AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

DƏYMİŞ ZƏRƏRİN,
ƏLDƏN ÇIXMIŞ MƏNFƏƏTİN
VƏ RİSKLƏRİN
QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODOLOGİYASI

Metodiki tövsiyə

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

Bakı — 2026

MÜNDƏRİCAT

1. Ümumi müddəalar
2. Səlahiyyət hüdudu: zərərin faktı giriş məlumatıdır
3. Zərərin strukturu və qiymətləndirmənin çərçivəsi
4. Real zərər
5. “Az olan məbləğ” qaydası və tam məhv
6. Əldən çıxmış mənfəət
7. Əlaqəli və əlavə xərclər
8. Zaman amili
9. Risklərin qiymətləndirilməsi
10. Obyekt növləri üzrə xüsusiyyətlər
11. Nəticələrin uzlaşdırılması
12. Hesabatda məcburi açıqlamalar
13. Ən çox rast gəlinən 20 səhv
Əlavə A. Zərərin identifikasiya kartı
Əlavə B. Real zərərin hesablanması forması
Əlavə C. Əldən çıxmış mənfəətin hesablanması forması
Əlavə D. Riskin pul ifadəsinin hesablanması forması
Əlavə E. Yoxlama siyahısı

1. Ümumi müddəalar

1.1. Məqsəd və status

Bu Metodologiya Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzvləri tərəfindən dəymiş zərərin, əldən çıxmış mənfəətin və risklərin 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 17-nin tətbiqi qaydasını açır.

1.2. Bu istiqamətin xüsusiyyəti

Bu istiqamət digərlərindən iki cəhətdən fərqlənir. Birincisi — qiymətləndirmə obyekti mövcud olan aktiv deyil, baş vermiş hadisənin nəticəsidir, qiymətləndirmə həmişə iki vəziyyətin müqayisəsinə əsaslanır. İkincisi — burada qiymətləndirici həmişə hüquqi mübahisənin və ya iddianın kontekstində işləyir və səlahiyyət hüdudunun pozulması riski ən yüksəkdir.

Bu Metodologiya digər on bir Metodologiyanın üzərində qurulur: zərərin pul ifadəsi hər zaman zədələnmiş obyektin növünə uyğun sənəd üzrə qiymətləndirilir. Bu Metodologiya isə zərərin strukturunu, qiymətləndirmə qaydalarını və hüdudlarını müəyyən edir.

1.3. Tətbiq sahələri

Sahə	Qiymətləndirilən
Sığorta hadisələri	Bərpa xərci, dəyər itkisi, əldən çıxmış gəlir
Yol-nəqliyyat hadisələri	Bərpa xərci, ticarət dəyərinin itkisi, tam məhv
Müqavilə öhdəliklərinin pozulması	Real zərər və əldən çıxmış mənfəət
Deliktdən irəli gələn zərər	Real zərər və əldən çıxmış mənfəət
Ekoloji zərər	Bərpa və rekultivasiya xərcləri, itirilmiş faydalar
Əmlakdan qanunsuz istifadə	İstifadə haqqı, dəyər itkisi
Tikinti və layihə qüsurları	Aradan qaldırma xərci, dəyər itkisi
Risklərin pul ifadəsi	Gözlənilən zərər (9-cu bölmə)

1.4. Əsas normativ istinadlar

- “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu (8 dekabr 2023-cü il)
- Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi — zərərin əvəzinin ödənilməsi, real zərər və əldən çıxmış mənfəət anlayışları
- “Sığorta fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu və icbari sığorta üzrə qanunvericilik
- “Ətraf mühitin mühafizəsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu
- “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu — 5.4-cü bölməyə bax
- AQP Qiymətləndirmə Standartları (AQP QS 1–4, 10–18, 21, 25)

2. Səlahiyyət hüdudu: zərərin faktı giriş məlumatıdır

Bu bölmə sənədin ən vacib hissəsidir. Bu istiqamətdə hesabatların əksəriyyəti hesablama səhvinə görə deyil, qiymətləndiricinin səlahiyyətindən kənara çıxmasına görə mübahisələndirilir.

2.1. Qiymətləndirici nəticə vermir

Məsələ	Kimin səlahiyyətindədir
Zərərin baş verib-vermədiyi	Ekspert, səlahiyyətli qurum, məhkəmə
Zədələnmənin siyahısı və həcmi	Texniki ekspertiza, baxış aktı
Zərərin hansı hadisə nəticəsində yarandığı	Texniki-kriminalistik ekspertiza
Səbəb-nəticə əlaqəsi	Ekspert və məhkəmə
Təqsirin kimə aid olması	Məhkəmə və istintaq orqanları
Hüquqi məsuliyyətin mövcudluğu	Məhkəmə
Sığorta ödənişinin verilib-verilməməsi	Sığortaçı və məhkəmə
Zərərin əvəzinin ödənilməli olub-olmaması	Məhkəmə

2.2. Qiymətləndirici nə edir

Qiymətləndiricinin işi dardır və dəqiqdir: ona verilmiş zərər siyahısının pul ifadəsini müəyyən etmək. Zərər siyahısı giriş məlumatıdır və mənbəyi hesabatda göstərilir.

Qəbul edilə bilən mənbələr: ekspert rəyi, səlahiyyətli qurumun aktı, yol-nəqliyyat hadisəsi üzrə sənədlər, sığortaçının baxış aktı, məhkəmənin müəyyən etdiyi hallar, sifarişçinin təsdiq etdiyi siyahı (bu halda mənbənin xarakteri açıq göstərilir).

Praktik qayda: Hesabatda ayrıca bənd olmalıdır: “Zərərin siyahısı və həcmi [mənbə] əsasında qəbul edilmişdir. Qiymətləndirici zərərin faktı, səbəbi və təqsir barədə nəticə vermir.” Bu cümlə olmadan hesabat qiymətləndiricini onun səlahiyyətinə aid olmayan iddialara açıq qoyur.

2.3. Müşahidə və nəticə arasındakı fərq

Qiymətləndirici baxış zamanı gördüklərini təsvir edə bilər və etməlidir. Lakin təsvir ilə nəticə fərqlidir.

Yolverilən	Yolverilməz
“Baxış zamanı sol qanadda deformasiya müşahidə edilmişdir”	“Deformasiya toqquşma nəticəsində yaranmışdır”
“Divarda çat aşkarlanmışdır, uzunluğu təxminən 2 m”	“Çat qonşu tikinti işləri nəticəsində yaranmışdır”
“Sənədlərə görə obyekt 15.03.2026-cı ilədək işlək olub”	“Obyekt cavabdehin hərəkətləri nəticəsində dayanmışdır”

3. Zərərin strukturu və qiymətləndirmənin çərçivəsi

3.1. İki komponent

Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsinə uyğun olaraq zərər iki komponentdən ibarətdir.

Komponent	Məzmunu	Bölmə
Real zərər	Hüququ pozulmuş şəxsin əmlakının itirilməsi və ya zədələnməsi, habelə hüququn bərpası üçün çəkdiyi və ya çəkməli olduğu xərclər	4, 5, 7
Əldən çıxmış mənfəət	Hüquq pozulmasaydı, adi mülki dövriyyə şəraitində əldə edəcəyi gəlir	6

Hər iki komponent ayrı-ayrılıqda hesablanır və hesabatda ayrı sətirlərdə göstərilir. Yalnız cəm rəqəminin verilməsi hesabatı yoxlanıla bilməz edir və hüquqi istifadəni çətinləşdirir — məhkəmə komponentləri ayrıca qiymətləndirə bilər.

3.2. Qiymətləndirmənin əsas prinsipi

Zərər = Zərərsiz vəziyyət – Faktiki vəziyyət

Qiymətləndirmə həmişə iki vəziyyətin müqayisəsidir. Zərərsiz vəziyyət — hadisə baş verməsəydi mövcud olacaq vəziyyət — modelləşdirilir və onun əsasları hesabatda göstərilir.

Bərpa prinsipi: Zərərin əvəzinin ödənilməsinin məqsədi zərərçəkəni hadisədən əvvəlki vəziyyətə qaytarmaqdır — nə daha pis, nə daha yaxşı. Buradan iki nəticə çıxır: bərpa nəticəsində obyektin vəziyyəti hadisədən əvvəlkindən yaxşılaşırsa, yaxşılaşmanın dəyəri çıxılır, zərərçəkən zərərdən qazanc əldə etməməlidir.

3.3. Zərərin azaldılması öhdəliyi

Zərərçəkən ağlabatan tədbirlərlə zərəri azaltmalıdır. Bu, qiymətləndirməyə birbaşa təsir edir:

- zərəri azaltmaq üçün ağlabatan tədbirlərə çəkilmiş xərclər zərərə daxil edilir,
- ağlabatan tədbirlər görülməməsi nəticəsində artmış zərər ayrıca göstərilir,
- mövcud alternativ imkanlardan (ehtiyat avadanlıq, alternativ təchizatçı, sığorta ödənişi) istifadə imkanı qiymətləndirilir.

Tədbirlərin ağlabatan olub-olmaması hüquqi qiymətləndirmədir — qiymətləndirici faktları və rəqəmləri göstərir, nəticəni məhkəməyə buraxır.

3.4. Kompensasiyanın digər mənbələri

Zərərçəkənin eyni zərərə görə başqa mənbədən aldığı və ya alacağı ödənişlər (sığorta ödənişi, zəmanət üzrə bərpa, üçüncü şəxsin ödənişi) hesabatda göstərilir. Onların zərərdən çıxılıb-çıxılmaması hüquqi məsələdir — qiymətləndirici hər iki variantı göstərə bilər, lakin hüquqi nəticə vermir.

4. Real zərər

4.1. İki qiymətləndirmə üsulu

Üsul	Düsturu	Nə vaxt tətbiq edilir
Bərpa xərci	Obyekti zərərdən əvvəlki vəziyyətə qaytarmaq üçün tələb olunan xərc	Bərpa texniki və iqtisadi cəhətdən mümkündür
Dəyər itkisi	Zərərdən əvvəlki dəyər – zərərdən sonrakı dəyər	Bərpa mümkün deyil və ya iqtisadi cəhətdən əsassızdır

Hər iki üsul hesablanır və 5-ci bölmədəki qayda ilə müqayisə edilir. Yalnız bir üsulun hesablanması yolverilməzdir — müqayisə aparılmadan hansının tətbiq ediləcəyi müəyyən edilə bilməz.

4.2. Bərpa xərcinin tərkibi

Komponent	Qeyd
Material və ehtiyat hissələri	Mənşəyi (orijinal / analoq) göstərilir
İş haqqı	Norma-saat × dərəcə, mənbə göstərilir (xidmətlər üzrə Metodologiya)
Avadanlıq və mexanizmlərin istifadəsi	Maşın-saat əsasında
Layihə və ekspertiza xərcləri	Bərpa üçün zəruri olan sənədləşdirmə
Sökmə, daşınma və saxlanma	Bərpa prosesində zəruri əməliyyatlar
Müvəqqəti tədbirlər	Konservasiya, mühafizə, müvəqqəti örtük
İcazə və razılaşdırma xərcləri	Abidələr və tənzimlənən obyektlərdə
Bərpa dövrünün nəzarəti	Texniki və müəllif nəzarəti

4.3. Köhnəlmə və yaxşılaşma məsələsi

Zədələnmiş hissə yenisi ilə əvəz edildikdə obyektin vəziyyəti hadisədən əvvəlkindən yaxşılaşa bilər. Bu, bərpa prinsipinə uyğun deyil və düzəliş tələb edir.

Vəziyyət	Düzəliş
Dəyişdirilən hissə əvvəl köhnəlmiş idi	Köhnəlmə faizi qədər çıxılma tətbiq edilə bilər
Dəyişdirilən hissə obyektin ömrünü uzadır	Uzanmanın dəyəri çıxılır
Bərpa zamanı əlavə yaxşılaşdırma aparılıb	Yaxşılaşdırmanın dəyəri zərərə daxil edilmir
Bərpa obyektin dəyərini artırıb	Artımın dəyəri çıxılır və ayrıca göstərilir

Vacib qeyd: Köhnəlmə düzəlişinin tətbiq edilib-edilməməsi qanunvericilik, sığorta müqaviləsi və ya məhkəmə praktikası ilə müəyyən edilə bilər. Qiymətləndirici bu qərarı özü vermir: tətbiq edilən qaydanın mənbəyini göstərir və mümkün olduqda hər iki nəticəni (düzəlişli və düzəlişsiz) verir.

4.4. Dəyər itkisi

Dəyər itkisi = Zərərdən əvvəlki dəyər – Zərərdən sonrakı dəyər

Hər iki dəyər obyektin növünə uyğun Metodologiya ilə qiymətləndirilir. Zərərdən əvvəlki dəyər hadisə tarixinə, zərərdən sonrakı dəyər isə faktiki vəziyyətə görə müəyyən edilir.

Bərpadan sonra da qalan dəyər itkisi ayrıca komponentdir: obyekt keyfiyyətlə bərpa edilsə də, bazarda zərər tarixçəsi olmayan analoqundan aşağı qiymətləndirilə bilər. Bu itki bazar müqayisəsi ilə əsaslandırılır və sabit faizlə hesablana bilməz.

5. «Az olan məbləğ» qaydası və tam məhv

5.1. Əsas qayda

Real zərər = min (Bərpa xərci, Dəyər itkisi)

Qaydanın məntiqi bərpa prinsipindən çıxır: zərərçəkənin vəziyyəti bərpa edilməlidir, lakin bu, ən az xərclə mümkün olan üsulla aparılmalıdır. Bərpa xərci dəyər itkisindən yüksəkdirsə, bərpa iqtisadi cəhətdən əsassızdır.

Bərpadan sonra qalan itki barədə: Bərpa xərci seçildikdə ona bərpadan sonra qalan dəyər itkisi əlavə edilir. Yəni müqayisə belə aparılır: (bərpa xərci + qalan itki) ilə (tam dəyər itkisi). Qalan itkinin unudulması bərpa variantını süni olaraq ucuz göstərir.

5.2. Tam məhv testi

Bərpa xərci ≥ Zərərdən əvvəlki dəyər – Qalıqların dəyəri

Şərt ödəndikdə obyekt konstruktiv (iqtisadi) cəhətdən məhv olmuş sayılır və zərər aşağıdakı kimi müəyyən edilir:

Zərər = Zərərdən əvvəlki dəyər – Qalıqların dəyəri

Qanunvericilik və ya sığorta müqaviləsi tam məhv üçün başqa həddi (məsələn, dəyərin müəyyən faizi) müəyyən edə bilər. Belə həddi mövcud olduqda o tətbiq edilir və mənbəyi göstərilir.

5.3. Qalıqların dəyəri

Qalıqlar utilizasiya materialı kimi deyil, satıla bilən qalıq kimi qiymətləndirilir: işlək qovşaqlar, dəyişdirilməmiş hissələr, aqreqatlar, tikinti materialları.

Qiymətləndirmə üsulu: ixtisaslaşmış qalıq bazarının məlumatı, hərrac nəticələri və ya oxşar obyektlərin sökülməsindən əldə edilən gəlir. Sökülmə, çeşidləmə və realizə xərcləri çıxılır. Satıla bilən qalıq olmadıqda qırıntı dəyəri tətbiq edilir və nəticə mənfi ola bilər.

5.4. Alınma ilə fərq

Diqqət — iki fərqli rejim: AQP QS 21 (dövlət ehtiyacları üçün alınma) üzrə tətbiq edilən qayda bunun əksidir: Alınma Qanununun 55.1-ci maddəsi «daha yüksək qiyməti verən üsul»un seçilməsini tələb edir. Səbəb hüquqidir — alınma qanuni əsasla mülkiyyətdən məhrumetmədir və kompensasiya rejimi zərərçəkənin maraqlarını daha çox qoruyur, zərərin əvəzinin ödənilməsi isə hüquq pozuntusunun nəticələrinin aradan qaldırılmasıdır. İki rejimin qaydalarının qarışdırılması yolverilməzdir. Tapşırığın hansı rejimə aid olduğu hesabatın birinci səhifəsində göstərilir.

Praktikada bu fərq torpaq və daşınmaz əmlak tapşırıqlarında özünü göstərir: eyni obyekt üçün alınma və zərər rejimlərində nəticə fərqli ola bilər və bu, səhv deyil.

6. Əldən çıxmış mənfəət

Əldən çıxmış mənfəət zərərin ən mübahisəli komponentidir: o, baş verməmiş vəziyyətin modelləşdirilməsinə əsaslanır və buna görə sübut standartı yüksəkdir.

6.1. Əsas düstur

Əldən çıxmış mənfəət = (Əldə edilməmiş gəlir – Çəkilməmiş xərclər) × Dövr

Ən çox rast gəlinən səhv: Ümumi gəlirin (dövriyyənin) əldən çıxmış mənfəət kimi göstərilməsi. Fəaliyyət dayandıqda müəssisə həmin gəliri əldə etməsə də, ona uyğun dəyişən xərcləri də çəkmir. Yalnız xalis itki qiymətləndirilir — qənaət edilmiş xərclər mütləq çıxılır və siyahısı hesabatda göstərilir.

6.2. Qənaət edilən və çəkilməkdə davam edən xərclər

Xərc növü	Fəaliyyət dayandıqda	Hesablamada
Xammal və material	Çəkilmir	Çıxılır
Sədd əməyi (saathesabı, əməkhaqqısız məzuniyyət)	Çəkilmir və ya azalır	Azalma hissəsi çıxılır
Enerji (istehsal)	Azalır	Azalma hissəsi çıxılır
Nəqliyyat və satış xərcləri	Çəkilmir	Çıxılır
Daimi əmək haqqı	Çəkilir	Çıxılmır
İcarə haqqı	Çəkilir	Çıxılmır
Amortizasiya	Hesablanır	Çıxılmır
Sığorta, mühafizə, kommunal (minimum)	Çəkilir	Çıxılmır

Bölgü konkret müəssisənin xərc strukturuna görə aparılır və uçot məlumatları ilə əsaslandırılır. Sahə üzrə orta nisbətlərin əsaslandırma olmadan tətbiqi yolverilməzdir.

6.3. Üç hesablama üsulu

Üsul	Qaydası	Tətbiq şərti
Keçmiş göstəricilər üsulu	Hadisədən əvvəlki dövrün faktiki göstəriciləri əsasında proqnoz	Sabit fəaliyyət tarixçəsi mövcuddur, üstün üsul
Müqayisə üsulu	Oxşar müəssisələrin və ya bölmələrin həmin dövrdəki göstəriciləri	Öz tarixçəsi kifayət etmədikdə, müqayisə edilə bilən obyekt tapıldıqda
Müqavilə üsulu	Pozulmuş konkret müqavilə üzrə əldə ediləcək mənfəət	Konkret müqavilə mövcuddur və icra edilməyib

Seçilmiş üsul hesabatda əsaslandırılır. Mümkün olduqda iki üsul tətbiq edilir və nəticələr tutuşdurulur — fərq nəticənin etibarlılığının göstəricisidir.

6.4. Dövrün müəyyən edilməsi

Dövr iki hissədən ibarətdir: obyektin bərpasına (və ya əvəzlənməsinə) tələb olunan müddət və normal fəaliyyət səviyyəsinə qayıtma müddəti.

İkinci hissə tez-tez buraxılır: obyekt bərpa edildikdən sonra müştəri bazasının, təchizat zəncirinin və istehsal ritminin bərpası da vaxt tələb edir. Bu müddət əsaslandırılır — əsassız uzadılması nəticəni şişirdir.

Dövrün müəyyən edilməsində nəzərə alınır: bərpa işlərinin real müddəti, ehtiyat hissələrinin və ya avadanlığın gətirilmə müddəti, icazə və razılaşdırma prosedurları, mövsümilik — fəaliyyət mövsümi olduqda dövrün istehsal tsiklindəki yeri həlledicidir.

6.5. Sübut standartı

Əldən çıxmış mənfəət real və əsaslandırılmış olmalıdır. Aşağıdakılar hesabatda göstərilir:

- gəlirin əldə edilməsi üçün hazırlıq tədbirlərinin görülüb-görülmədiyi (müqavilələr, sifarişlər, istehsal gücü, xammal ehtiyatı),
- keçmiş dövrlərin faktiki göstəriciləri və onların dayanıqlığı,
- sahə və bazar dinamikası — həmin dövrdə bütün sahədə azalma olubsa, bu nəzərə alınır,
- müəssisənin faktiki gücü — proqnoz gücdən artıq ola bilməz.

Yeni fəaliyyət: Fəaliyyət tarixçəsi olmayan müəssisə üçün əldən çıxmış mənfəətin hesablanması ən problemli haldır. Belə tapşırıqlarda: yalnız sənədlə təsdiqlənmiş konkret müqavilələr əsas götürülür, ssenari təhlili tətbiq edilir, nəticə diapazonla verilir, hesabatda nəticənin şərtiliyi açıq göstərilir. Yalnız biznes plana əsaslanan hesablama qəbuledilməzdir.

6.6. Vergi mövqeyi

Əldən çıxmış mənfəət vergidən əvvəlki, yoxsa vergidən sonrakı əsasda hesablanır — bu, hesabatda açıq göstərilir. Seçim tapşırığın məqsədindən və qanunvericilikdən asılıdır, ardıcıllıq bütün hesablama boyu saxlanılır.

7. Əlaqəli və əlavə xərclər

Real zərərin tərkibinə obyektin bərpası ilə birbaşa bağlı olmayan, lakin hadisə nəticəsində çəkilmiş xərclər də daxildir.

Xərc növü	Nümunələr	Yoxlanılan
Müvəqqəti tədbirlər	Alternativ binanın icarəsi, müvəqqəti avadanlıq, əvəzedici nəqliyyat	Zərurət, müddət və bazar səviyyəsi
Evakuasiya və saxlanma	Daşınma, mühafizəli saxlanma, konservasiya	Sənədlə təsdiq
Ekspertiza və qiymətləndirmə	Texniki ekspertiza, laboratoriya, qiymətləndirmə haqqı	Zərurət və bazar səviyyəsi
Zərərin azaldılması xərcləri	Yanğının söndürülməsi, sızmanın dayandırılması, təhlükəsizlik	Ağlabatanlıq
Üçüncü şəxslər qarşısında öhdəliklər	Sifarişçilərə cərimə, müqavilə pozuntusuna görə ödəniş	Sənədlə təsdiq və səbəb əlaqəsi
Hüquqi xidmət	Vəkil, nümayəndəlik	Zərərə daxil olub-olmaması hüquqi məsələdir

Faktiki çəkilmiş xərc bazar səviyyəsindən yüksəkdirsə, hər iki rəqəm göstərilir və fərq ayrıca qeyd edilir. Fərqin zərərə daxil edilib-edilməməsi hüquqi məsələdir.

Hüquqi xidmət xərclərinin zərərə, yoxsa məhkəmə xərclərinə aid olması qanunvericiliklə müəyyən edilir — qiymətləndirici bu məsələdə nəticə vermir, xərci ayrıca sətirdə göstərir.

8. Zaman amili

8.1. İki tarix

Bu istiqamətdə iki fərqli tarix mövcuddur və onların qarışdırılması nəticəni əhəmiyyətli dərəcədə dəyişir:

Tarix	Nəyi müəyyən edir
Zərərin baş vermə tarixi	Obyektin zərərdən əvvəlki vəziyyəti və dəyəri
Qiymətləndirmə tarixi	Hansı qiymət səviyyəsi ilə qiymətləndirmənin aparılması

Hər iki tarix hesabatın birinci səhifəsində göstərilir. Qiymətləndirmənin hansı tarixə olan qiymətlərlə aparıldığı açıq yazılır — bu, sadə, lakin tez-tez buraxılan tələbdir.

8.2. Qiymət səviyyəsinin dəyişməsi

Hadisə ilə qiymətləndirmə arasında uzun müddət keçdikdə material və iş qiymətləri dəyişir. İki variant mümkündür:

Variant	Qaydası	Nə vaxt uyğundur
Hadisə tarixinə qiymətlərlə	Zərər hadisə anındakı qiymətlərlə qiymətləndirilir, sonrakı artım nəzərə alınmır	Qanunvericilik və ya müqavilə bunu tələb etdikdə
Qiymətləndirmə tarixinə qiymətlərlə	Zərər cari qiymətlərlə qiymətləndirilir, bərpa gələcəkdə aparılacaq	Bərpa hələ aparılmayıb və gələcəkdə aparılacaq
Faktiki çəkilmiş xərclər üzrə	Bərpa artıq aparılıbsa, faktiki xərclər əsas götürülür	Bərpa tamamlanıb və sənədləşdirilib

Seçilmiş variant və onun əsası hesabatda göstərilir. Mümkün olduqda birdən çox variant üzrə nəticə verilir — bu, hesabatın hüquqi istifadəsini asanlaşdırır.

8.3. Pulun zaman dəyəri

Əldən çıxmış mənfəət gələcək dövrləri əhatə edirsə, diskontlaşdırma tətbiq edilir. Keçmiş dövrləri əhatə edirsə, gec ödənişə görə düzəliş məsələsi yaranır — bu, hüquqi məsələdir (faiz, indeksləşdirmə) və qiymətləndirici onu ayrıca sətirdə göstərir, nəticəyə avtomatik daxil etmir.

9. Risklərin qiymətləndirilməsi

9.1. Əhatənin dəqiqləşdirilməsi

«Risklərin qiymətləndirilməsi» ifadəsi çox geniş şərh edilə bilər: risk qiymətləndirmənin bütün sahələrində — diskont dərəcəsində, həssaslıq təhlilində, ehtimalların çəkilənməsində — mövcud metodoloji elementdir.

Sərhəd qaydası: Risk metodoloji element kimi hər bir Standartın və Metodologiyanın öz predmetidir: diskont dərəcəsindəki risk mükafatı, həssaslıq və ssenari təhlili, ehtimalla çəkilənmiş pul axını — bunlar bu istiqamətin predmeti DEYİL. Bu Metodologiyanın 9-cu bölməsi yalnız bir tapşırığı əhatə edir: konkret riskin müstəqil pul ifadəsinin qiymətləndirilməsi, yəni gözlənilən zərərin hesablanması.

9.2. Qiymətləndirmənin düsturu

$$\textit{Gözlənilən zərər} = \textit{Riskin baş vermə ehtimalı} \times \textit{Nəticənin dəyəri}$$

Çoxsaylı ssenari mövcud olduqda:

$$\textit{Gözlənilən zərər} = \Sigma\,(\textit{Ehtimal}_i \times \textit{Nəticənin dəyəri}_i)$$

Nəticənin dəyəri bu Metodologiyanın 3–7-ci bölmələri ilə qiymətləndirilir — yəni risk realizə olarsa yaranacaq zərərin pul ifadəsi.

9.3. Tətbiq sahələri

Tapşırıq	Qiymətləndirilən
Sığorta məbləğinin əsaslandırılması	Maksimum mümkün zərər və gözlənilən zərər
Ehtiyatların yaradılması	Gözlənilən zərər, AQP QS 15-in 7-ci bölməsi ilə
Zəmanət və təminat öhdəlikləri	Öhdəliyin gözlənilən dəyəri
Dövlət-özəl tərəfdaşlıqda risklərin bölgüsü	Hər risk üzrə gözlənilən zərər və onun tərəflər arasında bölgüsü
Şərti öhdəliklərin qiymətləndirilməsi	Gözlənilən dəyər, AQP QS 15 ilə uzlaşdırılmaqla
İnvestisiya layihəsində risk qiymətləndirməsi	Konkret risklərin pul ifadəsi

9.4. Ehtimalların mənbəyi

Ehtimal qiymətləndiricinin şəxsi mülahizəsi ola bilməz. Qəbul edilə bilən mənbələr: statistik məlumat (hadisələrin tezliyi üzrə), sığorta sektorunun aktuar göstəriciləri, sahə üzrə tədqiqatlar, texniki ekspertizanın qiymətləndirməsi, sifarişçinin sənədləşdirilmiş risk qeydiyyatı.

Mənbə göstərilmədən verilmiş ehtimal nəticəni əsassız edir. Statistik baza olmadıqda ssenari təhlili tətbiq edilir və hər ssenarinin şərtiliyi açıq göstərilir.

9.5. İkiqat hesablamanın qadağası

Eyni risk həm gözlənilən zərər kimi ayrıca qiymətləndirilib, həm də başqa hesablamada (diskont dərəcəsində və ya pul axınında) nəzərə alına bilməz.

Bu Metodologiya üzrə hesablanmış gözlənilən zərər başqa qiymətləndirmədə istifadə edildikdə (məsələn, müəssisənin dəyərində şərti öhdəlik kimi), həmin risk diskont dərəcəsindən çıxarılmalıdır. Uzlaşdırma qaydası hesabatda göstərilir.

10. Obyekt növləri üzrə xüsusiyyətlər

Zərərin pul ifadəsi zədələnmiş obyektin növünə uyğun Metodologiya ilə qiymətləndirilir. Aşağıdakı cədvəl marşrutlaşdırmanı və hər növ üçün əlavə tələbləri verir.

Obyekt	Tətbiq edilən Metodologiya	Əlavə tələb
Daşınmaz əmlak	Daşınmaz əmlak	Köhnəlmənin üç növü ayrıca, abidə statusu varsa mədəni irs Metodologiyası
Torpaq sahəsi	Torpaq sahələri	Münbit qatın itirilməsi, çirklənmə, rekultivasiya müddəti
Maşın və avadanlıq	Maşın və avadanlıqlar	Qiymətləndirmə ehtimalı, sökülmə və quraşdırma xərcləri
Nəqliyyat vasitəsi	Nəqliyyat vasitələri	Tam məhv testi, ticarət dəyərinin itkisi, hissələrin köhnəlməsi
Bioloji aktivlər	Bioloji aktivlər	Bioloji mərhələ, itirilmiş məhsuldarlıq dövrü, əvəzləmə müddəti
Mədəni irs və abidələr	Mədəni irs	Bərpa dəyəri, geri qaytarıla bilməyən itki, əhəmiyyət qiymətləndirmir
Təbii sərvətlər	Təbii sərvətlər	Ekoloji bərpa, itirilmiş hasilat dövrü
Qeyri-maddi aktivlər	Qeyri-maddi əmlak	Hüququn pozulmasından itki, lisenziya haqqı üzrə hesablama
Ehtiyatlar və borclar	Borclar və ehtiyatlar	Vəziyyət üzrə təsnifat, realizə imkanının itirilməsi
Müəssisə (biznes itkisi)	Müəssisələr	Dəyər itkisi və əldən çıxmış mənfəətin ikiqat hesablanmaması
Xidmətlər	Xidmətlər	Bərpa xidmətlərinin bazar qiyməti

Müəssisə üçün xüsusi qeyd: Biznesə dəymiş zərərdə iki komponent ikiqat hesablana bilər: müəssisənin dəyərinin azalması və əldən çıxmış mənfəət. Dəyər itkisi gələcək pul axınlarının azalmasını artıq əks etdirirsə, həmin dövr üzrə əldən çıxmış mənfəət ayrıca əlavə edilmir. Hansı komponentin hansı dövrü əhatə etdiyi hesabatda açıq göstərilir.

11. Nəticələrin uzlaşdırılması

11.1. Nəticənin strukturu

Nəticə həmişə komponentlər üzrə açılışla verilir. Yalnız yekun rəqəmin göstərilməsi bu istiqamətdə qəbuledilməzdir — məhkəmə və sığortaçı komponentləri ayrıca qiymətləndirə bilər.

Komponent	Ayrıca göstərilir
Real zərər — bərpa xərci	Bəli
Real zərər — bərpadan sonra qalan dəyər itkisi	Bəli
Real zərər — dəyər itkisi (alternativ hesablama)	Bəli
Qalıqların dəyəri	Bəli
Əlaqəli və əlavə xərclər	Bəli, növlər üzrə
Əldən çıxmış mənfəət	Bəli, dövrlər üzrə
Köhnəlmə düzəlişi (tətbiq edilibsə)	Bəli
Digər mənbədən kompensasiya	Bəli, məlumat kimi
CƏMİ	Komponentlərin cəmi kimi

11.2. Yoxlamalar

- bərpa xərci ilə dəyər itkisi müqayisə edilibmi və «az olan məbləğ» qaydası tətbiq olunubmu,
- tam məhv testi aparılıbmı,
- bərpadan sonra qalan itki bərpa variantına əlavə edilibmi,
- əldən çıxmış mənfəətdə qənaət edilmiş xərclər çıxılıbmı,
- dəyər itkisi ilə əldən çıxmış mənfəət eyni dövrü ikiqat əhatə etmirmi,
- nəticə obyektin zərərdən əvvəlki tam dəyərini keçmirmi (tam məhv halları istisna olmaqla).

11.3. Dəyər aralığı və variantlar

Bu istiqamətdə hesabat çox vaxt mübahisə şəraitində istifadə olunur. Buna görə mümkün olduqda variantlar üzrə nəticə verilir: köhnəlmə düzəlişi ilə və düzəlişsiz, hadisə tarixinə və qiymətləndirmə tarixinə qiymətlərlə, müxtəlif bərpa ssenariləri üzrə.

Variantların verilməsi qiymətləndiricinin qərarsızlığı deyil — hüquqi qərarı qəbul edən orqana lazım olan məlumatın təqdim edilməsidir. Hansı variantın hansı şərtdə tətbiq edildiyi açıq göstərilir.

12. Hesabatda məcburi açıqlamalar

№	Açıqlanan element
1	Zərər siyahısının mənbəyi və onun xarakteri (ekspert rəyi, akt, sifarişçi məlumatı)
2	Qiymətləndiricinin zərərin faktı, səbəbi və təqsir barədə nəticə vermədiyi barədə bəyanat
3	Zərərin baş vermə tarixi və qiymətləndirmə tarixi
4	Qiymətləndirmənin hansı tarixə olan qiymətlərlə aparıldığı
5	Tapşırığın rejimi — zərərin əvəzinin ödənilməsi, yoxsa alınma (5.4-cü bölmə)
6	Real zərər və əldən çıxmış mənfəətin ayrıca göstərilməsi
7	Bərpa xərcinin tam tərkibi və mənbələri
8	Dəyər itkisinin hesablanması: zərərdən əvvəlki və sonrakı dəyərlər
9	«Az olan məbləğ» müqayisəsinin nəticəsi

№	Açıqlanan element
10	Tam məhv testinin nəticəsi və qalıqların dəyərinin qiymətləndirmə üsulu
11	Bərpadan sonra qalan dəyər itkisi və onun əsaslandırması
12	Köhnəlmə düzəlişinin tətbiqi və mənbəyi, mümkün olduqda hər iki variant
13	Əldən çıxmış mənfəətin hesablama üsulu
14	Qənaət edilmiş xərclərin siyahısı və məbləği
15	Dövrün müəyyən edilməsi və onun iki hissəsi
16	Sübut standartı: hazırlıq tədbirləri və keçmiş göstəricilər
17	Vergi mövqeyi — vergidən əvvəl, yoxsa sonra
18	Zərərin azaldılması tədbirləri və onlarla bağlı xərclər
19	Digər mənbədən kompensasiyanın mövcudluğu
20	Risklərin qiymətləndirilməsində ehtimalların mənbəyi, variantlar və «vermədiyi nəticələr»

13. Ən çox rast gəlinən 20 səhv

Blok I. Səlahiyyət hüdudu və çərçivə

№	Səhv	Düzgün hərəkət
1	Qiymətləndirici zərərin səbəbi barədə nəticə verir	Yalnız müşahidə təsvir edilir, səbəb ekspertizanın predmetidir
2	Zərər siyahısının mənbəyi göstərilmir	Mənbə və xarakteri hesabatda yazılır
3	Səlahiyyət hüdudu barədə bəyanat verilmir	Məcburi bənd daxil edilir (2.2)
4	Zərərin baş vermə və qiymətləndirmə tarixləri ayrılmır	Hər iki tarix birinci səhifədə göstərilir
5	Alınma qaydaları zərər tapşırığına tətbiq edilir	İki rejim fərqlidir (5.4)
6	Real zərər və əldən çıxmış mənfəət cəm kimi verilir	Komponentlər ayrıca göstərilir

Blok II. Real zərər

№	Səhv	Düzgün hərəkət
7	Yalnız bərpa xərci hesablanır, dəyər itkisi hesablanmır	Hər ikisi hesablanır və müqayisə edilir
8	«Az olan məbləğ» qaydası tətbiq edilmir	Müqayisə aparılır və nəticəsi göstərilir
9	Bərpadan sonra qalan itki buraxılır	Bərpa variantına əlavə edilir
10	Tam məhv testi aparılmır	Bərpa xərci ilə dəyər-qalıq fərqi tutuşdurulur
11	Qalıqlar qırıntı kimi qiymətləndirilir	Satıla bilən qalıq bazarı üzrə qiymətləndirilir
12	Köhnəlmə düzəlişi əsassız tətbiq edilir və ya buraxılır	Tətbiq edilən qaydanın mənbəyi göstərilir

№	Səhv	Düzgün hərəkət
13	Bərpa nəticəsində yaranan yaxşılaşma çıxılmır	Yaxşılaşmanın dəyəri çıxılır
14	Faktiki xərc bazar səviyyəsi ilə tutuşdurulmur	Hər iki rəqəm göstərilir

Blok III. Əldən çıxmış mənfəət və risklər

№	Səhv	Düzgün hərəkət
15	Ümumi gəlir əldən çıxmış mənfəət kimi göstərilir	Qənaət edilmiş xərclər çıxılır
16	Dövr əsassız uzadılır	Bərpa və fəaliyyətə qayıtma müddətləri ayrıca əsaslandırılır
17	Yeni fəaliyyət üçün yalnız biznes plana əsaslanılır	Sənədli müqavilələr və ssenari təhlili tələb olunur
18	Dəyər itkisi ilə əldən çıxmış mənfəət eyni dövrü əhatə edir	İkiqat hesablama aradan qaldırılır (10-cu bölmə)
19	Riskin ehtimalı mənbəsiz verilir	Statistik və ya ekspert mənbəyi göstərilir
20	Eyni risk həm ayrıca, həm diskont dərəcəsində nəzərə alınır	Uzlaşdırma qaydası tətbiq edilir (9.5)

Əlavə A. Zərərin identifikasiya kartı

Element	Məlumat	Mənbə
Zədələnmiş obyektin adı və növü		
Tətbiq edilən Metodologiya (10-cu bölmə)		
Zərərin baş vermə tarixi		
Qiymətləndirmə tarixi		
Qiymətləndirmənin qiymət səviyyəsi tarixi		
Tapşırığın rejimi (zərər / alınma)		
Zərər siyahısının mənbəyi		
Zədələnmənin siyahısı (bəndlərlə)		
Baxış aparılıbmı, tarixi		
Fotofiksasiyanın mövcudluğu		
Bərpa mümkündürmü (mənbə)		
Bərpa aparılıbmı, sənədlər		
Zərərin azaldılması tədbirləri		
Digər mənbədən kompensasiya		
Cəlb edilmiş mütəxəssislər		

Əlavə B. Real zərərin hesablanması forması

Göstərici	Məbləğ	Mənbə / əsaslandırma
VARİANT 1 — bərpa		
Material və ehtiyat hissələri		
İş haqqı		
Avadanlıq və mexanizmlər		
Layihə və ekspertiza		
Sökmə, daşınma, saxlanma		
Müvəqqəti tədbirlər		
Cəmi bərpa xərci		
(–) Köhnəlmə düzəlişi		
(–) Yaxşılaşmanın dəyəri		
(+) Bərpadan sonra qalan dəyər itkisi		
VARİANT 1 CƏMİ		
VARİANT 2 — dəyər itkisi		
Zərərdən əvvəlki dəyər		
Zərərdən sonrakı dəyər		
VARİANT 2 CƏMİ		
TAM MƏHV TESTİ		
Qalıqların dəyəri		
Dəyər – qalıq		
Tam məhv baş veribmi		
SEÇİLMİŞ NƏTİCƏ VƏ ƏSASI		

Əlavə C. Əldən çıxmış mənfəətin hesablanması forması

Göstərici	Dövr 1	Dövr 2	...	Cəmi
Hesablama üsulu				
Gözlənilən gəlir				
Faktiki gəlir				
= Əldə edilməmiş gəlir				
(–) Qənaət: xammal və material				
(–) Qənaət: dəyişən əmək				
(–) Qənaət: enerji				
(–) Qənaət: nəqliyyat və satış				
(–) Qənaət: digər				

Göstərici	Dövr 1	Dövr 2	...	Cəmi
= Əldən çıxmış mənfəət (vergidən əvvəl)				
(–) Vergi (tətbiq edilirsə)				
= Əldən çıxmış mənfəət				
Diskont əmsalı (gələcək dövrlər üçün)				
CƏMİ CARİ DƏYƏR				
Dövrün əsaslandırması				

Əlavə D. Riskin pul ifadəsinin hesablanması forması

Ssenari	Ehtimal, %	Ehtimalın mənbəyi	Nəticənin dəyəri	Çəkili məbləğ
Ssenari 1				
Ssenari 2				
Ssenari 3				
Ssenari 4				
Risk baş vermir			0	0
CƏMİ (ehtimallar 100 %)				
GÖZLƏNİLƏN ZƏRƏR				
Maksimum mümkün zərər				
Digər hesablamalarda uzlaşdırma (9.5)				

Əlavə E. Yoxlama siyahısı

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

№	Yoxlanılan element	Bəli
1	Zərər siyahısının mənbəyi göstərilib	☐
2	Səlahiyyət hüdudu barədə bəyanat daxil edilib	☐
3	Zərərin səbəbi və təqsir barədə nəticə verilməyib	☐
4	Müşahidə ilə nəticə ayrılıb	☐
5	Zərərin baş vermə tarixi göstərilib	☐
6	Qiymətləndirmə tarixi göstərilib	☐
7	Qiymətləndirmənin qiymət səviyyəsi tarixi yazılıb	☐
8	Tapşırığın rejimi (zərər / alınma) müəyyən edilib	☐
9	Obyektin növünə uyğun Metodologiya seçilib (10-cu bölmə)	☐

№	Yoxlanılan element	Bəli
10	Real zərər və əldən çıxmış mənfəət ayrıca göstərilib	☐
11	Bərpa xərci tam tərkibi ilə hesablanıb	☐
12	Dəyər itkisi hesablanıb	☐
13	“Az olan məbləğ” müqayisəsi aparılıb	☐
14	Bərpadan sonra qalan itki bərpa variantına əlavə edilib	☐
15	Tam məhv testi aparılıb	☐
16	Qalıqlar satıla bilən qalıq bazarı üzrə qiymətləndirilib	☐
17	Köhnəlmə düzəlişi üzrə qərar verilib və mənbəyi göstərilib	☐
18	Yaxşılaşmanın dəyəri çıxılıb	☐
19	Faktiki xərc bazar səviyyəsi ilə tutuşdurulub	☐
20	Əlaqəli xərclər növlər üzrə göstərilib	☐
21	Əldən çıxmış mənfəətin üsulu seçilib və əsaslandırılıb	☐
22	Qənaət edilmiş xərclər siyahılanıb və çıxılıb	☐
23	Dövr iki hissə üzrə əsaslandırılıb	☐
24	Mövsümilik nəzərə alınıb	☐
25	Sübut standartı təmin edilib (hazırlıq tədbirləri, keçmiş göstəricilər)	☐
26	Müəssisənin faktiki gücü ilə proqnoz tutuşdurulub	☐
27	Vergi mövqeyi göstərilib və ardıcıldır	☐
28	Zərərin azaldılması tədbirləri qeyd olunub	☐
29	Digər mənbədən kompensasiya göstərilib	☐
30	Dəyər itkisi ilə əldən çıxmış mənfəət ikiqat hesablanmayıb	☐
31	Risk qiymətləndirilibsə, ehtimalların mənbəyi göstərilib	☐
32	Risk digər hesablamalarla uzlaşdırılıb (9.5)	☐
33	Nəticə komponentlər üzrə açılışla verilib	☐
34	Nəticə obyektin tam dəyərini keçmir (tam məhv istisna)	☐
35	Variantlar üzrə nəticə verilib (mümkün olduqda)	☐
36	“Vermədiyi nəticələr” bölməsi doldurulub	☐
37	İşçi sənədlər saxlanma qaydasına uyğun toplanıb	☐