

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI
“XXXXXXXXXXXXXXXXXX” MMC

QIYMƏTLƏNDİRMƏ HESABATI

№XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, 2-ci Yasamal küçəsi, ev xxxx
ünvanında yerləşən
fərdi yaşayış evinin bazar və likvid dəyəri haqqında

Sifarişçi: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bakı şəhəri
2025

Xxxxxxxxxxxxxxxxxx rəhbərliyinə!

Sifarişçinin xx xxxxxxx 2025-ci il tarixli müraciətinə və tərəflər arasında bağlanmış müqaviləyə, habelə əmlakın qiymətləndirilməsi səlahiyyətinə və “xxxxxxxxx” MMC-nin Nizamnaməsinə uyğun olaraq ekspertlərimiz tərəfindən qiymətləndirməyə təqdim edilmiş Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən Mustafayeva Lalə Abdulla qızının adına verilmiş Hüquqların Dövlət Qeydiyyatı Haqqında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrindən Çıxarış (Seriya RX№0 xxxxxxxc, Reyestr№ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Qeydiyyat № xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 02.09.2013-cü il tarixli) əsasında Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, 2-ci Yasamal küçəsi, xxxxxxx ünvanında mülkiyyətində olan 0.018212 ha torpaq sahəsində yerləşən 437.7 kv.m ümumi, 229.7 kv.m yaşayış, 208.0 kv.m köməkçi, 152.1 kv.m mansard sahəyə malik 3+mansard mərtəbəli 6 otaqlı fərdi yaşayış evinin bazar və likvid dəyərinin müəyyən edilməsi üçün qiymətləndirilmə işi həyata keçirilmişdir.

Qiymətləndirmə zamanı aparılan hesablamalarda mütəxəssislərimiz tərəfindən xüsusi olaraq əldə edilmiş daşınmaz əmlak bazarının vəziyyətini xarakterizə edən operativ məlumatlardan, bu tipli əmlaka olan tələb və təklifdən, eləcə də digər etibarlı mənbələrdən alınmış informasiyalardan istifadə olunmuşdur.

Bütün göstərilənlər nəzərə alınaraq, apardığımız təhlil və hesablamalar nəticəsində məlum olmuşdur ki, Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, 2-ci Yasamal küçəsi, xxxxxxx ünvanında yerləşən fərdi yaşayış evinin xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx-ci il tarixinə hesablanmış

Dəyərin növü	Torpaq sahəsi	Bina və tikili	Cəmi
Bazar dəyəri, manatla	63 000	467 000	530 000
Likvid dəyəri, manatla	55 000	400 000	455 000

Sizə təqdim edilən daşınmaz əmlakın bazar dəyəri barədə mövcud hesabat Azərbaycan Respublikası «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» 25.06.1998-ci il tarixli 510-İQ sayılı Qanuna, Milli Qiymətləndirmə Standartlarına, eləcə də əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə digər beynəlxalq qiymətləndirmə birliklərinin peşəkar qiymətləndirmə qaydalarına uyğun olaraq hazırlanmışdır.

Direktor:**İbrahimov F.N.**

1.Ümumi məlumat

1.1.Qiymətləndirmənin aparılması üçün əsas

Qiymətləndirilmənin aparılması üçün əsas	Sifarişçinin xx xxxxxx 2025-ci il tarixli müraciəti
--	---

1.2.Qiymətləndirmə tapşırığı

1.2.1	Qiymətləndirmə obyektinin ünvanı:	Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, 2-ci Yasamal küçəsi, ev xxxxx
1.2.2	Mülkiyyətçi:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
1.2.3	Əmlaka hüququn növü:	Xüsusi mülkiyyət
1.2.4	Qiymətləndirmənin məqsədi:	Məhkəmə araşdırması
1.2.5	Qiymətləndirmənin nəticələrinin ehtimal edilən istifadəsi:	Digər məqsədlər üçün istifadəsi qeyri məqbul sayılır
1.2.6	Qiymətləndirmənin nəticələrindən istifadəyə məhdudiyyətlər:	Yuxarıda göstərilən sahədən başqa digər məqsədlər üçün istifadəsi qeyri-məqbul sayılır
1.2.7	Dəyər növü:	Bazar və likvid dəyər
1.2.8	Qiymətləndirmə tarixi:	xx xxxxxx 2025-ci il
1.2.9	Əmlaka baxış tarixi:	Qiymətləndirmə təqdim edilmiş şəkillər əsasında aparılmışdır.
1.2.10	Hesabatın forması:	Yazılı
1.2.11	İşlərin aparılma müddəti:	xx xxxxxx 2025-ci il
1.2.12	Qiymətləndirmə tarixinə valyuta kursu:	1USD=1.7000 manat
1.2.13	Tətbiq olunan standartlar:	Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunveriliciyi, Milli Qiymətləndirmə Standartları 2009, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları 2025.
1.2.14	Qiymətləndirilən obyektin təyinatı (sənəd üzrə) :	Fərdi yaşayış evi
1.2.15	Hazırkı istifadəsi	Yaşayış evi
1.2.16	Qiymətləndirməyə təqdim edilən sənədlər:	Azərbaycan Respublikası Əmlak Məsələləri Dövlət Komitəsi Yanında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidməti tərəfindən Çıxarış (Seriya RX№xxxxxxxxxxxxx, Reyestr№xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Qeydiyyat №xxxxxxxxxxxxxxxxxx, xx.xx.xxxx-cü il tarixli), texniki pasport

1.3.Sifarişçi haqqında məlumat

1.3.1	Hüquqi-təşkilati forması:	Hüquqi şəxs
1.3.2	Adı:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
1.3.3	Ünvan:	AZ1065, Bakı, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.4.Qiymətləndirici haqqında məlumat

Təşkilat:	xxxxxx
Hüquqi-təşkilati forması:	Məhdud Məsuliyyəti Cəmiyyəti
Digər təşkilatlarda təmsilçiliyi:	Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası
Tel/Fax:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Hüquqi ünvanı:	Bakı şəhəri, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Faktiki ünvanı:	Bakı şəhəri, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
İşçilərin və biznes fəaliyyətin sığortalanması:	Tam sığortalıdır

Qiymətləndirici:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- sertifikatlaşdırılmış qiymətləndirici, Qiymətləndiricinin ixtisas şəhadətnaməsinin verilmə tarixi və nömrəsi: xxxxxxxxxx
------------------	--

2.Qiymətləndirmənin məqsədi

Təqdim edilən qiymətləndirmə Hesabatının əsas məqsədi Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, 2-ci Yasamal küçəsi, xxxxxxxx ünvanında mülkiyyətində olan 0.018212 ha torpaq sahəsində yerləşən 437.7 kv.m ümumi, 229.7 kv.m yaşayış, 208.0 kv.m köməkçi sahəyə malik 3+mansard mərtəbəli 6 otaqlı fərdi yaşayış evinin bazar və likvid dəyərinin müəyyən edilməsidir.

3.Qiymətləndirmənin metodik əsasları

Milli və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına müvafiq və onların çərçivəsində aparılmışdır. Qiymətləndirmə zamanı istifadə edilən metodologiya və metodlar Hesabatda geniş şərh edilmişdir. Tətbiq edilmiş yanaşmalar:

- tətbiq edilən metod və yanaşmaların hərtərəfli təsviri
- aktivlərin qiymətləndirilməsində atılan addımların ardıcılığı
- qiymətləndirməyə təsir göstərən əsas amillərin müəyyən və təhlil edilməsi
- hüquqi sənədlərin sistemli şəkildə yığılması və təhlili
- makroiqtisadi təhlili və proqnozları
- müxtəlif alqoritm və riyazi modellərdən istifadə etməklə hesablamanın aparılması.

4. Qiymətləndirmənin keyfiyyət sertifikatı

Bu hesabatı imzalayan öz imzası ilə və mənsub olduğu təşkilatın möhürü ilə təsdiq edir ki, onlarda olan səhih məlumatlara əsasən :

1. Qiymətləndirmə işi və onun bir hissəsi olan Hesabatda göstərilən bütün faktlar, rəqəmlər və hesablamlar həqiqətdir və düzgündür.
2. Qiymətləndirmənin həyata keçirilməsi üçün təqdim olunan bütün rəsmi sənədlər qiymətləndiricilər tərəfindən yoxlanılmışdır.
3. Qiymətləndiricilər qiymətləndirilən əmlaka, onun fiziki cəhətdən yerləşdiyi ərazidə sahə baxışını həyata keçirmişlər.
4. Hesabatda verilmiş təhlillər, rəylər və yekun müddəalar qiymətləndirici təşkilatın mütəxəssisləri və ekspertləri tərəfindən ciddi məhdudiyyət şərtləri çərçivəsində, sırf bu hesabat üçün hazırlanmışdır və onun ayrılmaz bir hissəsidir.
5. Qiymətləndiricilərin qiymətləndirilən əmlakda hal-hazırda və gələcəkdə nə iqtisadi, nə də siyasi maraqları olmadığından, onlar əmlak sahibinə və hesabatın təqdim ediləcəyi bütün tərəflərə qarşı qərəzsiz mövqe tuturlar.

6. Qiymətləndiricilərin haqqının ödənilməsi əmlakındəyərindən asılı deyildir.

7. Qiymətləndirmə işi və Hesabat

- Milli və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları,

- Azərbaycan Respublikasının Milli Qiymətləndirmə Standartlarına müvafiq olaraq həyata keçirilmiş və tərtib edilmişdir.

8. Qiymətləndirmə zamanı bütün hesablamalar və qiymətlər Azərbaycan Manatı (AZN) ilə göstərilmişdir.

5. Məhdudlaşdırıcı şərtlər

Bu qiymətləndirmə işinin və onun Hesabatının bir hissəsi olan “qiymətləndirmə işinin sertifikatı” aşağıdakı şərtlərlə məhdudlaşdırılır:

1. Bu hesabatın hazırlanması zamanı, qiymətləndirilən fərdi yaşayış evinə dair qiymətləndiriciyə təqdim olunan bütün sənədlərin düzgün və səhih olması üçün məsuliyyəti Sifarişçi daşıyır.
2. Qiymətləndirmə zamanı, qiymətləndirilən əmlakın dəyərinə təsir göstərə biləcək hər hansı bir və ya bir neçə gizli amillərin olmadığı ehtimal olunur. Qiymətləndirmə prosesindən sonra, qiymətləndirilən əmlakın qiymətinə təsir göstərə biləcək hər hansı bir və ya bir neçə gizli amillər aşkar edildiyi təqdirdə qiymətləndirici bunun üçün heç bir məsuliyyət daşımır.
3. Qiymətləndirici, qiymətləndirmə hesabatını başqa bir yerdə və başqa məqsədlə dərc və istifadə edə bilməz.
4. Qiymətləndiricinin əmlakın qiymətləndirilməsinə dair müəyyən etdiyi qiymət, işin görüldüyü müqavilə müddəti və qiymətləndirmə tarixi üçün həqiqi sayılır. Sonradan baş verən təbii, sosial, iqtisadi, hüquqi və digər şərtlərin dəyişməsinin təsiri nəticəsində qiymətin dəyişməsi üçün qiymətləndirici məsuliyyət daşımır.

6. Qiymətləndirmədə ESG (ekoloji, sosial və idarəetmə) amillərin qiymətə təsiri

Ekoloji amillər

Obyektin qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakıları nəzərə alınıb:

- **Ətraf mühitə təsir:** Şirkətin və ya aktivin ətraf mühitə təsiri. Bu, karbon qazı emissiyaları, enerji istehlakı, təbii və su ehtiyatlarının istifadəsi kimi amilləri əhatə edə bilər.
- **İnfrastrukturun davamlılığı:** Aktivlərin ekoloji risklərə, məsələn, təbii fəlakətlərə, iqlim dəyişikliklərinə necə təsir etdiyini və bu risklərin necə idarə olunduğunu qiymətləndirmək vacibdir.
- **Texnoloji yeniliklər:** Ekoloji cəhətdən təmiz texnologiyaların istifadəsi və ya yaşıl enerji istifadəsinə keçid də nəzərə alınır.

Sosial amillər

Obyektin cəmiyyətə və maraqlı tərəflərə təsiri qiymətləndirmədə nəzərə alınıb:

- Korprativ sosial məsuliyyət (KSM).
- İnsan hüquqları.
- Sağlamlıq və təhlükəsizlik: obyektin yaşayışçının sağlamlıq və təhlükəsizliyinə necə cavab verdiyi.

İdarəetmə amilləri (G)

Korporativ idarəetmənin davamlılığı və effektivliyi:

- Şəffaflıq və hesabatlılıq.
- Etika və uyğunluq.
- Risklərin strateji idarə olunması:.

İdarəetmə amilləri korporativ idarəetməyə aid olduğundan qiymətləndirmədə nəzərə alınmayıb.

7.Qiymətləndirilən fərdi yaşayış evi haqqında məlumat

7.1.Fərdi yaşayış evinin yerləşdiyi ərazi

7.2.Foto görüntülər



7.3.Əsas tikinti konstruksiyaları

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| ❖ Bünövrə | - dəmir beton |
| ❖ Xarici və daxili divarlar | - daş |
| ❖ Arakəsmə | - daş |
| ❖ Dam | - şifer |
| ❖ Döşəmə | - laminat |
| ❖ Pəncərə | - pvc |
| ❖ Qapılar (daxili) | - taxta |
| ❖ Qapılar (xarici) | - dəmir |
| ❖ Daxili dekorasiya işləri | - boya |

7.4. Texniki, sanitar, ekoloji göstəriciləri

❖ Qaz	-	mərkəzləşdirilmiş
❖ Elektrik enerji	-	mərkəzləşdirilmiş
❖ Su	-	mərkəzləşdirilmiş
❖ Kanalizasiya	-	mərkəzləşdirilmiş
❖ Lift	-	yoxdur
❖ Telefon	-	yoxdur
❖ Təmirolunma vəziyyəti	-	orta
❖ Yaşayış	-	var
❖ Kondisioner	-	var
❖ Otaqların yerləşməsi	-	Hər birinin girişi ayrılır, yelçəkəndir, pəncərələrin ölçüsü normativ tələblərə uyğundur
❖ Otaqların havalanması	-	təbii
❖ Otaqların təbii işıqlanması	-	tikinti standartlarının tələbinə uyğun

7.5. Tikililərin təyinatı və texniki göstəriciləri

Tikililərin təyinatı	Tikildiyi il	Mərtəbəliyi	Otaqların sayı	Tikintialı sahəsi, m ²		Daxili hündürlüyü, h, m ³	Həcmi, m ³	Ümumi sahə, m ²	Əsas sahə, m ²	Köməkçi sahə, m ²	Açıq eyvan, m ²	Mansard, m ²
				Əsas	Digər							
A	-	3+mansard	6	180.0	-	2.6 3.15 3.2 4.0	2380.0	437.7	229.7	208.0	12.9	152.1

7.6.Mərtəbələr üzrə otaqların təsnifatı

Otaq №-si	Liter	Mərtəbəsi	Adı	Sahəsi (m2)	Daxili hündürlüyü (m)
1	A	1	Holl	79.8	3.15
2	A	1	Dəhliz	9.0	3.15
3	A	1	Yaşayış otağı	25.5	3.15
4	A	1	Mətbəx	17.6	3.15
5	A	1	Hamam	7.5	3.15
6	A	1	Qazanxana	1.4	3.15
7	A	1	Sanitar qovşağı	1.8	3.15
1	A	2	Pilləkən qəfəsi	36.6	3.2
2	A	2	Mətbəx	10.7	3.2
3	A	2	Sanitar qovşağı	3.2	3.2
4	A	2	Yaşayış otağı	19.8	3.2
5	A	2	Yaşayış otağı	74.6	3.2
6	A	2	Açıq eyvan	3.4	
1	A	3	Pilləkən qəfəsi	40.4	4.0
2	A	3	Yaşayış otağı	14.7	4.0
3	A	3	Yaşayış otağı	81.0	4.0
4	A	3	Yaşayış otağı	14.1	4.0
5	A	3	Açıq eyvan	3.4	
1	A	mansard	Pilləkən qəfəsi	7.9	2.6
2	A	mansard	Mansard	144.2	2.6
3	A	mansard	Açıq eyvan	3.4	
4	A	mansard	Açıq eyvan	2.7	

8. Əmlakın qiymətləndirilməsinin nəzəriyyəsi

Əsas qiymətləndirmə yanaşmalarına aşağıdakılar daxildir:

- bazar (müqayisəli) yanaşması,
- gəlir yanaşması və
- xərc yanaşması.

8.1.Gəlir yanaşması

Bu yanaşmanın mahiyyəti ondan ibarətdir ki, əmlakın qiyməti birbaşa onun fəaliyyətindən əldə edilən cari və ya gözlənilən gəlirlərlə müəyyən edilir. Bu yanaşmanın tətbiqinin iki əsas metodu mövcuddur:

- Kapitallaşma metodu. Obyektin icarəsindən gəlirləri sabit xarakterli olduğu halda bu metod tətbiq edilir. Obyektin maliyyə ili ərzindəki gəlirlilik göstəricisi birbaşa onun dəyəri kimi hesablanır.
- Obyektin dinamik inkişafa başladığı və onun gələcək gəlirlərinin qeyri sabit olacağı ehtimal edildiyi halda, əmlakın qiymətləndirilməsi üçün pul kütləsinin diskontlaşdırılması metodu tətbiq edilir.

Qiymətləndirilən fərdi yaşayış evinin yerləşdiyi ərazidə kirayə bazarı inkişaf etmədiyindən bu yanaşmanın tətbiqi qeyri məqbul sayıldığından bu yanaşmadan istifadə edilməyib.

7.2.Müqayisəli yanaşma

-Müqayisəli satışlar metodu. Bu metoda əsasən, daşınmaz əmlakın qiyməti, xüsusiyyətləri onunla müqayisə oluna biləcək analoju əmlakların son dövrdə aparılmış alqı-satqı əməliyyatlarının satış qiymətlərinə, qiymətləndirilən və müqayisə olunan əmlaklar arasındakı fərqləri aradan qaldıran düzəlişlər (korrektə əmsalları) etməklə müəyyən edilir. Əmlakın müqayisəli satışlar metoduna əsasən bazar dəyərinin müəyyən olunması prosesində, əmlakın yerləşdiyi ərazi, binanın tipi, sahəsi və mərtəbəliyi, təmir səviyyəsi, ümumi vəziyyəti, mərkəzi küçəyə çıxışının olması, fəaliyyətin övü və s. müqayisə ediləbiləcək göstəricilər nəzərə alınır.

Ərazi torpaq bazarında kifayət qədər oxşar analoqlar olduğundan qiymətləndirici torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsində müqayisəli satışlar yanaşmasından istifadə edib.

Ərazi üzrə bazar kifayət qədər inkişaf edib və məlumatların həcmi bu yanaşmadan istifadə etməyə imkan verib.

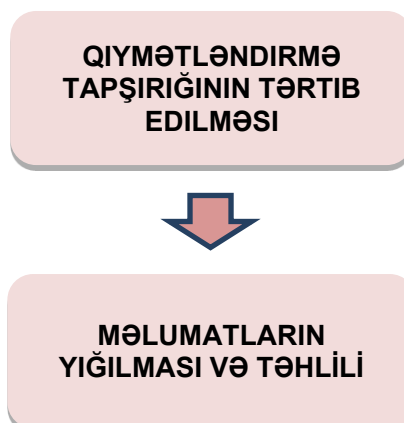
Qiymətləndirici hesabatın hazırlanmasında bu yanaşmadan istifadə etmişdir.

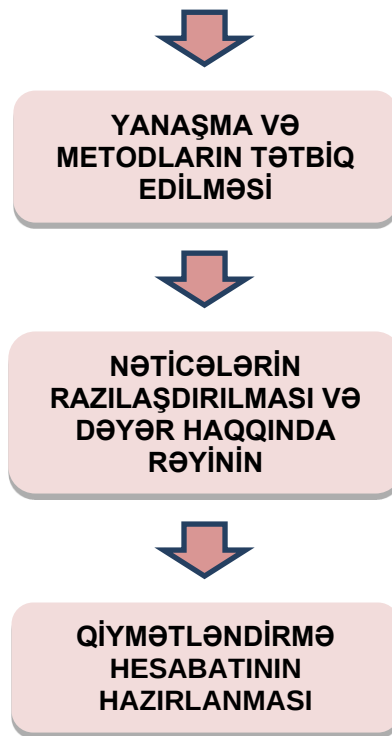
7.3.Xərclər yanaşması

-Çəkilmis xərclər yanaşması. Xərclər yanaşması ilə əmlakın bazar dəyərinin müəyyən olunması zamanı, əmlakın mövcud vəziyyətə gətirilməsi üçün ona çəkilmis xərclərin məbləğindən istismar müddəti ərzində yığılmış aşınma məbləği çıxılaraq alınmış nəticəyə əmlakın inşa edildiyi torpaq sahəsinin qiyməti əlavə edilir.

Qiymətləndirici binanın qiymətləndirilməsində bu yanaşmadan istifadə etmişdir.

8.Qiymətləndirmənin mərhələləri





9. Aparılmış hesablamalar

Qiymətləndirmə zamanı aşağıdakı iki əsas qiymətləndirmə yanaşmasından istifadə olunmuşdur:

- Bazar yanaşması;
- Xərc yanaşması.

9.1. Bazar yanaşması

Bu yanaşmaya əsasən qiymətləndirilən obyektin yerləşdiyi ərazinin əmlak bazarında uyğun obyektlərin satışları ilə bağlı məlumatlar toplanmış, məlumatlar diqqətlə araşdırılmış və alınmış nəticələr əsasında müxtəlif variantlarda nəzərdən keçirilmişdir. Alınmış nəticələrə müəyyən düzəlişlər edilib və edilmiş düzəlişlərdən sonra bazar dəyəri müəyyən edilmişdir.

Analoq 3

<https://bina.az/items/4898126>

bina.az/items/4898126

B

Satılır 4 otaqlı həyəti evi/bağ evi 174 m², inşaatçılar m.

Seçilmişlərdə saxla

Şikayət et

570 000 AZN

Tamirli

Azərbaycan mülkiyyətçi

Nömrəni göstər

(050) 250-17-00

İrəli çək

VIP et

Premium

Baxışların sayı: 212 · Yeniləndi: 11.01.2025, 15:24

Kateqoriya	Həyəti evi/Bağ evi	Sahə	174 m ²
Torpaq sahəsi	2.4 sot	Otaq sayı	4
Çıxarış	yoxdur	Temir	var

Tamirli, geniş və rahat ev satılır

- Ümumi sahə: 240 kv.m
- Yaşayış sahəsi: 174 kv.m
- Həyət: 70-80 kv.m, 2-3 avtomobil yerləşir

Ev haqqında:

- 4 otaq: 3 yataq otağı və geniş qonaq otağı
- Evde: müasir mətbəx, geniş dəhliz, 2 sanitariya qovşağı, 2 qarderob
- Həyətdə: ayrıca mətbəx, kotelna, kiçik bağça və ağac, həmçinin istirahət üçün zona

Vəziyyət:

- Ev tam təmirlidir, əlavə xərç tələb olunmur
- Qaz, işıq, su, kanalizasiya xətləri tam təchiz olunub

Müqayisəli yanaşma ilə hesabat

Müqayisə elementləri	Qiymətləndirilən obyekt	Analoq 1	Analoq 2	Analoq 3
Ümumi sahəsi, kv.m	437,70	600	252	174
Daşınmaz əmlakın qiyməti, manat		2 200 000	450 000	570 000
Çıxarış	var	var	var	yoxdur
Düzəliş		0%	0%	20%
Korrektə edilmiş qiymət		2200000	450000	684000
Qiymətləndirilən hüquq	xüsusi mülkiyyət	xüsusi mülkiyyət	xüsusi mülkiyyət	xüsusi mülkiyyət
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2200000	450000	684000
Maliyələşmə şərtləri	kredit	nağd	nağd	nağd
Düzəliş		-5%	-5%	-5%
Korrektə edilmiş qiymət		2090000	427500	649800
Bazar şərtləri	bazara uyğun	bazara uyğun	bazara uyğun	bazara uyğun
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2090000	427500	649800
Satış tarixi	yanvar 2025	yanvar 2025	fevral 2025	yanvar 2025

Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2090000	427500	649800
Bazarlaşma	əqd	təklif	təklif	təklif
Düzəliş		-5%	-5%	-5%
Korrektə edilmiş qiymət		1985500	406125	617310
Yerləşdiyi ərazi	mərkəzə qismən yaxın	mərkəzə qismən yaxın	mərkəzə qismən yaxın	mərkəzə qismən yaxın
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		1985500	406125	617310
Torpaq sahəsi, sot	1,8212	10	3	2,4
Torpaq sahəsinin dəyəri, manat	63046,2	865448	51927	207708
Tikilini və yaxşılaşdırmaların dəyəri, manat		1120052	354198	409602
Tikilinin 1 kv,m dəyəri, manat/kv,m		1866,8	1405,5	2354,0
Təmirliyi	orta	yaxşı	yaxşı	yaxşı
Düzəliş		-35%	-35%	-35%
Korrektə edilmiş qiymət		1213,4	913,6	1530,1
Yerləşdiyi ərazi	2-ci Yasamal küç.	H.Zərdabi pr	X.Dadaşov küç.	Z.Kərimov küç.
Düzəliş		-5%	-4%	-4%
Korrektə edilmiş qiymət		1152,72	877,06	1468,92
Kommunikasiya	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya-mərkəzləşdirilmiş	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya-mərkəzləşdirilmiş	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya-mərkəzləşdirilmiş	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya-mərkəzləşdirilmiş
Düzəliş		0,00%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		1152,7	877,1	1468,9
Təyinatı	yaşayış	yaşayış	yaşayış	yaşayış
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		1152,7	877,1	1468,9
Faktiki istifadəsi	yaşayış	yaşayış	yaşayış	yaşayış
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		1152,7	877,1	1468,9
Döşəmə	laminat	laminat, taxta	laminat	laminat
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		1152,7	877,1	1468,9
Həyətəni tikili və yaxşılaşdırmalar	var	var	var	var
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		1152,7	877,1	1468,9
Mərtəbəliyi	3+mansard	2+mansard	2	1
Düzəliş		2%	4%	6%
Korrektə edilmiş qiymət		1175,8	912,1	1557,1
Otaqların sayı	6	8	5	4
Düzəliş		-2%	2%	3%
Korrektə edilmiş qiymət		1158,1	930,4	1603,8

İnfrastruktur	orta yüksək	yüksək	orta yüksək	əla
Düzəliş		-14%	0%	-22%
Korrektə edilmiş qiymət		996,0	930,4	1066,9
ESG amilləri	orta	orta	orta	orta
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		996,0	930,4	1066,9
Düzəlişlərin sayı		7	7	8
Çəkisi		3,14	3,14	2,75
Çəki əmsalı		0,318	0,318	0,364
Obyektin dəyərində payı		366,65	395,86	399,35
Obyektin 1 kv,m dəyəri, manat/kv,m		1161,86		
Obyektin sahəsi, kv,m	437,7			
Tikili və yaxşılaşdırmaların hesablanmış bazar dəyəri, manat	467 840,8			
Obyektin hesablanmış ümumi (torpaqla birlikdə) bazar dəyəri, manat	530 887,0			

Beləliklə uyğun satışların müqayisəli yanaşması ilə fərdi yaşayış evinin bazar dəyəri 530 887,0 manat təşkil edir.

9.2. Xərc yanaşması

9.2.1. Satı.ların müqayisəsi metodu ilə torpaq sahəsinin bazar dəyərinin hesablanması

Analoq 1

<https://bina.az/items/4948173>

<https://bina.az/items/4948173>

B

Satılır torpaq 4 sot, Yeni Yasamal q.

Seçilmişlərdə saxla

Şikayət et

150 000 AZN

Mehman

vasitəçi (agent)

Nömrəni göstər

(050) 209-37-00

Real Əmlak Yeni Yasamal

Dəşinməz əmlak agentliyi

"Real Əmlak" dəşinməz əmlak şirkəti 2007-ci ildə fəaliyyətə başlayıb. Şirkətimizin filialları yaşayış və ticarət əmlakının alqı-satqısı, kirayəsi, qiymətləndirilməsi Bakıda və Abşeron rayonunda xidmətinizdədir.

2299 elan

Her gün: 10:00 – 20:00

Bakı şəhəri, Yasamal r., Ə. Əhmədov küç.

Agentliyə keç

Baxışların sayı: 102 · Yeniləndi: 31.01.2025, 11:44

Kateqoriya

Torpaq

Sahə

4 sot

Çıxarış

yoxdur

YYasamalda کنار دائري يولا يخين 4 sot torpaq satilir.Sened belediyye.

Yeni Yasamal qəsəbəsi

Xəritədə bax

Sizə Xidmət göstərir
 “MBA LTD” MMC
 Email: info@mbagroup.az; Mob: (50) 205-90-28

15

Analoq 2

<https://bina.az/items/4848686>

bina.az/items/4848686

B

Satılır torpaq 4 sot, Yeni Yasamal q.

Seçilmişlərdə saxla

Şikayət et





Baxışların sayı: 472

Yeniləndi: 20.01.2025, 14:21

Kateqoriya	Torpaq	Sahə	4 sot
Çıxarış	var		

Kupcalı.Y/Yasamalda kenar dairəvi yolda hasara alınmış 4 sot çıxarışlı torpaq satılır.

Kenar dairəvi yol küç 26

Xəritədə bax

200 000 AZN

Çıxarış var

Mehman

vasitəçi (agent)

Nömrəni göstər

(050) 209-37-...

Real Əmlak Yeni Yasamal

Daşınmaz əmlak agentliyi

"Real Əmlak" daşınmaz əmlak şirkəti 2007-ci ildə fəaliyyətə başlayıb. Şirkətimizin filialları yaşayış və ticarət əmlakının alqı-satqısı, kirayəsi, qiymətləndirilməsi Bakıda və Abşeron rayonunda xidmətinizdədir.

2299 elan

Her gün: 10:00 – 20:00

Bakı şəhəri, Yasamal r., Ə.Əhmədov küç.

Agentliyə keç

İrəli çək

3 AZN-dən

VIP et

4 AZN-dən

Premium

6 AZN-dən

Analoq 3

<https://bina.az/items/4779770>

bina.az/items/4779770

B

Satılır torpaq 4 sot, İnşaatçılar m.

Seçilmişlərdə saxla

Şikayət et





Baxışların sayı: 887

Yeniləndi: 20.01.2025, 13:54

Kateqoriya	Torpaq	Sahə	4 sot
Çıxarış	var		

Yeni Yasamal Abbas Mirzə Şərifzadə küçəsində yerləşən Atesin arxasında təxminən 300 metr içəridə yerləşən 4 sot torpaq sahəsi satılır.Çıxarış var.

Kamal Rəhimov küç.

Xəritədə bax

144 000 AZN

Çıxarış var

Əhəd

vasitəçi (agent)

Nömrəni göstər

(050) 209-37-...

Real Əmlak Yeni Yasamal

Daşınmaz əmlak agentliyi

"Real Əmlak" daşınmaz əmlak şirkəti 2007-ci ildə fəaliyyətə başlayıb. Şirkətimizin filialları yaşayış və ticarət əmlakının alqı-satqısı, kirayəsi, qiymətləndirilməsi Bakıda və Abşeron rayonunda xidmətinizdədir.

2300 elan

Her gün: 10:00 – 20:00

Bakı şəhəri, Yasamal r., Ə.Əhmədov küç.

Agentliyə keç

İrəli çək

3 AZN-dən

VIP et

4 AZN-dən

Premium

6 AZN-dən

1, Torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi				
Müqayisə elementləri	Qiymətləndirilən obyekt	Analoq 1	Analoq 2	Analoq 3
Ümumi sahəsi (sot)	1,8212	4	4	4
Torpaq sahəsinin ümumi qiyməti, manat		150 000	200000	144000
Bir sot torpaq sahəsinin qiyməti, azn/sot		37500,0	50000,0	36000,0
Qiymətləndirilən hüquq	xüsusi	xüsusi	xüsusi	xüsusi
Düzəliş		0,0%	0,0%	0,0%
Korrektə edilmiş dəyər		37500,0	50000,0	36000,0
Çıxarış	var	yoxdur	var	var
Torpaq sahəsinin ümumi qiyməti, manat		20,0%	0,0%	0,0%
Bir sot torpaq sahəsinin qiyməti, azn/sot		45000,0	50000,0	36000,0
Maliyələşmə şərtləri	kredit	nağd	nağd	nağd
Düzəliş		-5%	-5%	-5%
Korrektə edilmiş dəyər		35625,0	47500,0	34200,0
Bazar şərtləri		bazara uyğun	bazara uyğun	bazara uyğun
Düzəliş		0,00%	0,00%	0,00%
Korrektə edilmiş dəyər		35625,0	47500,0	34200,0
Satış tarixi	yanvar 2025	yanvar 2025	yanvar 2025	yanvar 2025
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş dəyər		35625,0	47500,0	34200,0
Bazarlaşma	əqd	təklif	təklif	təklif
Düzəliş		-5%	-5%	-5%
Korrektə edilmiş dəyər		33843,8	45125,0	32490,0
Yerləşdiyi ərazi	2-ci Yasamal küç.	Y/Yasamalda kenar dairəvi yola yaxın	Kənar dairəvi yol küç 26	Kamal Rəhimov küç.
Düzəliş		0%	0%	-5%
Korrektə edilmiş dəyər		33843,8	45125,0	30735,5
Torpaq sahəsinin təyinatı	yaşayış	yaşayış	yaşayış	yaşayış
Düzəliş		0%	0%	0,0%
Korrektə edilmiş dəyər		33843,8	45125,0	30735,5
Ümumi sahəsi (sot)	1,8212	4	4	4
Düzəliş		5%	5%	5%
Korrektə edilmiş dəyər		35535,9	47381,3	32272,3
Kommunikasiya	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş dəyər		35535,9	47381,3	32272,3
Magistral yola yaxınlığı	aralı	qismən yaxın	yaxın	qismən yaxın
Düzəliş		-4%	-15%	-4%
Korrektə edilmiş dəyər		33972,4	40131,9	30852,3
İnfrastruktur	qismən yaxşı	qismən yaxşı	qismən yaxşı	qismən yaxşı

Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş dəyər		33972,4	40131,9	30852,3
Gediş gəliş yollarının vəziyyəti	yaxşı	yaxşı	yaxşı	yaxşı
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş dəyər		33972,4	40131,9	30852,3
Torpaq sahəsinin quruluşu	düzbucaqlı	düzbucaqlı	düzbucaqlı	düzbucaqlı
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş dəyər		33972,4	40131,9	30852,3
Düzəlişlərin sayı		5	4	5
Çəkisi		2,80	3,50	2,80
Çəki əmsalı		0,357	0,286	0,357
Dəyərdə payı		12133,0	11466,3	11018,7
Bir sot torpaq sahəsinin bazar dəyəri, manat	34 617,9			
Ümumi sahə, sot	1,8212			
Torpaq sahəsinin ümumi bazar dəyəri, manat	63 046,2			

9.2.2.Xərc yanaşması ilə fərdi yaşayış evinin bərpa dəyərinin hesablanması

2, Obyektin bərpa dəyərinin hesablanması	
Bir kub,m tikinti sahəsinin tikinti xərci, manat/kub.m	230
Qiymətləndirmə tarixinə keçid əmsalı	1
Digər xərclər, manat/kub,m	0,5
Qiymətləndirmə tarixinə hesablanmış tikinti xərci, manat/kub,m	230,50
Obyektin ümumi sahəsi, kv,m	437,70
Obyektin ümumi həcmi, kub,m	2 380,00
Obyektin tam bərpa dəyəri, manat	548 590,0
Hesablanmış aşınmalar:	
- fiziki (%)	10%
- funksional (manat)	5%
- iqtisadi (manat)	5,3%
Developer mənfəəti, %	5%
Tikinti və yaxşılaşdırmaların hesablanmış bazar dəyəri, manat	466 150,5
Obyektin hesablanmış bazar dəyəri, manat	529 196,7

Fərdi yaşayış evinin xərc yanaşması ilə hesablanmış bazar dəyəri= bina və tikililərin bazar dəyəri + torpaq sahəsinin bazar dəyəri = tikilinin dəyəri+ torpaq sahəsinin dəyəri = 466 150,5 + 63 046,2 = 529 196,7 manat.

9.3.Nəticələrin razılaşdırılması

Yuxarıda göstərilən hər bir üç variantı nəzərdən keçirərkən məlum olmuşdur ki, bu növ obyektlərin bazar dəyərini müəyyən edən yanaşmalar bunlardır: satışların müqayisəsi yanaşması və xərc yanaşması.

Alınmış nəticələrin razılaşdırılması

Yanaşmalar	Hesablanmış dəyər, azn	Dəyərdə pay bölgüsü	Dəyərdə payı, azn	Hesablanmış bazar dəyəri, azn
Xərc yanaşması	529 196,7	0,50	264 598,3	530 041,9
Gəlir yanaşması	baxılmayıb	0,00	0,0	
Müqayisəli yanaşma	530 887,0	0,50	265 443,5	

Obyektin likvid dəyərinin hesablanma cədvəli

Obyektin bazar dəyəri	530 041.9
Kredit üzrə nominal illik % dərəcəsi, %	20.00%
Kredit müddəti, il	10
İl ərzində %-lərin hesablanma dövr sayı	1
Diskontun illik dərəcəsi, %	12.71%
Girov obyektin illik saxlanma xərcləri, manat/il	2,650.21 man.
Girov obyektin illik sığorta xərcləri, manat/il	1,060.08 man.
Girovun tələblə bağlı xərcləri, manat	5,300.42 man.
Kredit ödənişlərin gecikdirilmə ehtimalı, %	5.00%
Kredit müqavilə şərtlərinin pozulması ehtimalı, %	5.7%
Obyektin likvid dəyəri, manat	455,010 man.
Likvid dəyərin girovun bazar dəyərinə nisbəti, %	85.8%

10. Nəticə

Bütün göstərilənlər nəzərə alınaraq, apardığımız təhlil və hesablamalar nəticəsində məlum olmuşdur ki, Bakı şəhəri, Yasamal rayonu, 2-ci Yasamal küçəsi, xxxxxx ünvanında yerləşən fərdi yaşayış evinin 03 fevral 2025-ci il tarixinə hesablanmış

Dəyərin növü	Torpaq sahəsi	Bina və tikili	Cəmi
Bazar dəyəri, manatla	63 000	467 000	530 000
Likvid dəyəri, manatla	55 000	400 000	455 000

Qiymətləndirici:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx