

DAŞINMAZ ƏMLAKIN QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ ÜZRƏ HESABATIN STRUKTURU

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. Əsas beynəlxalq istinadlar: IVSC 2025
- 2.2. Milli hüquqi baza: “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanun və digər normativlər
- 2.3. Etik və peşə davranış qaydaları
- 2.4. ESG və məsuliyyətli qiymətləndirmə prinsipləri

3. İŞİN ƏHATƏ DAİRƏSİ (IVS 101)

- 3.1. Qiymətləndirmə məqsədi və istifadə məqsədləri
- 3.2. Obyektin təsviri və qiymətləndirilən hüquq növü (mülkiyyət, icarə, istismar)
- 3.3. Dəyər bazası və hesabatın növü (tam, məhdud, ara hesabat)
- 3.4. Qiymətləndirmənin həddləri, ehtimallar və istisnalar
- 3.5. Məlumat mənbələri, yoxlama səviyyəsi və məlumatların etibarlılıq dərəcəsi
- 3.6. Əməkdaşlıq və məsuliyyət çərçivəsi (tərəflərin öhdəlikləri və hesabatın istifadəsi məhdudiyyətləri)

4. QIYMƏTLƏNDİRİLƏN OBYEKTİN TƏSVİRİ (IVS 102; İVS 400)

- 4.1. Obyektin identifikasiyası, yerləşməsi və fiziki göstəriciləri
- 4.2. Hüquqi statusu (kadastr, mülkiyyət sənədi, torpaq təyinatı, icazələr)
- 4.3. Ətraf mühit və sosial kontekst (ESG baxımından təsirlər və risklər)
- 4.4. Obyektin cari istifadə forması və ən effektiv və səmərəli istifadə
- 4.5. Texniki vəziyyət və infrastruktur təminatı

5. BAZAR VƏ İQTİSADİ MÜHİTİN TƏHLİLİ (IVS 103)

- 5.1. Ümumi makroiqtisadi vəziyyət və sektor üzrə göstəricilər
- 5.2. Tikinti və daşınmaz əmlak bazarında cari trendlər
- 5.3. Təklif və tələb balansı
- 5.4. İcarə bazarının vəziyyəti və gəlir göstəriciləri
- 5.5. Qiymət, xərclər və tikinti indekslərinin dinamikası
- 5.6. ESG amilləri üzrə bazar tendensiyaları (enerji səmərəliliyi, sosial təsir, idarəetmə keyfiyyəti)

6. QIYMƏTLƏNDİRMƏ YANAŞMALARI VƏ METODOLOGİYA (IVS 105; IVS 400)

- 6.1. Yanaşmaların seçimi və əsaslandırılması
- 6.2. Bazar yanaşması: müqayisəli satış analizi, düzəlişlər matrisi
- 6.3. Gəlir yanaşması: xalis gəlir, kapitalizasiya dərəcəsi, DCF modeli
- 6.4. Xərc yanaşması: əvəzetmə və bərpa dəyəri, amortizasiya, iqtisadi köhnəlmə
- 6.5. ESG amillərinin metodologiyaya inteqrasiyası (ətrah mühit, sosial və idarəetmə riskləri)
- 6.6. Dəyərin uyğunlaşdırılması və yekun dəyərin müəyyənəşdirilməsi

7. HESABLAMANIN NƏTİCƏLƏRİ VƏ DƏYƏRİN TƏHLİLİ

- 7.1. Bazar dəyəri və ya digər dəyər bazası (AZN ifadəsində)
- 7.2. Hesablamların xülasəsi və çəkili uyğunlaşdırma
- 7.3. Hər bir yanaşma üzrə aralıq nəticələr
- 7.4. Əlavə qeydlər və qiymətləndirmə tarixinin təsiri
- 7.5. ESG uyğunluq göstəriciləri və dayanıqlılıq risklərinin təsiri

8. KEYFİYYƏT NƏZARƏT VƏ DAXİLİ AUDİT (IVS 104)

- 8.1. Qiymətləndirmə prosesinin daxili yoxlama mərhələləri
- 8.2. “Dörd Göz Qaydası” prinsipi (ikinci ekspert baxışı)
- 8.3. Hesabatın AQP keyfiyyət nəzarət sisteminə uyğunluğu
- 8.4. Etik nəzarət və müstəqillik bəyanatı
- 8.5. Keyfiyyət nəzarət formu və yoxlama siyahısı

9. ƏLAVƏLƏR

- 9.1. Fotoşəkillər və planlar
- 9.2. Kadastr sənədləri, icazələr, texniki pasportlar
- 9.3. Müqayisə obyektləri və məlumat mənbələri
- 9.4. Hesablama cədvəlləri və DCF modelləri
- 9.5. ESG qiymətləndirmə matrisləri və indeks göstəriciləri
- 9.6. Qiymətləndiricinin lisenziyası və AQP üzvlük sənədi
- 9.7. QR kod – AQP Portalı vasitəsilə hesabatın doğrulanması

10. BƏYANATLAR VƏ MƏSULİYYƏT ÇƏRÇİVƏSİ

- 10.1. Müstəqillik və maraqların toqquşmaması bəyanatı
- 10.2. Məlumatların doğruluğu və mənbələrin etibarlılığı barədə bəyanat
- 10.3. Hesabatın istifadəsinə dair hüquqi məhdudiyyətlər
- 10.4. ESG uyğunluq və şəffaflıq bəyanatı