin tətbiq edilmədiyinin təsdiqi
19	Cəlb edilmiş mütəxəssislər və onların rəyinə əsaslanan nəticələr
20	Həssaslıq təhlili, dəyər aralığı və «vermədiyi nəticələr» bölməsi

14. Ən çox rast gəlinən 20 səhv

Blok I. Obyekt, hüquq və ehtiyatlar

№	Səhv	Düzgün hərəkət
1	Yatağın özü üçün bazar dəyəri hesablanır	Qiymətləndirmə obyekti istifadə hüququdur (2-ci bölmə)
2	Qiymətləndirilən qat (A / B / C) göstərilmir	Qat müəyyən edilir və birinci səhifədə yazılır
3	Lisenziya həm ayrıca, həm müəssisə dəyərində hesablanır	İkiqat hesablama aradan qaldırılır
4	Hüququn müddəti və öhdəlikləri yoxlanılmır	Bütün parametrlər sənədlə yoxlanılır (2.3)
5	Resurs ehtiyat kimi pul axınına daxil edilir	İqtisadi əsaslandırması olmayan resurs daxil edilmir
6	Aşağı kateqoriyalı ehtiyatlar tam çəki ilə götürülür	Ehtimalla çəkilir və ya ayrıca göstərilir
7	Hesablama tarixindən sonrakı hasilat çıxılmır	Qalıq ehtiyat hesablanır

Blok II. Gəlir yanaşması

№	Səhv	Düzgün hərəkət
8	Terminal dəyər tətbiq edilir	Tükənən aktivdə terminal dəyər yoxdur
9	Hasilat profilinin cəmi ehtiyatı keçir	Sadə cəm yoxlaması aparılır
10	Qiymət proqnozunun mənbəyi göstərilmir	Mənbə və tarix yazılır, nominal/real ifadə göstərilir

№	Səhv	Düzgün hərəkət
11	İstinad qiyməti obyektdən çıxış qiyməti kimi istifadə edilir	Keyfiyyət və nəqletmə düzəlişləri edilir
12	Sabit və dəyişən xərclər ayrılmır	Tükənmə mərhələsində vahid xərcin artımı əks olunur
13	Saxlayıcı kapital qoyuluşları buraxılır	Dövri investisiyalar modelə daxil edilir
14	Ehtiyat riski həm axında, həm dərəcədə nəzərə alınır	Yalnız bir yerdə, qayda göstərilir
15	Həssaslıq təhlili aparılmır və ya dar aparılır	Ən azı dörd parametr üzrə

Blok III. Saziş, bağlanma və nəticə

№	Səhv	Düzgün hərəkət
16	Pay bölgüsü sazişi adi vergi rejimi kimi modelləşdirilir	Bərpa limiti və bölgü mexanizmi modelə salınır
17	Nəticənin hansı paya aid olduğu göstərilmir	100 faiz, yoxsa iştirak payı — açıq yazılır
18	Bağlanma öhdəlikləri nəzərə alınmır	Cari dəyəri hesablanır və çıxılır
19	Mənfi nəticə sıfıra yuvarlaqlaşdırılır	Nəticə olduğu kimi göstərilir və izah olunur
20	Vahid göstərici müstəqil nəticə kimi verilir	Yoxlama və ya erkən mərhələ üçün istifadə edilir

Əlavə A. Obyektin identifikasiya kartı

Göstərici	Məlumat	Mənbə
Obyektin adı və yerləşməsi		
Faydalı qazıntının növü		
Qiymətləndirilən qat (A / B / C)		
Hüququn növü və verilmə əsası		
Hüququn qeydiyyat nömrəsi və tarixi		
Sahənin sərhədləri və ölçüsü		
Hüququn qalıq müddəti		
Uzadılma qaydası		
Ötürülə bilənlik		
Hüquq sahibinin öhdəlikləri		
Öhdəliklərin icra vəziyyəti		
Layihənin mərhələsi		
Ehtiyat hesablamasının tarixi və müəllifi		
Tətbiq edilən təsnifat sistemi		

Göstərici	Məlumat	Mənbə
Kateqoriyalar üzrə ehtiyatlar		
Keyfiyyət göstəriciləri		
Hesablamadan sonrakı hasilat		
Qalıq ehtiyat		
İnfrastruktur təminatı		
Bağlanma planının mövcudluğu		

Əlavə B. Ehtiyat kateqoriyalarının uyğunluq cədvəli

Cədvəl hər tapşırıqda doldurulur. Kateqoriyaların bir sistemdən digərinə mexaniki çevrilməsi yolverilməzdir — uyğunluq təxminidir və mütəxəssis rəyi ilə təsdiqlənməlidir.

Kateqoriya (tətbiq edilən sistem)	Həcm	Etibarlılıq səviyyəsi	Pul axınında çəki, %	Əsaslandırma
		Yüksək		
		Yüksək		
		Orta		
		Orta		
		Aşağı		
		Aşağı		
Resurslar (ehtiyat deyil)		—	0	Daxil edilmir
CƏMİ pul axınına daxil edilən				
Hasilat profilinin cəmi				
UZLAŞMA YOXLAMASI				

Əlavə C. Gəlir yanaşması üzrə hesablama forması

Göstərici	İl 1	İl 2	...	İl n
Hasilat həcmi				
Qalıq ehtiyat (dövrün sonuna)				
Məhsulun qiyməti				
(+/–) Keyfiyyət və nəqletmə düzəlişi				
= Ümumi gəlir				
(–) Əməliyyat xərcləri (sabit)				
(–) Əməliyyat xərcləri (dəyişən)				
Vahid xərc (bir vahidə düşən)				
(–) Mədən vergisi və ödənişlər				

Göstərici	İl 1	İl 2	...	İl n
(–) Saxlayıcı kapital qoyuluşları				
(–) İnkişaf kapital qoyuluşları				
(–) Mənfəət vergisi				
= Xalis pul axını				
Diskont əmsalı (i = ___ %)				
Diskontlaşdırılmış axın				
Cəmi cari dəyər				
(–) Bağlanma öhdəliklərinin cari dəyəri				
(+) Qalıq avadanlığın realizə dəyəri				
= NƏTİCƏ (100 %)				
× İştirak payı, %				
= PAYA DÜŞƏN DƏYƏR				

Əlavə D. Həssaslıq təhlili forması

Parametr	–30 %	–15 %	Baza	+15 %	+30 %
Məhsulun qiyməti					
Ehtiyat həcmi					
Əməliyyat xərcləri					
Kapital qoyuluşları					
Diskont dərəcəsi					
Bağlanma xərcləri					
Hasilata başlama tarixi (gecikmə)					

Cədvəldən çıxan dəyər aralığı və ən həssas parametr hesabatda ayrıca göstərilir.

Əlavə E. Yoxlama siyahısı

Hesabat imzalanmazdan əvvəl siyahı üzrə yoxlama aparılır. «Xeyr» cavabı hesabatda əsaslandırılmalıdır.

№	Yoxlanılan element	Bəli
1	Qiymətləndirilən qat (A / B / C) müəyyən edilib	☐
2	Yatağın özü üçün bazar dəyəri hesablanmayıb	☐
3	Hüququn növü, müddəti və ötürülə bilənliyi göstərilib	☐
4	Hüquq sahibinin öhdəlikləri və icra vəziyyəti yoxlanılıb	☐

№	Yoxlanılan element	Bəli
5	Xitam riski qiymətləndirilib	☐
6	Layihənin mərhələsi sənədlə təsdiqlənib	☐
7	Seçilmiş yanaşma mərhələyə uyğundur	☐
8	Ehtiyat məlumatının mənbəyi və tarixi göstərilib	☐
9	Tətbiq edilən təsnifat sistemi adlandırılıb	☐
10	Kateqoriyalar üzrə uyğunluq cədvəli (Əlavə B) doldurulub	☐
11	Resurslar pul axınına daxil edilməyib	☐
12	Aşağı kateqoriyalı ehtiyatlar ehtimalla çəkilib və ya ayrılıb	☐
13	Hesablama tarixindən sonrakı hasilat çıxılıb	☐
14	Hasilat profilinin cəmi ehtiyatla uzlaşdırılıb	☐
15	Çıxım əmsalı və itkilər nəzərə alınıb	☐
16	Qiymət proqnozunun mənbəyi göstərilib	☐
17	Nominal / real ifadə diskont dərəcəsi ilə uzlaşdırılıb	☐
18	Keyfiyyət və nəqletmə düzəlişləri edilib	☐
19	Sabit və dəyişən xərclər ayrılıb	☐
20	Vahid xərc göstəricisi hesablanıb	☐
21	Saxlayıcı və inkişaf kapital qoyuluşları ayrılıb	☐
22	Vergi və mədən ödənişləri rejimi göstərilib	☐
23	Pay bölgüsü sazişində bərpa limiti modelləşdirilib	☐
24	Bölgü nisbətləri və bonuslar modelə salınıb	☐
25	Nəticənin hansı paya aid olduğu yazılıb	☐
26	Diskont dərəcəsinin komponentləri açılıb	☐
27	Mərhələ riski dərəcədə əks olunub	☐
28	Ehtiyat kateqoriyası riski yalnız bir yerdə nəzərə alınıb	☐
29	Terminal dəyər tətbiq edilməyib	☐
30	Bağlanma öhdəlikləri hesablanıb və çıxılıb	☐
31	Bağlanma öhdəliyi ikiqat hesablanmayıb	☐
32	Mənfi nəticə (varsa) olduğu kimi göstərilib	☐
33	Həssaslıq təhlili ən azı dörd parametr üzrə aparılıb	☐
34	Vahid ehtiyata düşən dəyər sahə göstəriciləri ilə tutuşdurulub	☐
35	Cəlb edilmiş mütəxəssislər və rəyləri göstərilib	☐

№	Yoxlanılan element	Bəli
36	Ekoloji və rekreasiya dəyərinin qiymətləndirilmədiyi qeyd olunub	☐
37	Dəyər aralığı göstərilib	☐
38	“Vermədiyi nəticələr” bölməsi doldurulub	☐
39	İşçi sənədlər saxlanma qaydasına uyğun toplanıb	☐