

Bazar icarə haqqı və
icarə münasibətlərinin qiymətləndirilməsi metodologiyası

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Metodologiya icarə münasibətləri ilə bağlı qiymətləndirmə tapşırıqlarının yerinə yetirilməsi qaydasını müəyyən edir: bazar icarə haqqının hesablanması, icarə şərtlərinin nəticəyə təsirinin ölçülməsi, icarə haqqının yenidən baxılması, icarəçinin təkmilləşdirmələrinin nəzərə alınması və icarə hüququnun dəyərinin müəyyən edilməsi.

1.2. Metodologiya Qiymətləndiricilər Palatasının metodiki tövsiyəsidir. O, qiymətləndiricinin peşəkar mülahizəsini əvəz etmir, ondan kənarlaşma hesabatda əsaslandırılır.

1.3. Metodologiya aşağıdakı sənədlərlə birlikdə tətbiq edilir:

1.3.1. “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanun, o cümlədən müqavilənin şərtlərinə dair 9.1-ci və hesabatın məzmununa dair 10.2-ci maddələri,

1.3.2. Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları, 2025-ci il redaksiyası: IVS 101, IVS 102 (dəyər bazaları, o cümlədən bazar icarə haqqı), IVS 103, IVS 104, IVS 106, IVS 300 və IVS 400,

1.3.3. IFRS 16 “İcarələr”, IFRS 13 “Ədalətli dəyərin ölçülməsi” və IAS 40 “İnvestisiya əmlakı”,

1.3.4. Palatanın metodologiyaları: daşınmaz əmlak, maşın və avadanlıq, diskont dərəcəsi və kapitallaşdırma əmsali, ən səmərəli istifadə, girov, maliyyə hesabatlılığı, düzəliş əmsallarının və aylıq indekslərin metodologiyaları.

1.4. Metodologiya icarə müqaviləsinin hüquqi etibarlılığı, vergi öhdəlikləri və mühasibat uçotu üzrə nəticə vermir. Bu məsələlər müvafiq olaraq hüquqşünasın, vergi mütəxəssisinin və uçot subyektinin səlahiyyətindədir.

2. Bazar icarə haqqı: anlayış və sərhədlər

2.1. Bazar icarə haqqı qiymətləndirmə tarixinə icarəyə verənlə icarəçi arasında, müəyyən edilmiş icarə şərtləri əsasında, tərəflərin məlumatlı, ehtiyatlı və məcburiyyət olmadan hərəkət etdiyi şəraitdə obyektin icarəyə verilə biləcəyi ehtimal olunan icarə haqqıdır.

2.2. Bazar icarə haqqı kapital dəyəri deyil, dövrü ödənişdir. Onun ölçü vahidi məbləğ və dövr birlikdə göstərilməklə verilir, yalnız məbləğin göstərilməsi natamam nəticədir.

2.3. “İcarə bazar dəyəri” ifadəsi yolverilməzdir. Bu ifadə kapital dəyəri ilə dövrü ödənişi eyniləşdirir və hesabatın oxunuşunda ciddi səhvə yol açır. Düzgün adlar: bazar icarə haqqı, müqavilə icarə haqqı, icarə hüququnun dəyəri.

2.4. Üç fərqli kəmiyyət qarışdırılmamalıdır:

Kəmiyyət	Nəyi ifadə edir	Nə vaxt ölçülür
Bazar icarə haqqı	Obyektin müəyyən şərtlər paketi ilə bazarda icarəyə verilə biləcəyi ödəniş	İcarəyə vermə, yenidən baxılma, uçot girişi, kompensasiya
Müqavilə icarə haqqı	Qüvvədə olan müqavilə üzrə faktiki ödənilən icarə haqqı	Verilmiş kəmiyyətdir, ölçülmür, sənəddən götürülür

İcarə hüququnun dəyəri	Müqavilə icarə haqqı ilə bazar icarə haqqı arasındakı fərqin kapital dəyəri	İcarə hüququnun ötürülməsi, girov, uçot
------------------------	---	---

2.5. Bazar icarə haqqı həmişə müəyyən bir icarə şərtləri paketinə aiddir. Şərtlər paketi göstərilmədən verilmiş icarə haqqı yoxlanıla bilməz və müqayisə edilə bilməz.

2.6. Nəticə aşağıdakı elementlərlə birlikdə verilir: ölçü vahidi (bütöv obyekt, vahid sahə, yer, çarpayı, kolonka və sair), dövr (ay, il), vergi rejimi (əlavə dəyər vergisi daxil və ya xaric), kommunal və əməliyyat xərclərinin kimin üzərində olması, ödəmə qaydası.

3. Tapşırıqın müəyyən edilməsi

3.1. İşin əhatə dairəsində (IVS 101) aşağıdakı elementlər açıq göstərilir:

Nö	Element	Qeyd
1	Ölçülən kəmiyyət	Bazar icarə haqqı, müqavilə icarə haqqının təhlili və ya icarə hüququnun dəyəri
2	Obyekt və uçot vahidi	Bütöv kompleks, ayrıca sahə, avadanlıqla birlikdə və ya avadanlıqsız
3	İcarə şərtləri paketi	4-cü bölmədə göstərilən şərtlər, sifarişçi təqdim etmədikdə bazar paketi fərziyyəsi
4	Qiymətləndirmə tarixi	İcarənin başlama tarixi ilə eyni olmaya bilər, fərq açıqlanır
5	Vergi rejimi	Nəticənin əlavə dəyər vergisi ilə münasibəti
6	Valyuta və indeksasiya	Ödənişin valyutası, məzənnə riski, indeksasiya mexanizmi
7	Fərziyyələr	Vakant və boş vəziyyət, mövcud icarəçinin nəzərə alınıb-alınmaması
8	Araşdırmanın həcmi	Baxış, ölçmə, sənədlərin yoxlanılması

3.2. Sifarişçi icarə şərtlərini təqdim etmədikdə qiymətləndirici seqment üçün tipik bazar paketini fərziyyə kimi qəbul edir və onu hesabatın birinci səhifəsində açıqlayır. Fərziyyə olmadan verilən nəticə istifadə edilə bilməz.

3.3. Qiymətləndirmə tarixi ilə icarənin başlama tarixi arasında fərq olduqda bazar şəraitinin dəyişməsi riski açıqlanır, gələcək tarixə icarə haqqı proqnoz xarakteri daşıyır və bazar icarə haqqı kimi təqdim edilmir.

4. İcarə şərtlərinin nəticəyə təsiri

4.1. İcarə haqqının səviyyəsi obyektin özü qədər icarə şərtlərindən asılıdır. Aşağıdakı şərtlər hər tapşırıqda müəyyən edilir və onların təsiri ayrıca izlənilir:

Şərt	Təsirin istiqaməti	Ölçülmə üsulu
İcarə müddəti	Uzun müddət icarəyə verən üçün sabitlik, icarəçi üçün məhdudiyyət yaradır, təsir seqmentdən asılıdır	Müddət üzrə bazar sübutlarının müqayisəsi
Təmir və saxlama öhdəliyi	Öhdəlik icarəçinin üzərində olduqda icarə haqqı aşağı olur	Saxlama xərclərinin illik məbləği

Kommunal və əməliyyat xərcləri	Brüt icarədə xərclər daxildir, net icarədə xaricdir	Xərclərin faktiki səviyyəsi üzrə çevirmə
Əmlak vergisi və sığorta	Öhdəliyin bölgüsü icarə haqqını dəyişir	Faktiki məbləğ üzrə düzəliş
Güzəşt dövrü	Güzəşt effektiv icarə haqqını azaldır	Güzəştin müddətə bölüşdürülməsi
İcarəyə verənin kapital töhfəsi	Təmir və təchizat töhfəsi effektiv icarə haqqını azaldır	Töhfənin müddətə bölüşdürülməsi
İndeksasiya	Sabit artım və ya indeksə bağlı artım gələcək axını dəyişir	Açıqlanır, ilkin icarə haqqına düzəliş kimi tətbiq edilmir
Dövriyyədən faiz	Minimum zəmanətli icarə ilə birlikdə qiymətləndirilir	Proqnoz dövriyyə və faiz dərəcəsi
Depozit və təminat	Risk azalması icarə haqqına cüzi təsir edir	Adətən düzəliş aparılmır, açıqlanır
Subicarə və ötürmə hüququ	Hüququn məhdudlaşdırılması icarə haqqını azaldır	Bazar sübutları ilə
Erkən xitam opsiyonu	İcarəçinin opsiyonu icarəyə verənin riskini artırır	Bazar sübutları ilə

4.2. Effektiv icarə haqqı. Güzəşt dövrü, kapital töhfələri və pilləli ödəniş qrafiki olan müqavilələrdə nominal icarə haqqı müqayisə üçün yararsızdır. Effektiv icarə haqqı aşağıdakı kimi hesablanır:

Sadə üsul	Effektiv icarə haqqı = (Nominal icarə haqqı × ödənişli aylar – icarəyə verənin töhfəsi) ÷ müddətin bütün ayları
Diskontlaşdırılmış üsul	Effektiv icarə haqqı = ödənişlər axınının indiki dəyəri ÷ annuitet əmsalı, dərəcə Metodologiya 13-ə uyğun seçilir
Tətbiq qaydası	Müqayisə obyektləri və qiymətləndirilən obyekt eyni üsulla hesablanır, üsul hesabatda göstərilir

4.3. Nümunə: 36 aylıq müqavilədə aylıq nominal icarə haqqı 10 000 AZN, ilk 3 ay güzəştlidir, icarəyə verən 20 000 AZN təmir töhfəsi verir. Sadə üsulla effektiv icarə haqqı: $(10\,000 \times 33 - 20\,000) \div 36 = 8\,611$ AZN. Nominal göstərici ilə fərq 13,9 faizdir.

4.4. Brüt və net icarənin çevrilməsi: brüt icarə haqqından icarəyə verənin üzərində qalan əməliyyat xərcləri (idarəetmə, saxlama, sığorta, əmlak vergisi, ümumi sahələrin kommunal xərcləri) çıxılmaqla net icarə haqqı alınır. Çevirmə aparılmadan brüt və net göstəricilər müqayisə edilə bilməz.

4.5. Bütün müqayisə obyektləri qiymətləndirilən obyektin şərtlər paketinə gətirilir. Bu, düzəlişlərin birinci qrupudur və obyektin fiziki xüsusiyyətləri üzrə düzəlişlərdən əvvəl aparılır.

5. Müqayisəli yanaşma

5.1. Bazar icarə haqqının müəyyən edilməsində əsas yanaşma müqayisəli yanaşmadır. Sübutların iyerarxiyası: faktiki bağlanmış icarə müqavilələri, yenidən baxılma nəticələri, təklif elanları, ümumiləşdirilmiş bazar göstəriciləri və indekslər.

5.2. Vahid göstərici obyektin növünə uyğun seçilir: vahid sahəyə düşən icarə haqqı, bir yerə və ya çarpayuya düşən icarə haqqı, bir kolonkaya, bir mərtəbəyə və ya bir yerə düşən icarə haqqı. Seçilmiş vahid bütün müqayisə obyektləri üzrə eyni tətbiq edilir.

5.3. Düzəlişlər iki qrupda aparılır: birinci qrup icarə şərtləri paketi və zaman üzrə, ardıcıl qaydada, ikinci qrup obyektin xüsusiyyətləri üzrə. Düzəlişlərin hədləri Palatanın daşınmaz əmlak metodologiyasındakı kimi qəbul edilir: bir müqayisə obyektini üzrə mütləq düzəlişlərin cəmi 40 faizi keçdikdə obyekt zəif sayılır və istifadəsi əsaslandırılır.

5.4. Zaman düzəlişi Palatanın aylıq indeksləri əsasında aparılır, icarə üzrə indeks mövcud olmadıqda satış indeksinin tətbiqi əsaslandırılır və məhdudiyyət açılır.

5.5. Nəticənin keyfiyyəti variasiya əmsalı ilə ölçülür: düzəlişdən əvvəl və sonra hesablanan göstəricilər hesabatda müqayisə edilir. Düzəlişdən sonra variasiyanın azalmaması düzəlişlərin işləmədiyini göstərir.

5.6. Kommersiya obyektlərində icarə haqqı sahənin ölçüsündən asılı olaraq azalır. Bu asılılıq sahə effekti kimi ayrıca düzəliş elementidir və otaqların sayı və ya planlaşdırma üzrə düzəlişlə birlikdə ikiqat hesablanmamalıdır.

6. İnvestisiya metodu: ixtisaslaşmış aktivlər

6.1. İnvestisiya metodu bazar icarə haqqının aktivin dəyərinə tələb olunan illik gəlirliliyin tətbiqi ilə müəyyən edilməsidir. Metod yalnız aşağıdakı şərtlərin hər ikisi olduqda tətbiq edilir:

6.1.1. obyekt ixtisaslaşmışdır və ya kompleks xarakter daşıyır, ona görə eyni tipli icarə sübutu bazarda yoxdur,

6.1.2. obyektin komponentlərinin dəyəri müstəqil olaraq etibarlı ölçülə bilir.

6.2. Metodun tətbiqi ardıcılığı:

Addım	Məzmun
1	Aktiv bazasının komponentlərə bölünməsi: torpaq (mülkiyyət və ya istifadə hüququ), tikililər, abadlıq, avadanlıq
2	Hər komponentin dəyərinin müəyyən edilməsi: torpaq bazar sübutları ilə, tikili və avadanlıq köhnəlmə nəzərə alınmaqla
3	Hər komponent üçün tələb olunan gəlirliliyin müəyyən edilməsi: bazardan çıxarılmış gəlirlilik üstəgəl risk əlavələri
4	Amortizasiya olunan komponentlərə kapitalın bərpasının əlavə edilməsi
5	İllik icarə haqqının hesablanması və dövrə bölünməsi
6	Nəticənin bazar sübutları ilə krossyoxlanması

6.3. Kapitalın bərpası komponentlər üzrə fərqlidir:

Komponent	Kapitalın bərpası	Əsas
Torpaq və istifadə hüququ	Daxil edilmir	Torpaq istismar nəticəsində tükənmir
Tikililər və abadlıq	Qalıq iqtisadi istismar müddəti üzrə	Xətti üsul və ya annuitet üsulu
Avadanlıq	Qalıq faydalı istismar müddəti üzrə	Xətti üsul, texnoloji köhnəlmə nəzərə alınır
Qısaömürlü elementlər	Ayrıca müddət üzrə	Əvəzetmə dövrü qısa olan elementlər

6.4. Kapitalın bərpası üsulları: xətti üsulda illik norma qalıq müddətin tərs kəmiyyətidir, annuitet üsulunda bərpa fondu gəlirlilik dərəcəsi ilə, ehtiyatlı üsulda isə risksiz dərəcə ilə yığılır. Seçilmiş üsul və onun səbəbi hesabatda göstərilir.

6.5. Gəlirlilik bazardan çıxarılır: eyni seqmentdə icarə haqqının satış qiymətinə nisbəti hesablanır. Bu mümkün olmadıqda Metodologiya 13-ün komponentlər üzrə qurulma qaydası tətbiq edilir və hər komponentin risk profili ayrıca əsaslandırılır.

6.6. MƏRKƏZİ QAYDA. Bərpa dəyərinin kapitallaşma dərəcəsinə vurulması ilə alınan kəmiyyət bazar icarə haqqı deyil. Belə hesablama üç səhvi birləşdirir: torpağın dəyəri nəzərə alınmır, gəlirlilik bazardan deyil, kənar mənbədən götürülür, kapitalın bərpası unudulur. Nəticə istənilən halda bazar sübutları ilə yoxlanılmalıdır.

6.7. İnvestisiya metodunun nəticəsi mütləq krossyoxlanır: tikililərin bazar icarə göstəricisi, torpağın dəyərindən törədilmiş sahə icarəsi və avadanlığın icarə göstəricisi ayrıca hesablanır və cəm nəticə ilə müqayisə edilir. Fərq 20 faizi keçdikdə səbəb araşdırılır və açıqlanır.

7. Mənfəət metodu: ticarətlə bağlı obyektlər

7.1. Yanacaq doldurma məntəqələri, mehmanxanalar, restoranlar, əyləncə və idman obyektləri kimi obyektlərdə icarə haqqı çox vaxt obyektin yaratdığı ticarət nəticəsindən asılı olur. Belə hallarda mənfəət metodu tətbiq edilir.

7.2. Metodun məzmunu: tipik operatorun əldə edə biləcəyi dövriyyə və əməliyyat mənfəəti proqnozlaşdırılır, operatorun öz kapitalına və sahibkarlıq fəaliyyətinə düşən pay ayrılır, qalan hissə icarə haqqının yuxarı həddi kimi qəbul edilir.

7.3. Tələb olunan giriş məlumatları: son üç ilin dövriyyəsi və əməliyyat xərcləri, natural göstəricilər (satılan yanacağın həcmi, doluluq, orta çek), seqment üzrə tipik marja, avadanlığın və inventarın tərkibi.

7.4. Metodun nəticəsi konkret operatorun deyil, tipik səmərəli operatorun göstəricilərinə əsaslanır. Faktiki operatorun zəif və ya güclü nəticəsi bazar icarə haqqını dəyişmir, fərq açıqlanır.

7.5. Giriş məlumatı təqdim edilmədikdə metod tətbiq edilmir və bu, hesabatda məhdudiyyət kimi göstərilir. Belə halda investisiya metodunun nəticəsi yuxarı hədd kimi deyil, göstərici kimi qəbul edilir.

8. İcarə haqqının yenidən baxılması

8.1. Yenidən baxılma zamanı ölçülən kəmiyyət müqavilədə nəzərdə tutulmuş şərtlərə uyğun bazar icarə haqqıdır. Müqavilənin özündə göstərilmiş fərziyyələr qiymətləndirici üçün məcburidir və hesabatda sadalanır.

8.2. Tipik müqavilə fərziyyələri: obyektin boş və icarəyə hazır vəziyyətdə olması, müqavilənin qalan müddətinin nəzərə alınması, icarəçinin təkmilləşdirmələrinin nəzərə alınmaması, müəyyən istifadə növü ilə məhdudlaşma. Bu fərziyyələr faktiki vəziyyətdən fərqlənə bilər və nəticə bu səbəbdən bazar icarə haqqından kənarlaşa bilər.

8.3. “Yalnız yuxarıya doğru” şərti olan müqavilələrdə hesablanmış bazar icarə haqqı cari icarə haqqından aşağı olduqda nəticə yenə də göstərilir, şərtin tətbiqi hüquqi nəticədir və qiymətləndiricinin nəticəsini dəyişmir.

8.4. Yenidən baxılma tarixi ilə qiymətləndirmə tarixi üst-üstə düşməyə bilər. Retrospektiv yenidən baxılmada sonrakı hadisələrdən yalnız həmin tarixdəki vəziyyəti aşkarlayanlar istifadə edilir, vəziyyəti dəyişənlər istifadə edilmir.

8.5. İndeksasiya ilə yenidən baxılma fərqlidir: indeksasiya riyazi əməliyyatdır və qiymətləndirmə tələb etmir. Qiymətləndiricidən indeksasiyanın nəticəsinin təsdiqi istəniləndə bu, qiymətləndirmə deyil, hesablama xidmətidir və hesabat forması tətbiq edilmir.

9. İcarəçinin təkmilləşdirmələri

9.1. İcarəçinin öz hesabına apardığı təmir, quraşdırma və tikinti işləri üzrə üç sual ardıcıl cavablandırılır: işləri kim maliyyələşdirib, obyekt kimin mülkiyyətindədir, müqavilə xitam zamanı nə nəzərdə tutur.

9.2. İlk icarə haqqının müəyyən edilməsində obyekt təkmilləşdirmələrsiz vəziyyətdə qiymətləndirilir, təkmilləşdirmələr icarəçinin öz investisiyası hesab edilir. İcarəyə verən işləri maliyyələşdirsə, onların dəyəri icarə haqqına daxil edilir.

9.3. Yenidən baxılmada müqavilə əks qaydanı nəzərdə tutmayıbsa, icarəçinin təkmilləşdirmələri nəzərə alınmır. Əks halda icarəçi öz investisiyasına görə iki dəfə ödəmiş olur.

9.4. İkifat hesablama nöqtəsi: təkmilləşdirmələrin dəyəri həm aktiv bazasına daxil edilib, həm də obyektin vəziyyəti üzrə düzəlişdə nəzərə alınarsa, nəticə şişirdilir. Hesabatda hansı vəziyyətin qiymətləndirildiyi açıq göstərilir.

9.5. Xitam zamanı təkmilləşdirmələrin taleyi (obyektdə qalması, sökülməsi və ya kompensasiya edilməsi) icarə hüququnun dəyərinə təsir edir və 10-cu bölmədə nəzərə alınır.

10. İcarə hüququnun və icarəyə verənin mövqeyinin dəyəri

10.1. İcarə hüququnun dəyəri müqavilə icarə haqqı ilə bazar icarə haqqı arasındakı fərqi müqavilənin qalan müddəti üzrə indiki dəyəridir. Müqavilə icarə haqqı bazardan aşağı olduqda icarəçinin mövqeyi müsbət dəyər daşıyır.

10.2. Müqavilə icarə haqqı bazardan yuxarı olduqda icarə hüququnun dəyəri mənfi ola bilər. Mənfi nəticə sıfıra yuvarlaqlaşdırılmaz, o, icarəçinin öhdəliyini əks etdirir və açıq göstərilir.

10.3. İcarəyə verənin mövqeyinin dəyəri iki komponentdən ibarətdir: müqavilə müddətində axının indiki dəyəri və müddətin sonunda obyektin qalıq dəyəri. Bu, investisiya əmlakının qiymətləndirilməsində istifadə olunan standart quruluşdur.

10.4. Diskont dərəcəsi axının riskinə uyğun seçilir: müqavilə axını üçün icarəçinin kredit keyfiyyətini, qalıq dəyər üçün əmlak bazarının riskini əks etdirən dərəcə tətbiq edilir. Vahid dərəcənin tətbiqi əsaslandırılır.

10.5. Torpaq üzərində istifadə hüququ ilə icarə hüququ fərqli hüquqi konstruksiyalardır. Xüsusi mülkiyyətdə olmayan torpaqlar üzrə istifadə hüququ Palatanın müvafiq metodologiyasına uyğun qiymətləndirilir.

11. IFRS 16 və uçot məqsədləri ilə sərhəd

11.1. Qiymətləndirici icarə müqaviləsini uçot baxımından təsnif etmir və icarə öhdəliyini tanımır. Bu, uçot subyektinin səlahiyyətindədir.

11.2. Uçot məqsədləri üçün qiymətləndiricidən adətən aşağıdakı girişlər tələb olunur:

Giriş	Kim müəyyən edir	Qeyd
Bazar icarə haqqı	Qiymətləndirici	İcarə güzəştlərinin qiymətləndirilməsi və bazar şərtlərinin yoxlanılması üçün
Aktivin qalıq dəyəri	Qiymətləndirici	Müddətin sonuna proqnoz, fərziyyələr açıqlanır
Əlavə borclanma dərəcəsi	Uçot subyekti	Qiymətləndirici bu dərəcəni müəyyən etmir, maliyyə məlumatıdır
İcarə müddəti və opsiya	Uçot subyekti	Opsiya haqqının həyata keçirilməsi ehtimalı uçot mülahizəsidir
İstifadə hüququ aktivinin dəyəri	Uçot subyekti	Ölçmə IFRS 16 ilə aparılır, qiymətləndirmə standartı ilə deyil

11.3. İnvestisiya əmlakının ədalətli dəyəri (IAS 40) icarə axınına əsaslandığında bazar icarə haqqı əsas girişdir. Bu halda hesabatda bazar icarə haqqı, boşluq və itki əmsalı, əməliyyat xərcləri və kapitallaşdırma əmsalı ayrıca göstərilir, onların ədalətli dəyər iyerarxiyasındakı səviyyəsi qiymətləndirici tərəfindən təsnif edilir, yekun səviyyə uçot subyekti tərəfindən müəyyən edilir.

11.4. Uçotda icarə güzəştləri müddət üzrə bərabər bölüşdürülür. Qiymətləndirmədə isə effektiv icarə haqqı hesablanır. İki kəmiyyət fərqli məqsədlərə xidmət edir və bir-birini əvəz etmir.

11.5. İcarə haqqının kapitallaşdırılması ilə alınan kəmiyyət obyektin dəyəridir və bazar icarə haqqı ilə eyni hesabatda verildikən hər iki nəticənin nə olduğu açıq göstərilir.

12. Məcburi açıqlamalar

Hesabatda aşağıdakı məlumatlar mütləq açıqlanır:

12.1. Ölçülən kəmiyyətin adı: bazar icarə haqqı, müqavilə icarə haqqının təhlili və ya icarə hüququnun dəyəri,

12.2. icarə şərtləri paketi tam şəkildə: müddət, təmir öhdəliyi, kommunal xərclər, vergi və sığorta, indeksasiya, güzəşt dövrü, depozit,

12.3. şərtlərin sifarişçi tərəfindən verildiyi və ya fərziyyə kimi qəbul edildiyi,

12.4. ölçü vahidi və dövr, aylıq və illik göstəricilərin hər ikisi verildikdə onların uyğunluğu,

12.5. əlavə dəyər vergisi rejimi,

12.6. nəticənin brüt və ya net icarə haqqı olması,

- 12.7. tətbiq edilmiş yanaşma və metod, onun seçilmə səbəbi,
- 12.8. müqayisə obyektlərinin siyahısı, onların icarə şərtləri və effektiv icarə haqqına gətirilməsi,
- 12.9. düzəlişlərin iki qrupu ayrı-ayrılıqda və düzəlişlərin cəmi üzrə hədlərə riayət,
- 12.10. variasiya əmsalının düzəlişdən əvvəl və sonrakı qiymətləri,
- 12.11. investisiya metodu tətbiq edildikdə: komponentlər, onların dəyəri, gəlirlilik və kapitalın bərpası ayrı-ayrılıqda,
- 12.12. gəlirliliyin mənbəyi və bazardan çıxarılma qaydası,
- 12.13. krossyoxlamanın nəticəsi və fərqin izahı,
- 12.14. icarəçinin təkmilləşdirmələrinin nəzərə alınıb-alınmaması,
- 12.15. yenidən baxılmada müqavilədən irəli gələn fərziyyələr,
- 12.16. uçot məqsədləri üçün: girişlərin iyerarxiya səviyyəsi və onların əsası,
- 12.17. nəticə aralığı və qeyri-müəyyənliyin mənbələri,
- 12.18. nəticənin etibarlı sayıldığı müddət.

13. Tipik səhvlər

Aşağıdakı səhvlər Palatanın yoxladığı hesabatlarda ən çox rast gəlinən hallardır:

- 13.1. bərpa dəyərinin kapitallaşma dərəcəsinə vurulması ilə “icarə dəyəri”nin hesablanması,
- 13.2. “icarə bazar dəyəri” adının işlədilməsi,
- 13.3. torpağın və ya həyətyanı ərazinin aktiv bazasından kənarda qalması,
- 13.4. gəlirliliyin bank faizindən və ya makroiqtisadi göstəricidən götürülməsi,
- 13.5. kapitalın bərpasının unudulması və ya torpağa da tətbiq edilməsi,
- 13.6. icarə şərtləri paketinin göstərilməməsi,
- 13.7. brüt və net icarə göstəricilərinin çevrilmədən müqayisəsi,
- 13.8. güzəşt dövrünün və icarəyə verənin töhfələrinin nəzərə alınmaması,
- 13.9. nominal icarə haqqının effektiv icarə haqqı kimi təqdim edilməsi,
- 13.10. müqavilə icarə haqqının bazar icarə haqqı kimi verilməsi,
- 13.11. əlavə dəyər vergisi rejiminin göstərilməməsi,
- 13.12. aylıq və illik göstəricilərin bir-birinə uyğun gəlməməsi,
- 13.13. avadanlığın icarəyə daxil olub-olmamasının müəyyən edilməməsi,
- 13.14. icarəçinin təkmilləşdirmələrinə görə ikinci dəfə ödəniş yaradan hesablama,
- 13.15. yenidən baxılmada müqavilə fərziyyələrinin nəzərə alınmaması,
- 13.16. indeksasiyanın ilkin icarə haqqına düzəliş kimi tətbiq edilməsi,
- 13.17. dövrüyədən faizli icarədə minimum zamanətli məbləğin nəzərə alınmaması,
- 13.18. ixtisaslaşmış obyektə mənfəət metodunun tətbiq edilməməsi və bunun səbəbinin göstərilməməsi,
- 13.19. krossyoxlamanın aparılmaması,
- 13.20. icarə haqqının kapitallaşdırılması ilə alınan kəmiyyətin icarə haqqı kimi təqdim edilməsi,
- 13.21. nəticənin yalnız nöqtə kimi verilməsi və qeyri-müəyyənliyin açıqlanmaması,

13.22. uçot məqsədində əlavə borclanma dərəcəsinin qiymətləndirici tərəfindən müəyyən edilməsi.

14. Yekun müddəalar

14.1. Bu Metodologiya dərc edildiyi gündən tətbiq edilir və azı 3 ildə bir dəfə yenidən nəzərdən keçirilir.

14.2. Metodologiyanın işləməsi üçün Palatanın icarə göstəriciləri üzrə dövrü buraxılışı zəruridir: seqmentlər üzrə icarə göstəriciləri, güzəşt dövrlərinin tipik müddəti, xidmət haqqının səviyyəsi və icarə üzrə gəlirlilik.

14.3. Metodologiya Qanuna, qiymətləndirmə standartlarına və Ümumi yığıncağın təsdiq etdiyi sənədlərə zidd olduqda həmin aktların müddəaları tətbiq edilir.

Bazar icarə haqqı və icarə münasibətləri
Metodologiyasına
A nömrəli əlavə

İcarə şərtləri paketinin forması

№	Element	Məlumat	Mənbə: sifarişçi və ya fərziyyə
1	İcarə müddəti və uzadılma opsiyonu		
2	Təmir və saxlama öhdəliyinin bölgüsü		
3	Kommunal xərclər: brüt və ya net		
4	Xidmət haqqı və ümumi sahələrin xərcləri		
5	Əmlak vergisi və sığorta öhdəliyi		
6	İndeksasiya mexanizmi		
7	Güzəşt dövrü və icarəyə verənin töhfəsi		
8	Depozit və təminat		
9	Subicarə və ötürmə hüququ		
10	Erkən xitam opsiyonu		
11	Avadanlığın icarəyə daxil olması		
12	Əlavə dəyər vergisi rejimi		

Bazar icarə haqqı və icarə münasibətləri
Metodologiyasına
B nömrəli əlavə

Effektiv icarə haqqına gətirilmə cədvəli

Göstərici	Analoq 1	Analoq 2	Analoq 3
Nominal icarə haqqı, AZN/ay			
Müddət, ay			
Güzəşt dövrü, ay			
İcarəyə verənin töhfəsi, AZN			
Effektiv icarə haqqı, AZN/ay			
Kommunal rejimi: brüt və ya net			
Net icarə haqqına çevrilmə, AZN/ay			
Zaman düzəlişi, faizlə			
Şərtlər paketi üzrə düzəliş, faizlə			
Birinci qrupdan sonra, AZN/ay			
Obyektin xüsusiyyətləri üzrə düzəlişlər, faizlə			
Düzəliş edilmiş icarə haqqı, AZN/m ² /ay			
Mütləq düzəlişlərin cəmi, faizlə			

Cədvəlin sonunda variasiya əmsalı düzəlişdən əvvəl və sonra göstərilir.

Bazar icarə haqqı və icarə münasibətləri
Metodologiyasına
C nömrəli əlavə

İnvestisiya metodu üzrə hesablama forması

Komponent	Dəyər, AZN	Bazar gəlirliliyi	Risk əlavəsi	Kapitalın bərpası	Cəmi gəlirlilik	İllik icarə, AZN
Torpaq və ya istifadə hüququ				daxil edilmir		
Tikililər						
Abadlıq və infrastruktur						
Avadanlıq						
Cəmi						

Formanın altında krossyoxlama göstərilir: tikililərin bazar icarə göstəricisi, torpaqdan törədilmiş sahə icarəsi və avadanlığın icarəsi üzrə cəm nəticə ilə müqayisə.

Bazar icarə haqqı və icarə münasibətləri
Metodologiyasına
D nömrəli əlavə

Yoxlama siyahısı

Nö	Yoxlama	Bəli	Xeyr	Qeyd
1	Ölçülən kəmiyyətin adı düzgün göstərilib			
2	İcarə şərtləri paketi tam müəyyən edilib			
3	Şərtlərin mənbəyi (sifarişçi və ya fərziyyə) göstərilib			
4	Ölçü vahidi və dövr göstərilib			
5	Əlavə dəyər vergisi rejimi göstərilib			
6	Brüt və ya net icarə haqqı olduğu göstərilib			
7	Müqayisə obyektlərinin şərtləri toplanıb			
8	Effektiv icarə haqqına gətirilmə aparılıb			
9	Brüt və net göstəricilər çevrilib			
10	Düzəlişlər iki qrupda ayrılıb			
11	Düzəlişlərin cəmi üzrə hədlərə riayət edilib			
12	Variasiya əmsalı düzəlişdən əvvəl və sonra hesablanıb			
13	Zaman düzəlişi indeks əsasında aparılıb			
14	İnvestisiya metodunun tətbiq şərtləri yoxlanılıb			
15	Aktiv bazası komponentlərə bölünüb			
16	Torpaq aktiv bazasına daxil edilib			
17	Gəlirlilik bazardan çıxarılıb			
18	Kapitalın bərpası yalnız amortizasiya olunan komponentlərə tətbiq edilib			
19	Kapitalın bərpası üsulu əsaslandırılıb			
20	Krossyoxlama aparılıb və fərq izah edilib			
21	Mənfəət metodunun tətbiqi və ya tətbiq edilməməsi əsaslandırılıb			
22	İcarəçinin təkmilləşdirmələri üzrə rejim müəyyən edilib			
23	İkiqat hesablama yoxlanılıb			
24	Yenidən baxılmada müqavilə fərziyyələri sadalanıb			
25	İndeksasiya ilkin icarə haqqına tətbiq edilməyib			

26	Uçot məqsədində girişlərin səlahiyyət bölgüsü gözlənilib			
27	Nəticə aralıqla verilib			
28	Qeyri-müəyyənliyin mənbələri açıqlanıb			
29	Nəticənin etibarlılıq müddəti göstərilib			
30	Hesabat özü ilə ziddiyyət təşkil etmir			