Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)

LAYİHƏLƏR VƏ İCTİMAİ MÜZAKİRƏLƏR

Palatanın həyata keçirdiyi layihələr və sənəd layihələrinin
ictimai müzakirəsi qaydası

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası peşənin inkişafı, bazar məlumatının açıqlığı və qiymətləndirmə xidmətlərinin rəqəmsallaşdırılması istiqamətində layihələr həyata keçirir. Bu bölmədə həmin layihələr, onların saytda yerləşdiyi yer, habelə Palatanın sənəd layihələrini qəbul etməzdən əvvəl ictimai müzakirəyə çıxarması qaydası təqdim olunur.

1. Bölmə haqqında

1.1. Bölmə iki hissədən ibarətdir: Palatanın həyata keçirdiyi və davam etdirdiyi layihələr (2-ci və 3-cü bölmələr) və sənəd layihələrinin ictimai müzakirəsi (4-cü və 5-ci bölmələr).

1.2. Layihələr "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu (08.12.2023, № 1052-VIQ) ilə Palataya verilmiş səlahiyyətlər çərçivəsində həyata keçirilir. Palata:

- qiymətləndirmə fəaliyyətinə dair qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsinə dair təkliflər verir (18.4.1);
- qiymətləndiricilərin əlavə təhsilinin təşkili üçün tədbirlər görür (18.4.5);
- üzvlərinin reyestrini aparır və rəsmi internet səhifəsində yerləşdirir (18.4.8);
- üzvlərinin informasiya və metodiki təminatını təşkil edir (18.4.11);
- qiymətləndirmə fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair metodiki tövsiyələr hazırlayır (20.2.6).

2. Həyata keçirilmiş layihələr

2.1. AQP bazar indeksləri. Palata hər ay daşınmaz əmlak, avtomobil və tikinti bazarları üzrə indekslər hesablayır və dərc edir. Daşınmaz əmlak bazarı indeksi yeni tikili və köhnə tikili mənzillər, həyət evləri (fərdi yaşayış evləri), kommersiya obyektləri, torpaq və qarajlar üzrə ayrıca hesablanır; kirayə və icarə göstəriciləri də verilir. İndekslərin baza dövrü dekabr 2025 = 100-dür (torpaq indeksində aprel 2026). Avtomobil bazarı indeksi dəyişən və sabit struktur üzrə hesablanır və hedonik qiymət təhlili ilə müşayiət olunur. Tikinti indeksi tikinti materialları, əmək və maşın-avadanlıq xərclərini birləşdirən sabit çəkili kompozit göstəricidir. İndekslərin buraxılışı mətbuat üçün analitik şərhlərlə müşayiət olunur. Saytda: "Bazar analitikası və indekslər" bölməsi.

2.2. Düzəliş əmsalları. Müqayisəli yanaşmada istifadə üçün açıq bazar məlumatı əsasında düzəliş əmsalları hesablanır və dərc olunur: mənzillər (yeni və köhnə tikili) üzrə mərtəbə, mərtəbəlilik, otaq sayı, sahə, təmir, çıxarış və ödəniş növü; fərdi yaşayış evləri, kommersiya obyektləri və torpaq sahələri üzrə əsas amillər; avtomobillər üzrə buraxılış ili, yürüş, mühərrik, yanacaq növü, sürətlər qutusu, ötürücü və texniki vəziyyət. Hesablama və tətbiq qaydası ayrıca metodologiyada verilir. Saytda: "Analitika", "Düzəliş əmsalları".

2.3. Qiymət zonaları xəritəsi (elektron qiymət xəritəsi). Bakı, Abşeron, Xırdalan və Sumqayıt üzrə mənzillərin 1 m² üçün orta təklif qiymətlərini göstərən interaktiv xəritədir. Yeni və köhnə tikili ayrıca xəritələrdə, təmirli və təmirsiz mənzillər ayrıca hesablanır. Orta qiymət ən ucuz və ən baha 25% elan çıxarılmaqla qalan elanlar üzrə hesablanır; orta qiymətləri 5%-dən az fərqlənən qonşu ərazilər bir zonada birləşdirilir. Hər zonanın etibarlılıq dərəcəsi elanların sayına görə göstərilir: 30 və daha çox elan kifayət, 10 ilə 29 arası ehtiyatla istifadə, 10-dan az isə

istiqamətverici hesab olunur. Xəritə rüblük yenilənir; son buraxılış 2026-cı ilin III rübünü əhatə edir. Hesabat PDF formatında, zona sərhədləri və qiymətləri isə QGIS və digər coğrafi informasiya sistemləri üçün GeoPackage (GPKG) formatında yüklənə bilər. Xəritə məlumat xarakterlidir: qiymətlər əməliyyat qiyməti deyil, təklif qiymətləridir və konkret əmlakın bazar dəyərini əvəz etmir; konkret obyektin dəyəri qiymətləndirmə yolu ilə müəyyən edilir.

2.4. Bakının qiymət filmi. 2016 ilə 2026-cı illər arasında Bakıda mənzillərin 1 m² üçün təklif qiymətlərinin dəyişməsini üçölçülü xəritədə göstərən vizuallaşdırmadır. Hər kadr son 12 ayın qiymətlərini əks etdirir; ən baha 10 ərazi ayrıca göstərilir. Film qiymət zonaları xəritəsinin səhifəsində də yerləşdirilib.

2.5. IVS 2025-in Azərbaycan dilinə tərcüməsi. Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları Şurasının (IVSC) 31 yanvar 2025-ci il tarixindən qüvvədə olan Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (Lüğət, ümumi standartlar IVS 100 ilə 106 arası və aktiv standartları IVS 200 ilə 500 arası) Palata tərəfindən Azərbaycan dilinə tərcümə edilib. Tərcümə ilə bağlı şübhə yarandıqda IVSC-nin ingilis dilində rəsmi mətni əsas götürülür. Saytda: “Tərcümələr” bölməsi.

2.6. IVS 2025 üzrə təlim proqramı. Palatanın üzvləri və qiymətləndirici namizədləri üçün 48 akademik saatlıq, 3 blok və 17 moduldan ibarət təlim proqramı hazırlanıb. Proqram standartların tələblərinin Azərbaycan qanunvericiliyi şəraitində tətbiqinə yönəlib. Saytda: “Təhsil və peşəkar inkişaf” bölməsi, “Standartlar üzrə dərslər”.

2.7. İxtisas imtahanına hazırlıq platforması. Qiymətləndirmə fəaliyyətinin 9 istiqaməti üzrə onlayn hazırlıq platformasıdır: hər istiqamət üzrə mövzu testləri, tam imtahan və öyrənmə rejimi var. Platforma ictimaidir və pulsuzdur. İxtisas imtahanını Dövlət İmtahan Mərkəzi keçirir; platformadakı suallar imtahan suallarının surəti deyil, onların məqsədi mövzuların mənimsənilməsini yoxlamaqdır. Saytda: aqp.gov.az/imtahan.

2.8. Qiymətləndiricinin Elektron Portalı və elektron xidmətlər. Portal obyektlər haqqında məlumatın toplanması və emalı, keyfiyyətə nəzarət, bazarın onlayn analitik təhlili, AQP indekslərinin hesablanması, avtomatlaşdırılmış qiymətləndirmə modulları və elektron hesabatın sifarişçiyə ötürülməsi funksiyalarını birləşdirir. Hesabat istifadəçiləri hesabatın həqiqiliyini QR kod vasitəsilə yoxlaya bilər. Saytda: “E-xidmətlər” bölməsi.

2.9. Üzvlərin reyestri. Qanunun 18.4.8-ci maddəsinə uyğun olaraq Palatanın üzvü olan qiymətləndiricilərin və qiymətləndirici təşkilatların reyestri saytda dərc olunur və axtarış imkanı ilə təqdim edilir. Sifarişçilər qiymətləndiricinin Palatanın üzvü olduğunu buradan yoxlaya bilər. Saytda: “Reyestr və üzvlük” bölməsi.

2.10. Metodiki baza. Qiymətləndirmənin istiqamətləri və məqsədləri üzrə 30-dan çox metodologiya, nümunəvi hesabatlar və terminoloji lüğət hazırlanıb. Saytda: “Metodologiya və bilik bazası” bölməsi.

3. Davam edən layihələr

3.1. AQP nəqliyyat indeksi. Minik avtomobilləri, yük nəqliyyatı və xüsusi texnika üzrə alt indekslərdən və onları birləşdirən kompozit indeksdən ibarət olacaq. Baza dövrü dekabr 2025 = 100-dür. İndeks faktiki satış məlumatı və qiymətləndirmə hesabatları əsasında, medianlar üzrə və kənar qiymətlərin süzgəcdən keçirilməsi ilə hesablanacaq.

3.2. Portalın inkişafı. Növbəti mərhələdə Palatada dövlət elektron sənədləşmə sisteminin tətbiqi və portalın digər dövlət qurumlarının informasiya sistemləri ilə inteqrasiyası nəzərdə tutulur.

3.3. Qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi. Palata “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanuna dəyişikliklər üzrə təkliflər paketi hazırlayıb. Paket hesabatların elektron reyestri, daxili

keyfiyyət nəzarəti, qiymətləndirici təşkilatların intizam məsuliyyəti və kütləvi qiymətləndirmə kimi məsələləri əhatə edir.

4. Sənəd layihələrinin ictimai müzakirəsi

4.1. Palata qiymətləndiricilərə, sifarişçilərə və hesabat istifadəçilərinə təsir edən sənədləri qəbul etməzdən əvvəl onların layihələrini ictimai müzakirəyə çıxarır. Məqsəd sənədlərin keyfiyyətini yüksəltmək, təcrübədə rast gəlinən məsələləri vaxtında aşkar etmək və qərarların şəffaflığını təmin etməkdir.

4.2. İctimai müzakirəyə aşağıdakı sənədlərin layihələri çıxarılır:

- qiymətləndirmə üzrə yanaşma və metodlar, qiymətləndiricinin etik davranış qaydaları, üzvlərin reyestrinin aparılma qaydası və hesabatın nümunəvi forması (Qanun, 18.4.2, 18.4.4 və 19.2.2; bu sənədlər Palata üzvlərinin ümumi yığıncağında təsdiq edilir);
- metodiki tövsiyələr (Qanun, 20.2.6);
- qiymətləndirmə fəaliyyətinə dair qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi üzrə təkliflər (Qanun, 18.4.1);
- üzvlərin və sifarişçilərin hüquq və vəzifələrinə aid olan digər daxili qaydalar.

4.3. Müzakirəyə çıxarılan hər layihə bu bölmədə elan edilir. Elanda aşağıdakılar göstərilir:

- sənədin adı və qısa məzmunu;
- layihəni hazırlayan qurum (Rəyasət Heyəti, komissiya və ya işçi qrupu);
- müzakirənin başlanma və bitmə tarixi;
- layihənin mətni yüklənə bilən formatda;
- rəy və təkliflərin göndərilmə qaydası.

4.4. İctimai müzakirənin müddəti 30 təqvim günüdür. Böyük həcmli sənədlər üzrə müddət uzadıla bilər; bu barədə elanda məlumat verilir.

4.5. Müzakirədə hər kəs iştirak edə bilər: Palatanın üzvləri, qiymətləndirici təşkilatlar, sifarişçilər, dövlət orqanları, banklar, sığorta şirkətləri, auditorlar, ali təhsil və elmi müəssisələr, vətəndaşlar.

4.6. Rəy və təkliflər müzakirə müddətində saytın “Əlaqə” bölməsində göstərilən ünvana göndərilir. Müraciətin mövzusunda “İctimai müzakirə” sözləri və sənədin adı göstərilir. Rəydə aşağıdakılar olmalıdır:

- göndərənin adı, soyadı və ya təşkilatın adı, əlaqə məlumatı;
- sənədin adı və rəyin aid olduğu bənd;
- təklif olunan redaksiya və ya dəyişiklik;
- təklifin əsaslandırılması.

4.7. Göndərəni müəyyən edilməyən, müzakirə müddəti bitdikdən sonra daxil olan və ya müzakirə edilən sənədə aid olmayan müraciətlər ictimai müzakirə çərçivəsində nəzərdən keçirilmir. Belə müraciətlər Palatanın ümumi qaydasına uyğun olaraq baxıla bilər.

4.8. Bütün rəylər qeydə alınır və layihəni hazırlayan qurum tərəfindən nəzərdən keçirilir. Hər rəy üzrə qərar verilir: qəbul edilib, qismən qəbul edilib və ya qəbul edilməyib; qəbul edilməyən təkliflər üzrə səbəb göstərilir.

4.9. Müzakirə başa çatdıqdan sonra 30 gün ərzində rəylərin xülasəsi və onlar üzrə qərarlar bu bölmədə dərc olunur. Yekun sənəd səlahiyyətli orqan (ümumi yığıncaq və ya Rəyasət Heyəti) tərəfindən təsdiq edildikdən sonra onun mətni də burada yerləşdirilir.

4.10. Rəylərin xülasəsində təşkilatların adı göstərilə bilər. Fiziki şəxslərin adı və əlaqə məlumatları onların razılığı olmadan dərc edilmir və yalnız rəyə baxılması üçün istifadə olunur.

4.11. Müzakirədə verilən rəylər məsləhət xarakterlidir. Sənədin yekun mətnini Qanunla səlahiyyət verilmiş orqan müəyyən edir.

5. Müzakirəyə çıxarılmış sənədlər və arxiv

5.1. İctimai müzakirəyə çıxarılan sənədlər bu bölmədə elan tarixi ilə dərc olunur. Başa çatmış müzakirələr üzrə layihənin mətni, rəylərin xülasəsi və qəbul edilmiş yekun sənəd arxivdə saxlanılır.

5.2. Yeni müzakirələr barədə məlumat həmçinin saytın “Xəbərlər” bölməsində və Palatanın sosial şəbəkə səhifələrində yayılır.

6. Birgə layihələr və əməkdaşlıq

6.1. Palata dövlət orqanları, ali təhsil və elmi müəssisələr, maliyyə təşkilatları və peşə birlikləri ilə birgə layihələrə açıqdır. Birgə layihə təklifi Palataya rəsmi məktubla göndərilir; məktubda təşkilatın adı, layihənin məqsədi və məzmunu, təklif edilən əməkdaşlıq forması və əlaqələndirici şəxsin məlumatları göstərilir. Əməkdaşlığın əsasları və formaları saytın “Dövlət və yerli əməkdaşlıq” bölməsində izah olunur.