

DAŞINAR ƏMLAKIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ ÜZRƏ HESABATIN STRUKTURU

MÜNDƏRİCAT

1. HESABATIN XÜLASƏSİ

- 1.1. Hesabatın xülasəsi
- 1.2. Qiymətləndirmənin aparılması üçün əsas
- 1.3. Qiymətləndirmə tapşırığı
- 1.4. Dəyər bazası
- 1.5. Qiymətləndirmənin məqsədi
- 1.6. Sifarişçi və mülkiyyətçi haqqında məlumat
- 1.7. Obyektin adı, ünvanı,
- 1.8. Obyektin hüquqi statusu
- 1.9. Obyektə baxış tarixi
- 1.10. Qiymətləndirmə tarixi
- 1.11. Hesabatın hazırlanma tarixi
- 1.12. Dəyər göstəriciləri (AZN)
- 1.13. Əsas ehtimallar, məhdudiyyətlər
- 1.14. Qiymətləndiricinin müstəqillik bəyanatı

2. HÜQUQİ VƏ NORMATİV ƏSASLAR

- 2.1. Beynəlxalq istinadlar: IVS 2025
- 2.2. Milli normativ baza: “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanun, AQP qaydaları
- 2.3. Etik prinsiplər və müstəqillik (IVSC 2025, Etik kodeksi, AQP Etik Davranış Qaydaları)
- 2.4. ESG və dayanıqlılıq prinsipləri (ətraf mühit, sosial və idarəetmə aspektləri)

3. İŞİN ƏHATƏ DAİRƏSİ (IVS 101)

- 3.1. Qiymətləndirmənin məqsədi və istifadə məqsədləri
- 3.2. Qiymətləndirilən obyektin təsviri və mülkiyyət hüququ forması
- 3.3. Dəyər bazası (Bazar, Ədalətli, İcarə, Likvid və s.)
- 3.4. Qiymətləndirmənin həddləri, ehtimallar və istisnalar
- 3.5. Qiymətləndirici və sifarişçi arasında əməkdaşlıq və məsuliyyət çərçivəsi
- 3.6. Məlumat mənbələri və onların yoxlanma dərəcəsi

4. QIYMƏTLƏNDİRİLƏN OBYEKTİN TƏSVİRİ (IVS 102; IVS 300)

- 4.1. Avadanlıq və ya maşının identifikasiyası (marka, model, istehsal ili, seriya nömrəsi)
- 4.2. Texniki xüsusiyyətlər və komplektlik səviyyəsi
- 4.3. Faktiki texniki vəziyyət (iş qabiliyyəti, köhnəlmə səviyyəsi)
- 4.4. Obyektin yerləşməsi və istismar şəraiti
- 4.5. Hüquqi status (mülkiyyət sənədi, icarə müqaviləsi və s.)
- 4.6. Ətraf mühit və ESG riskləri (enerji səmərəliliyi, tullantılar, təhlükəsizlik standartları)

5. BAZAR VƏ İQTİSADİ ŞƏRAİTİN TƏHLİLİ (IVS 103)

- 5.1. Makroiqtisadi və sektor üzrə vəziyyət
- 5.2. Daşınar əmlak bazarının segment təhlili (avadanlıq növləri üzrə)
- 5.3. Müqayisə edilə bilən bazar əməliyyatları və məlumat bazası

5.4. Təklif və tələbat meylləri, idxal-ixrac göstəriciləri

5.5. ESG faktorlarının bazar dəyərinə təsiri

6. QIYMƏTLƏNDİRMƏ YANAŞMALARI VƏ METODOLOGİYA (IVS 105; IVS 300 uyğun)

6.1. Metodların seçilməsi və əsaslandırılması

6.2. Xərc yanaşması:

- Əvəzetmə və ya bərpa dəyəri hesablanması
- Fiziki, funksional və iqtisadi köhnəlmənin müəyyən edilməsi

6.3. Bazar yanaşması:

- Müqayisə olunan satış əməliyyatları və düzəlişlər

6.4. Gəlir Yanaşması:

- Əgər obyekt gəlir gətirirsə (icarə, istehsal gücü, xidmət haqqı və s.)

6.5. ESG risklərinin qiymətləndirməyə inteqrasiyası (resurs səmərəliliyi, əməliyyat riskləri, təhlükəsizlik)

6.6. Yekun və nəticələrin uyğunlaşdırılması

7. NƏTİCƏ VƏ DƏYƏRİN TƏHLİLİ

7.1. Bazar dəyəri və ya digər dəyər bazası (AZN ifadəsində)

7.2. Hesablamaların xülasəsi və nəticələrin əsaslandırılması

7.3. Hər yanaşma üzrə dəyər göstəriciləri

7.4. ESG və dayanıqlılıq amillərinin təsiri

7.5. Əlavə qeydlər və qiymətləndirmə tarixinə həssaslıq

8. KEYFİYYƏT NƏZARƏT VƏ DAXİLİ YOXLAMA (IVS 104)

8.1. Qiymətləndirmə prosesinə daxili nəzarət

8.2. Etik və müstəqillik yoxlaması

8.3. Hesabatın AQP keyfiyyət nəzarət reyestrinə daxil edilməsi

8.4. ESG məlumatlarının doğruluğuna nəzarət və şəffaflıq göstəriciləri

9. ƏLAVƏLƏR

9.1. Fotoşəkillər, texniki pasportlar və istehsalçı sənədləri

9.2. Müqayisə edilən obyektlərin məlumatları

9.3. Dəyər hesablamaları və düzəliş cədvəlləri

9.4. ESG risk və uyğunluq matrisləri

9.5. Qiymətləndiricinin lisenziyası və AQP üzvlük sənədi

9.6. QR kod – AQP portalı vasitəsilə hesabatın doğrulanması

10. BƏYANATLAR VƏ MƏSULİYYƏT ÇƏRÇİVƏSİ

10.1. Müstəqillik və obyektivlik bəyanatı

10.2. Məlumatların etibarlılığı və mənbələrin təsdiqi

10.3. Hesabatın istifadə məqsədi və məhdudiyyətlər

10.4. ESG uyğunluq və şəffaflıq bəyanatı