AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

DAŞINMAZ ƏMLAKIN — MÜXTƏLİF MƏQSƏDLƏR ÜÇÜN TORPAQ SAHƏLƏRİNİN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODOLOGİYASI

Metodiki tövsiyə

“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 20.2.6-cı maddəsi əsasında

Bakı — 2026

MÜNDƏRİCAT

1. Ümumi müddəalar
2. Torpaq sahəsinin hüquqi vəziyyəti
3. İnzibati qiymət göstəriciləri ilə sərhəd
4. Fiziki və şəhərsalma xarakteristikaları
5. Ən səmərəli istifadə və təyinatın dəyişdirilməsi
6. Müqayisə üsulu
7. Ayırma və bölgü üsulları
8. Qalıq (inkişaf) üsulu
9. Kapitallaşdırma üsulu
10. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar
11. Məqsədlər üzrə xüsusi tələblər
12. Nəticələrin uzlaşdırılması
13. Hesabatda məcburi açıqlamalar
14. Ən çox rast gəlinən 20 səhv
Əlavə A. Torpaq sahəsinin identifikasiya kartı
Əlavə B. Müqayisə cədvəlinin nümunəvi forması
Əlavə C. Qalıq üsulu üzrə hesablama forması
Əlavə D. Məqsədlər üzrə tələblər matrisi
Əlavə E. Yoxlama siyahısı

1. Ümumi müddəalar

1.1. Məqsəd və status

Bu Metodologiya Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzvləri tərəfindən torpaq sahələrinin müxtəlif məqsədlər üçün qiymətləndirilməsi üzrə hazırlanan hesabatların AQP Qiymətləndirmə Standartlarına və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına uyğunluğunu təmin etmək məqsədilə hazırlanmışdır.

Sənəd Qanunun 20.2.6-cı maddəsinə əsasən Rəyasət Heyəti tərəfindən qəbul edilən metodiki tövsiyədir və Qanunun 19.2.2-ci maddəsi üzrə təsdiq edilən yanaşma və metodları əvəz etmir.

Daşınmaz əmlak üzrə Metodologiya ilə əlaqə: Torpaq sahəsi daşınmaz əmlakın bir növüdür və ümumi qaydalar (hüquq növünün müəyyən edilməsi, mənbələrin iyerarxiyası, düzəlişlərin iki qrupu, uzlaşdırma) həmin sənəddə verilmişdir. Bu Metodologiya onları təkrarlamır — yalnız torpaq sahəsinə xas olan hallar açılır. Torpaq üzərində tikili olduqda hər iki sənəd birlikdə tətbiq edilir.

1.2. Torpağın qiymətləndirmə obyekti kimi xüsusiyyətləri

- torpaq köhnəlmir — fiziki köhnəlmə anlayışı tətbiq edilmir, dəyər yalnız hüquqi rejim, yerləşmə və istifadə imkanı ilə müəyyən edilir,
- xərc yanaşması torpağın özünə tətbiq edilmir — yalnız torpağın yaxşılaşdırılmasına (planirovka, meliorasiya, kommunikasiyaların çəkilməsi) çəkilmiş xərclər üçün,
- təklif məhdud və qeyri-elastikdir — miqdar artırıla bilmir, yalnız istifadə rejimi dəyişə bilər,
- dəyər inzibati qərarlardan (kateqoriya, təyinat, şəhərsalma sənədləri) birbaşa asılıdır,
- ən səmərəli istifadə təhlili torpaq üçün formal tələb deyil, hesablamanın özəyidir.

1.3. Tətbiq dairəsi

Metodologiya Qanunun 4.1.2-ci maddəsində göstərilən istiqamətin torpaq sahələri hissəsinə şamil edilir və bütün kateqoriyalara aid torpaqları əhatə edir.

Metodologiya əhatə etmir: yerin təki və faydalı qazıntı yataqları (AQP QS 16), torpaq üzərindəki tikililər (daşınmaz əmlak üzrə Metodologiya), torpaq üzərindəki çoxillik əkmələr (bioloji aktivlər üzrə Metodologiya). Bütün bu hallarda sərhəd və ikiqat hesablamanın qadağası qaydaları müvafiq sənədlərdə verilmişdir.

1.4. Əsas normativ istinadlar

- “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu (8 dekabr 2023-cü il)
- Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi — kateqoriyalar, təyinat, dövlət torpaq kadastrı (41-ci maddə)
- Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi — mülkiyyət və digər əşya hüquqları, servitut
- Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi — ərazi planlaşdırılması, tikinti icazəsi
- “Torpaq islahatı haqqında”, “Torpaq bazarı haqqında”, “Torpaq icarəsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının qanunları
- “Dövlət torpaq kadastrı, torpaqların monitorinqi və yerquruluşu haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu
- “Bələdiyyə torpaqlarının idarə edilməsi haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu
- “Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu

– AQP Qiymətləndirmə Standartları (AQP QS 1–4, 11, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25)

2. Torpaq sahəsinin hüquqi vəziyyəti

Torpaq sahəsinin dəyəri onun hüquqi rejimi ilə müəyyən edilir. Bu bölmənin yoxlamaları hesablamaya başlamazdan əvvəl tamamlanmalıdır və nəticələri hesabatın birinci bölməsində verilir.

2.1. Kateqoriya və təyinat

Torpaq Məcəlləsinə uyğun olaraq torpaqlar əsas təyinatı üzrə kateqoriyalara bölünür: kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar, yaşayış məntəqələrinin torpaqları, sənaye, nəqliyyat, rabitə, müdafiə və digər təyinatlı torpaqlar, xüsusi qorunan ərazilərin torpaqları, meşə fondu torpaqları, su fondu torpaqları, ehtiyat fondu torpaqları.

Kateqoriya və kateqoriya daxilindəki təyinat icazə verilən istifadəni müəyyən edir və beləliklə ən səmərəli istifadə təhlilinin birinci — hüquqi icazə — testinin çərçivəsini qoyur. Kateqoriya sənədlə (reyestr çıxarışı, kadastr məlumatı) təsdiqlənir, sifarişçinin sözlü məlumatı əsas sayılmır.

2.2. Mülkiyyət forması və hüquq növü

Mülkiyyət / hüquq	Qiymətləndirmə üçün nəticəsi
Xüsusi mülkiyyət	Tam hüquq, standart qiymətləndirmə obyekti
Bələdiyyə mülkiyyəti	Dövriyyəyə buraxılma qaydası (hərrac, müsabiqə) yoxlanılır, AQP QS 11-də ayrıca rejim
Dövlət mülkiyyəti	Özəlləşdirilə bilənlik və prosedur yoxlanılır
İcarə hüququ	Qalıq müddət, icarə haqqı və bazar səviyyəsi ilə fərqi dəyəri müəyyən edir
Daimi istifadə hüququ	Ötürülə bilənlik yoxlanılır, ötürülməyən hüquq bazar dəyəri daşımır
Müddətli istifadə hüququ	Qalıq müddət və uzadılma şərtləri
Servitut (yükləyən)	Yüklənmiş sahənin dəyərini azaldır, azalma qiymətləndirilir
Servitut (faydalanan)	Faydalanan sahənin dəyərini artıra bilər, ayrıca göstərilir

Ölçülən hüquq hesabatın birinci səhifəsində göstərilir. İcarə və müddətli istifadə hallarında qalıq müddət rəqəmlə yazılır — müddət göstərilmədən verilmiş nəticə natamamdır.

2.3. Məhdudiyyətlər və yüklülüklər

Yoxlanılması zəruri olan məhdudiyyətlər:

– mühafizə zonaları — su obyektlərinin, xətti obyektlərin (qaz, neft, elektrik), tarix-mədəniyyət abidələrinin qoruyucu zonaları,

– sanitar-mühafizə zonaları,

– xüsusi qorunan təbiət ərazilərinin rejimi,

– meliorasiya və suvarma sistemlərinin zonaları,

– ipoteka, həbs və digər qeydiyyata alınmış yüklülüklər,

– üçüncü şəxslərin faktiki istifadəsi və mübahisələr.

Mühafizə zonaları və şəhərsalma məhdudiyyətləri sahənin özünün istifadə imkanını məhdudlaşdırır və nəticəyə birbaşa daxil edilir. İpoteka və həbs isə hüquqi yüklülükdür, bazar dəyərinə təsir etmir, yüklülüksüz nəticə verilir və məhdudiyyət ayrıca açıqlanır.

3. İnzibati qiymət göstəriciləri ilə sərhəd

Azərbaycan Respublikasında torpaqla bağlı dörd paralel inzibati qiymət göstəricisi mövcuddur. Onların qiymətləndirmə nəticəsi ilə qarışdırılması torpaq üzrə hesabatlarda ən çox rast gəlinən kobud səhvdir.

Göstərici	Kim müəyyən edir və nə üçün	Qiymətləndirmədəki yeri
Torpaqların normativ qiyməti	Nazirlər Kabinetinin qərarı ilə, kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə	Bazar dəyəri deyil, nə aşağı, nə yuxarı hədd deyil
Daşınmaz əmlakın kadastr qiyməti	Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti, uçot və inzibati məqsədlər üçün	Bazar dəyəri deyil, məlumat kimi göstərilə bilər
Torpaq vergisi üzrə şərti bal	Vergi Məcəlləsi, vergitutma bazası	Vergi göstəricisidir, qiymətləndirmə nəticəsi deyil
Əmlak vergisi üzrə zona əmsalları	Nazirlər Kabinetinin qərarı, vergitutma	Vergi göstəricisidir, qiymətləndirmə nəticəsi deyil

3.1. İstifadə qaydası

İnzibati göstəricilər hesabatda üç halda göstərilir: qanunvericilikdə birbaşa tələb olunduqda, sifarişçinin xahişi ilə məlumat xarakteri daşımaqla, qiymətləndirmə nəticəsi ilə müqayisə üçün, fərqin izahı verilməklə.

Hər üç halda göstəricinin statusu — inzibati göstərici olması və bazar dəyərini əvəz etməməsi — hesabatda yazılır.

Qeyd: Qiymətləndirmə nəticəsinin normativ və ya kadastr qiymətinə “uyğunlaşdırılması”, habelə normativ qiymətin bazar dəyərinin aşağı həddi kimi qəbul edilməsi yolverilməzdir. Nəticə bazar məlumatı ilə əsaslandırılır, inzibati göstərici ilə fərq isə izah olunur.

3.2. Dövlət torpaq kadastrı

Torpaq Məcəlləsinin 41-ci maddəsinə əsasən dövlət torpaq kadastrının məlumatları normativ qiymətin müəyyən edilməsində və digər tədbirlərdə tətbiq edilməlidir. Qiymətləndirici kadastr məlumatlarını obyektin identifikasiyası, sahəsi, kateqoriyası və hüquqi rejimi üçün giriş məlumatı kimi istifadə edir.

Kadastr məlumatları ilə faktiki vəziyyət arasında fərq aşkarlandıqda (sahə, sərhədlər, faktiki istifadə) fərq hesabatda göstərilir və hansı məlumatın hesablamada istifadə edildiyi əsaslandırılır. Fərqin özbaşına aradan qaldırılması yolverilməzdir.

4. Fiziki və şəhərsalma xarakteristikaları

4.1. Fiziki göstəricilər

Göstərici	Dəyərə təsiri
Sahə	Vahid qiymət sahə artdıqca adətən azalır, miqyas effekti düzəlişlə nəzərə alınır
Forma və nisbətlər	Düzgün formalı sahə üstündür, dar və uzun sahələrin tikinti potensialı məhduddur
Ön cəbhə (küçəyə çıxış uzunluğu)	Ticarət təyinatlı sahələr üçün həlledicidir
Relyef və mailliyi	Planirovka və təməl xərcini artırır
Qruntun daşıma qabiliyyəti və qrunt suları	Təməl həllini və xərcini müəyyən edir
Seysmiklik və sürüşmə riski	Tikinti həlli və sığorta xərcinə təsir edir
Su basma və subasar zonası	İstifadə imkanını kəskin məhdudlaşdıra bilər

4.2. Kommunikasiyalar və əlçatanlıq

Kommunikasiyaların mövcudluğu deyil, qoşulma imkanı və onun dəyəri qiymətləndirilir. Hesabatda göstərilir: hər kommunikasiya növü üzrə (su, kanalizasiya, qaz, elektrik, rabitə) qoşulma nöqtəsinə məsafə, texniki şərtlərin mövcudluğu və ayrılmış güc, qoşulma xərcinin təxmini kəmiyyəti və mənbəyi.

Nəqliyyat əlçatanlığı: magistral yola çıxış, ictimai nəqliyyata məsafə, giriş yolunun vəziyyəti və hüquqi statusu (ümumi istifadə yolu və ya servitut).

4.3. Şəhərsalma parametrləri

Tikinti potensialı olan sahələr üçün aşağıdakı parametrlər şəhərsalma sənədlərindən müəyyən edilir və hesabatda göstərilir: icazə verilən tikinti sıxlığı və mərtəbəlilik, tikinti sahəsi əmsalı, sərhədlərdən geriçəkilmə tələbləri, avtomobil dayanacağı normativləri, abadlaşdırma və yaşıllıq tələbləri.

Bu parametrlər qalıq üsulunun (8-ci bölmə) giriş məlumatıdır. Onlar sənədlə təsdiqlənmədikdə xüsusi ehtimal kimi rəsmiləşdirilir və nəticənin bu ehtimaldan asılılığı göstərilir.

5. Ən səmərəli istifadə və təyinatın dəyişdirilməsi

5.1. Torpaq üçün ƏSİ-nin xüsusi rolu

Tikili olan obyektlərdə ən səmərəli istifadə çox vaxt mövcud istifadə ilə üst-üstə düşür. Boş torpaq sahəsində isə ƏSİ hesablamanın özəyidir: obyektin dəyəri onun necə istifadə ediləcəyindən asılıdır və bu, qiymətləndiricinin müəyyən etməli olduğu birinci məsələdir.

Torpaq üzərində tikili olduqda ƏSİ iki səviyyədə müəyyən edilir: torpağın boş kimi ƏSİ və obyektin mövcud təkmilləşdirmələrlə ƏSİ. Torpağın boş kimi dəyəri, sökülmə xərci çıxılmaqla, obyektin mövcud vəziyyətdəki dəyərindən yüksəkdirsə, tikili iqtisadi baxımdan köhnəlmiş sayılır və obyekt torpaq sahəsi kimi qiymətləndirilir.

5.2. Dörd testin tətbiqi

Testlər ardıcıllıqla aparılır, hər hansı testdən keçməyən variant sonrakı mərhələyə buraxılmır. Torpaq üçün birinci test — hüquqi icazə — xüsusilə ətraflı işlənir, çünki kateqoriya və təyinat variantların dairəsini əvvəlcədən daraldır.

Nəzərdən keçirilmiş variantlar və onların hər test üzrə nəticəsi cədvəl şəklində hesabatda verilir. Yalnız seçilmiş variantın göstərilməsi təhlilin aparılmadığını göstərir.

5.3. Təyinatın dəyişdirilməsi

Kateqoriyanın və ya təyinatın dəyişdirilməsi torpağın dəyərini bir neçə dəfə dəyişə bilər. Bu, torpaq qiymətləndirməsində ən böyük dəyər amilidir və eyni zamanda ən çox əsassız istifadə edilən ehtimaldır.

Dəyişdirilmə ehtimalı nəticəyə yalnız aşağıdakı beş sualın hamısına sənədlə cavab verildikdə daxil edilir:

1) Dəyişdirilmə qanunvericiliklə mümkündürmü və hansı prosedurla həyata keçirilir?
2) Şəhərsalma sənədləri (ərazi planlaşdırılması) bu istifadəni nəzərdə tuturmu?
3) Prosedurun xərci nə qədərdir?
4) Prosedurun müddəti nə qədərdir?
5) Analoji sahələr üzrə dəyişdirilmə praktikası mövcuddurmu?

Vəziyyət	Hesablamada əks olunması
Dəyişdirilmə artıq rəsmiləşdirilib	Yeni təyinat üzrə qiymətləndirilir, sənəd hesabata əlavə edilir
Prosedur başlanıb, sənədlə təsdiqlənir	Yeni təyinat üzrə dəyər minus qalan xərc və müddətin diskontu
Mümkündür, praktika var, prosedur başlanmayıb	Xüsusi ehtimal ilə, hər iki nəticə (dəyişikliksiz və dəyişikliklə) verilir
Nəzəri mümkündür, praktika yoxdur	Nəticəyə daxil edilmir, yalnız təhlildə qeyd olunur
Qanunvericiliklə qadağandır	Nəzərdən keçirilmir

Məcburi tələb: Təyinatın dəyişdirilməsi ehtimalı tətbiq edildikdə AQP QS 1-in 9-cu bölməsinə uyğun olaraq həmin ehtimal olmadan alınan nəticə də hesabatda göstərilir. Yalnız dəyişikliklə alınmış nəticənin verilməsi yolverilməzdir sifarişçi və hesabatın istifadəçisi hər iki rəqəmi görməlidir.

6. Müqayisə üsulu

Müqayisə üsulu torpaq sahələri üçün əsas üsuldur və bazar məlumatı mövcud olduğu bütün hallarda tətbiq edilməlidir. Digər üsullar onun yoxlanılması və ya məlumat olmadıqda əvəzlənməsi üçün istifadə olunur.

6.1. Analoqların seçimi

Analoq eyni kateqoriya və eyni icazə verilən istifadə rejiminə aid olmalıdır. Fərqli təyinatlı sahələr arasında düzəliş etibarsızdır — təyinat fərqi düzəlişlə deyil, analoqun dəyişdirilməsi ilə həll edilir.

Minimum tələblər: ən azı üç analoq, mümkün olduqda beş və daha çox, eyni və ya müqayisə edilə bilən lokasiya, sahə fərqi iki-üç dəfədən çox olmamalıdır, əməliyyat və ya təklif tarixi qiymətləndirmə tarixinə yaxın olmalıdır.

Müqayisə vahidi seqmentə uyğun seçilir: şəhər torpaqları üçün 1 m² və ya 1 sot, kənd təsərrüfatı torpaqları üçün 1 hektar, tikinti sahələri üçün əlavə olaraq icazə verilən tikinti sahəsinin 1 m²-i (bu vahid şəhərsalma parametrlərinin fərqli olduğu hallarda daha etibarlıdır).

6.2. Düzəliş elementləri

№	Element	Qrup
1	Ötürülən hüquqların həcmi (mülkiyyət / icarə / istifadə)	I — ardıcıl
2	Maliyyələşdirmə şərtləri	I — ardıcıl
3	Satışın xüsusi şərtləri (hərrac, əlaqəli tərəflər)	I — ardıcıl
4	Sövdələşmə	I — ardıcıl
5	Bazar şəraitinin dəyişməsi (zaman)	I — ardıcıl
6	Yerləşmə	II — müstəqil
7	İcazə verilən istifadə və şəhərsalma parametrləri	II — müstəqil
8	Sahənin ölçüsü (miqyas effekti)	II — müstəqil
9	Forma, ön cəbhə, relyef	II — müstəqil
10	Kommunikasiyalara qoşulma imkanı	II — müstəqil
11	Nəqliyyat əlçatanlığı	II — müstəqil
12	Mühafizə zonaları və şəhərsalma məhdudiyyətləri	II — müstəqil
13	Mühəndis hazırlığı (planirovka, meliorasiya)	II — müstəqil
14	Torpağın keyfiyyəti və suvarma (kənd təsərrüfatı üçün)	II — müstəqil

Hər düzəlişin kəmiyyəti cüt satışların müqayisəsi, statistik təhlil və ya xərc əsaslı hesablama ilə əsaslandırılır, üsulun adı hesabatda göstərilir. Bir element üzrə düzəliş 25 faizi, mütləq düzəlişlərin cəmi 40 faizi keçdikdə analoqun uyğunluğu ayrıca əsaslandırılır.

6.3. Təklif qiymətindən keçid

Torpaq bazarında əməliyyat məlumatı məhduddur və analoqların əksəriyyəti açıq təklif elanlarından götürülür. Sövdələşmə düzəlişi bu seqmentdə məcburidir və bazar məlumatı ilə əsaslandırılır. Torpaq sahələri üzrə ekspozisiya müddəti tikili obyektlərə nisbətən uzundur, bu isə sövdələşmə həddinin daha geniş olmasına səbəb ola bilər — düzəliş seqment üzrə ayrıca müəyyən edilir.

7. Ayırma və bölgü üsulları

7.1. Ayırma üsulu

Tikili ilə birgə obyektin bazar dəyərindən təkmilləşdirmələrin qalıq dəyəri çıxılır:

Torpağın dəyəri = Obyektin bazar dəyəri – Təkmilləşdirmələrin qalıq dəyəri

Tətbiq şərti: boş torpaq sahələri üzrə bazar məlumatı yoxdur, lakin tikili obyektlər üzrə mövcuddur. Üsulun etibarlılığı təkmilləşdirmələrin qalıq dəyərinin necə hesablandığından asılıdır — köhnəlmənin üç növü ayrıca hesablanmalıdır (daşınmaz əmlak üzrə Metodologiyanın 6-cı bölməsi).

Məhdudiyyət: Təkmilləşdirmələr obyektin ən səmərəli istifadəsinə uyğun gəlmirsə, üsul təhrif olunmuş nəticə verir: qalıq torpağın dəyərini deyil, təkmilləşdirmələrin uyğunsuzluğunu əks etdirir. Bu halda üsul tətbiq edilmir və ya nəticə yalnız yoxlama üçün istifadə olunur.

7.2. Bölgü üsulu

Obyektin dəyəri torpaq və təkmilləşdirmələr arasında bazarda müşahidə olunan nisbətə görə bölünür:

Torpağın dəyəri = Obyektin dəyəri × Torpağın payı

Nisbət eyni seqmentdə, eyni lokasiyada və oxşar tikinti tipində müşahidə edilmiş əməliyyatlardan çıxarılır. Sabit və ya normativ nisbətin (məsələn, «torpaq — 30 faiz») əsaslandırma olmadan tətbiqi yolverilməzdir.

Bu üsul ən az dəqiq üsuldur və müstəqil nəticə kimi deyil, digər üsulların yoxlanılması üçün istifadə edilməsi tövsiyə olunur.

8. Qalıq (inkişaf) üsulu

Qalıq üsulu inkişaf potensialı olan torpaq sahələri üçün tətbiq edilir və şəhər torpaqlarının qiymətləndirilməsində müqayisə üsulundan sonra ikinci əsas üsuldur.

Torpağın dəyəri = İnkişaf nəticəsinin dəyəri – (Tikinti xərcləri + Sahibkar mənfəəti + Digər xərclər)

8.1. Hesablamanın ardıcıllığı

6) Ən səmərəli istifadə variantının müəyyən edilməsi və şəhərsalma parametrlərinin təsbiti (icazə verilən sahə, mərtəbəlilik, sıxlıq),
7) İnkişaf nəticəsinin — tikiləcək obyektin — bazar dəyərinin müəyyən edilməsi,
8) Tikinti xərclərinin hesablanması: birbaşa xərclər, dolayı xərclər (layihələndirmə, icazələr, texniki nəzarət, kommunikasiyalara qoşulma), maliyyələşdirmə xərci,
9) Realizə xərclərinin və dövrünün müəyyən edilməsi,
10) Sahibkar mənfəətinin müəyyən edilməsi və əsaslandırılması,
11) Zaman amilinin nəzərə alınması — sadə qalıq və ya diskontlaşdırılmış pul axını üsulu ilə,
12) Qalıq kəmiyyətinin torpağın dəyəri kimi qəbul edilməsi.

8.2. Sadə və diskontlaşdırılmış variantlar

Variant	Qaydası	Nə vaxt uyğundur
Statik (sadə) qalıq	Bütün gəlir və xərclər eyni tarixə aid edilir, zaman diskontlaşdırılmır	Qısa inkişaf dövrü, ilkin qiymətləndirmə
Dinamik (diskontlaşdırılmış) qalıq	Gəlir və xərclər dövrlər üzrə bölüşdürülür və diskontlaşdırılır	İnkişaf dövrü bir ildən uzun olduqda, üstün variant

İnkişaf dövrü bir ildən uzun olduqda dinamik variant tətbiq edilməlidir. Statik variantın tətbiqi bu halda torpağın dəyərini sistematik olaraq yuxarı göstərir.

8.3. Həssaslıq və risk

Qalıq üsulu iki böyük kəmiyyətin fərqi kimi hesablandığına görə giriş parametrlərinə həddindən artıq həssasdır: satış qiymətinin 10 faiz dəyişməsi torpağın dəyərini 30–50 faiz dəyişə bilər.

Buna görə bu üsul tətbiq edildikdə həssaslıq təhlili məcburidir. Ən azı üç parametr üzrə aparılır: inkişaf nəticəsinin satış qiyməti, tikinti xərci və inkişaf dövrünün müddəti. Nəticələr cədvəl şəklində verilir və dəyər aralığı bu təhlil əsasında müəyyən edilir.

Mənfi nəticə: Qalıq mənfi çıxa bilər. Bu, seçilmiş inkişaf variantının cari bazar şəraitində iqtisadi cəhətdən əsassız olduğunu göstərir və ƏSİ təhlilinə qayıdılmasını tələb edir. Mənfi nəticənin sıfıra yuvarlaqlaşdırılması və ya süni düzəldilməsi yolverilməzdir.

9. Kapitallaşdırma üsulu

Torpaq rentasının kapitallaşdırılması üsulu torpaq icarəsi bazarı formalaşmış seqmentlərdə tətbiq edilir.

Torpağın dəyəri = Torpaq rentası ÷ Torpaq üçün kapitallaşdırma əmsalı

9.1. Torpaq rentası

Torpaq rentası torpağın istifadəsindən əldə edilən xalis illik gəlirdir. Mənbələri: faktiki icarə müqavilələri (bazar səviyyəsinə uyğunluğu yoxlanılmaqla), bazar icarə haqqı göstəriciləri, kənd təsərrüfatı torpaqları üçün — istehsal gəlirindən bütün digər istehsal amillərinin haqqı çıxıldıqdan sonra qalan hissə.

İcarə müqaviləsi bazar səviyyəsindən fərqlənirsə, bazar dəyəri bazar icarə haqqı əsasında hesablanır, faktiki müqavilə isə investisiya dəyəri və ya yüklülüyün təsiri kimi ayrıca göstərilir.

9.2. Kapitallaşdırma əmsalı

Torpaq üçün kapitallaşdırma əmsalı tikili obyektlərdən fərqli olaraq kapitalın bərpası komponentini daxil etmir — torpaq köhnəlmir və dəyərini itirmir. Bu, torpaq əmsalının tikili obyektin əmsalından aşağı olmasının səbəbidir.

Müəyyən edilmə üsulları: bazar ekstraksiyası — torpaq rentasının torpağın satış qiymətinə nisbəti (üstün üsul), kumulyativ quruluş — risksiz dərəcə üzərinə likvidlik və sahə riski mükafatları (bazar məlumatı məhdud olduqda).

Əmsalın hansı rentadan çıxarıldığı və hansı rentaya tətbiq edildiyi eyni əsasda olmalıdır. Bu ardıcıllığın pozulması nəticəni əhəmiyyətli dərəcədə təhrif edir.

10. Kənd təsərrüfatı təyinatlı torpaqlar

Kənd təsərrüfatı torpaqları Azərbaycan Respublikasında torpaq fondunun əsas hissəsini təşkil edir və özünəməxsus qiymətləndirmə məntiqinə malikdir: dəyər tikinti potensialı ilə deyil, münbitlik və su təminatı ilə müəyyən edilir.

10.1. Əlavə giriş məlumatı

- torpaq növü və bonitet balı (münbitlik göstəricisi),
- şoranlaşma, şorakətləşmə və eroziya dərəcəsi,
- suvarma təminatı — suvarılan / dəmyə, su mənbəyi və onun etibarlılığı,
- meliorasiya sisteminin mövcudluğu və vəziyyəti,

- sahənin konfiqurasiyası və texnikanın işləmə imkanı,
- faktiki istifadə — əkin, dincə qoyulmuş, otlaq, biçənək, çoxillik əkmə altında,
- üzərindəki çoxillik əkmələr — ayrıca qiymətləndirilir (bioloji aktivlər üzrə Metodologiya).

Suvarma amili: Azərbaycan şəraitində suvarılan və dəmyə torpaq arasındakı dəyər fərqi digər bütün amillərdən böyük ola bilər. Su mənbəyinin hüquqi statusu (su götürmə hüququ, kanal sisteminə qoşulma) yoxlanılır və hesabatda göstərilir. Suvarma imkanının olmaması nəticəyə birbaşa daxil edilir.

10.2. Kənd təsərrüfatı rentasının kapitallaşdırılması

Bazar məlumatı məhdud olduqda tətbiq edilir. Hesablama ardıcıllığı:

Göstərici	Məzmunu
Məhsuldarlıq, ton/ha	Növbəli əkin sistemi üzrə, son 3–5 ilin faktiki göstəriciləri
Satış qiyməti	Təsərrüfat qapısı qiyməti
Ümumi gəlir	
(–) İstehsal xərcləri	Toxum, gübrə, dərman, suvarma, yanacaq, əmək, texnika
(–) Sahibkarın mənfəəti	İstehsal fəaliyyətinin haqqı
(–) Digər istehsal amillərinin haqqı	Maşın-avadanlıq, dövriyyə vəsaiti
= Torpaq rentası	Yalnız torpağa aid qalan hissə
÷ Kapitallaşdırma əmsalı	
= Torpağın dəyəri	

Ən çox buraxılan addım: Digər istehsal amillərinin haqqının çıxılması. Bu çıxılmadıqda alınan nəticə torpağın deyil, bütöv kənd təsərrüfatı biznesinin dəyəridir. Torpaq rentası istehsal gəliri deyil — bütün digər amillərin haqqı ödəndikdən sonra qalan hissədir.

10.3. Otlaq və biçənəklər

Otlaq və biçənəklər üçün renta heyvandarlıq məhsuldarlığı və ya ot məhsuldarlığı əsasında hesablanır. Yay və qış otlaqlarının hüquqi rejimi və istifadə hüququnun ötürülə bilənliyi ayrıca yoxlanılır.

Təbii otlaqlar becərilən aktiv deyil, onların üzərindəki heyvanlar isə bioloji aktivdir və ayrıca qiymətləndirilir. İkiqat hesablamanın qadağası tətbiq edilir.

11. Məqsədlər üzrə xüsusi tələblər

Torpaq sahəsinin qiymətləndirmə qaydası qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq dəyişir. Bu bölmə hər məqsəd üçün əlavə tələbləri toplayır, ümumi qaydalar isə əvvəlki bölmələrdə verilmişdir.

11.1. Alqı-satqı və mübadilə

Standart hal. Bazar dəyəri, yüklülüksüz, mövcud kateqoriya və təyinat üzrə. Təyinatın dəyişdirilməsi ehtimalı tətbiq edilirsə, 5.3-cü bölmənin tələbləri saxlanılır və hər iki nəticə verilir.

Mübadilə hallarında hər iki sahə eyni tarixə, eyni dəyər bazası və eyni ehtimallarla qiymətləndirilir. Fərqli tarixlərə və ya fərqli bazalara aid nəticələrin müqayisə edilməsi yolverilməzdir.

11.2. Girov (AQP QS 20)

- bazar dəyəri ilə yanaşı likvidlik təhlili aparılır: seqmentdə əməliyyat aktivliyi, orta ekspozisiya müddəti,
- realizə müddəti rəqəmlə göstərilir,
- təyinatın dəyişdirilməsi ehtimalına əsaslanan dəyər girov üçün əsas nəticə kimi verilmir — ehtimalsız nəticə əsas götürülür, dəyişikliklə nəticə isə əlavə məlumat kimi,
- bələdiyyə və dövlət mülkiyyətindəki torpaqların girov predmeti ola bilməsi ayrıca yoxlanılır,
- mövcud yüklülüklər və faktiki istifadə açıqlanır.

Praktik xəbərdarlıq: Torpaq sahələri, xüsusən kənd təsərrüfatı və şəhərətrafı sahələr, tikili obyektlərə nisbətən əhəmiyyətli dərəcədə az likviddir. Ekspozisiya müddətinin realistik göstərilməsi girov qiymətləndirməsinin əsas dəyəridir.

11.3. Dövlət ehtiyacları üçün alınma (AQP QS 21)

- Alınma Qanununun bərpa prinsipi tətbiq edilir: zərərçəkənin vəziyyəti alınma nəticəsində pisləşməməlidir,
- Qanunun «daha yüksək qiyməti verən üsul» qaydası nəzərə alınır — bazar qiyməti və bərpa qiyməti hesablanır, yüksək olan əsas götürülür,
- qalıq sahənin dəyər itkisi ayrıca qiymətləndirilir: sahənin bir hissəsi alındıqda qalan hissənin istifadə imkanı və dəyəri azala bilər,
- üzərindəki tikililər, çoxillik əkmələr, meliorasiya qurğuları ayrıca sadalanır və qiymətləndirilir,
- qanunla müəyyən əlavə ödənişlər qiymətləndirmə nəticəsi deyil — ayrıca göstərilir,
- hesabat üçpilləli mexanizmin bir hissəsi olduğuna görə «yoxlanıla bilən» olmalıdır: hər rəqəmin mənbəyi izlənə bilməlidir.

11.4. İcra sənədləri əsasında (AQP QS 22)

- «məcburi satış» dəyər bazası kimi istifadə edilmir,
- bazar dəyəri və konkret müddət göstərilməklə ekspozisiya xüsusi ehtimalı — hər ikisi ayrıca verilir,
- sahənin bölünə bilməsi yoxlanılır: bölünmə mümkündürsə, hissə-hissə realizənin nəticəsi ayrıca göstərilə bilər,
- faktiki istifadəçilərin və mübahisələrin mövcudluğu açıqlanır.

11.5. Kütləvi qiymətləndirmə (AQP QS 23)

- model nəticəsi peşəkar baxışdan keçirilənədək qiymətləndirmə hesabatı deyil,
- keyfiyyət fərdi sahə üzrə deyil, məcmu üzrə nisbət tədqiqatı ilə qiymətləndirilir,
- zona və qiymət rayonları üzrə bölgü aparılır, sərhədlər əsaslandırılır,
- inzibati göstəricilər (normativ qiymət, şərti bal) model nəticəsi ilə qarışdırılmır.

11.6. Maliyyə hesabatlılığı (AQP QS 24)

- qiymətləndirmə bazasını hesabatlılıq çərçivəsi müəyyən edir, çərçivə sifarişçidən yazılı şəkildə alınır,
- investisiya əmlakı və istifadə edilən torpaq üçün tələblər fərqlidir,
- auditorla qarşılıqlı əlaqə qaydası və müstəqillik qadağaları tətbiq edilir.

11.7. Nizamnamə kapitalına qoyuluş

- bazar dəyəri, yüklülüksüz, qoyuluş tarixinə,
- hüququn ötürülə bilənliyi mütləq yoxlanılır — ötürülməyən istifadə hüququ nizamnamə kapitalına qoyula bilməz,
- kateqoriya və təyinatın gələcək fəaliyyətə uyğunluğu qeyd edilir.

11.8. İcarə haqqının müəyyən edilməsi

- qiymətləndirmə obyekti dəyər deyil, bazar icarə haqqıdır (AQP QS 3 üzrə ayrıca baza),
- icarə müddəti, indeksləşdirmə şərtləri və tərəflərin xərc bölgüsü göstərilir,
- bələdiyyə və dövlət torpaqları üçün qanunvericiliklə müəyyən edilmiş minimum icarə haqqı yoxlanılır və bazar səviyyəsi ilə müqayisə edilir.

11.9. Zərərin müəyyən edilməsi

Torpağın çirklənməsi, deqradasiyası, münbit qatının itirilməsi və ya qanunsuz istifadə nəticəsində dəymiş zərər AQP QS 17-nin tələbləri ilə qiymətləndirilir.

- zərərin faktı və həcmi qiymətləndiricinin deyil, səlahiyyətli qurumun və ya ekspertin müəyyən etdiyi giriş məlumatıdır,
- bərpa xərci və dəyər itkisi ayrıca hesablanır, hansının tətbiq edildiyi əsaslandırılır,
- bərpa müddəti ərzində əldən çıxmış gəlir ayrıca qiymətləndirilir.

12. Nəticələrin uzlaşdırılması

12.1. Üsulların seçimi

Obyekt	Müqayisə	Qalıq	Kapitallaşdırma	Ayırma / bölgü
Şəhər tikinti sahəsi	Əsas	Əsas	Məhdud	Yoxlama üçün
Şəhərdaxili tikili altında sahə	Dəstəkləyici	Məhdud	Məhdud	Əsas
Şəhərətrafı sahə	Əsas	Dəstəkləyici	Məhdud	Yoxlama üçün
Sənaye təyinatlı sahə	Əsas	Dəstəkləyici	Dəstəkləyici	Yoxlama üçün
Kənd təsərrüfatı torpağı (əkin)	Əsas	Tətbiq olunmur	Əsas	Tətbiq olunmur
Otlaq və biçənək	Dəstəkləyici	Tətbiq olunmur	Əsas	Tətbiq olunmur
Bağ və üzümlük altında sahə	Dəstəkləyici	Tətbiq olunmur	Əsas	Dəstəkləyici
Xüsusi qorunan ərazi torpağı	Məhdud	Tətbiq olunmur	Məhdud	Tətbiq olunmur

12.2. Yoxlama və uzlaşdırma

Üsulların nəticələri arasındakı fərq 25 faizi keçdikdə səbəb təhlil edilir. Bu sahədə ən çox rast gəlinən səbəblər: qalıq üsulunda giriş parametrlərinin həddindən artıq nikbin qəbul edilməsi, müqayisə üsulunda fərqli təyinatlı analoqların istifadəsi, kapitallaşdırma üsulunda digər istehsal amillərinin haqqının çıxılmaması.

Qalıq üsulunun nəticəsi müqayisə üsulunun nəticəsindən əhəmiyyətli dərəcədə yüksəkdirsə, bu, adətən inkişaf layihəsinin parametrlərinin real bazar şəraitini əks etdirmədiyini göstərir. Belə halda müqayisə üsuluna üstünlük verilir.

Dəyər aralığı göstərilməsi torpaq sahələri üçün xüsusilə vacibdir: bazar məlumatının məhdudluğu və qalıq üsulunun həssaslığı nəticənin qeyri-müəyyənliyini artırır.

13. Hesabatda məcburi açıqlamalar

№	Açıqlanan element
1	Ölçülən hüququn növü, icarə və müddətli istifadədə — qalıq müddət
2	Torpağın kateqoriyası və icazə verilən istifadə (təyinat)
3	Kadastr nömrəsi və reyestr məlumatları
4	Kadastr məlumatı ilə faktiki vəziyyət arasındakı fərq (mövcud olduqda)
5	Mülkiyyət forması, bələdiyyə və dövlət torpaqları üçün dövriyyə rejimi
6	Mühafizə zonaları və şəhərsalma məhdudiyyətləri
7	Qeydiyyata alınmış yüklülüklər və faktiki istifadə
8	Şəhərsalma parametrləri və onların mənbəyi
9	Kommunikasiyalara qoşulma imkanı və təxmini xərci
10	Ən səmərəli istifadə: nəzərdən keçirilmiş variantlar və test nəticələri
11	Təyinatın dəyişdirilməsi ehtimalı — tətbiq edilibsə, beş sual üzrə əsaslandırma
12	Təyinatın dəyişdirilməsi ehtimalı olmadan alınan nəticə
13	Hər analoq üzrə mənbə, tarix və düzəlişlərin tam cədvəli
14	Sövdələşmə düzəlişinin kəmiyyəti və əsaslandırılması
15	Qalıq üsulunda: şəhərsalma parametrləri, tikinti xərci, sahibkar mənfəəti, dövr
16	Qalıq üsulunda həssaslıq təhlilinin nəticəsi
17	Kapitallaşdırma üsulunda rentanın hesablanması və çıxılan amillərin siyahısı
18	İnzibati qiymət göstəriciləri istifadə edilibsə — statusları barədə qeyd
19	Tətbiq edilməyən üsuldan imtinanın əsaslandırılması və dəyər aralığı
20	Nəticənin daxil etmədiyi məsələlər — tikililər, əkmələr, yerin təki

14. Ən çox rast gəlinən 20 səhv

Blok I. Hüquqi vəziyyət və sərhədlər

№	Səhv	Düzgün hərəkət
1	Normativ və ya kadastr qiyməti bazar dəyəri kimi verilir	İnzibati göstərici kimi ayrıca qeyd olunur
2	Nəticə normativ qiymətə «uyğunlaşdırılır»	Nəticə bazar məlumatı ilə əsaslandırılır, fərq izah olunur
3	Kateqoriya və təyinat sənədlə yoxlanılmır	Reyestr çıxarışı və kadastr məlumatı ilə təsdiqlənir
4	İcarə hüququnun qalıq müddəti göstərilmir	Müddət rəqəmlə yazılır
5	Mühafizə zonaları yoxlanılmır	Bütün zonalar yoxlanılır və təsiri qiymətləndirilir
6	İpoteka və həbs dəyərdən çıxılır	Yüklülüksüz nəticə verilir, məhdudiyyət açıqlanır

Blok II. Ən səmərəli istifadə və müqayisə

№	Səhv	Düzgün hərəkət
7	ƏSİ bölməsi formal yazılır, hesablamada istifadə edilmir	Bütün hesablama ƏSİ üzrə aparılır
8	Yalnız seçilmiş variant göstərilir	Nəzərdən keçirilmiş bütün variantlar və test nəticələri verilir
9	Təyinatın dəyişdirilməsi əsassız ehtimal kimi qəbul edilir	Beş sual üzrə sənədli əsaslandırma tələb olunur
10	Yalnız dəyişikliklə alınmış nəticə verilir	Ehtimalsız nəticə də göstərilir
11	Fərqli təyinatlı analoqlara düzəliş edilir	Analoq dəyişdirilir, təyinat düzəlişlə həll edilmir
12	Sövdələşmə düzəlişi tətbiq edilmir	Bu seqmentdə məcburidir və əsaslandırılır
13	Miqyas effekti nəzərə alınmır	Sahə üzrə düzəliş tətbiq edilir və əsaslandırılır

Blok III. Hesablama üsulları

№	Səhv	Düzgün hərəkət
14	Qalıq üsulunda statik variant uzun inkişaf dövrünə tətbiq edilir	Dinamik (diskontlaşdırılmış) variant tətbiq edilir
15	Qalıq üsulunda həssaslıq təhlili aparılmır	Ən azı üç parametr üzrə aparılır
16	Mənfi qalıq sıfıra yuvarlaqlaşdırılır	ƏSİ təhlilinə qayıdılır, nəticə olduğu kimi izah edilir
17	Kapitallaşdırma əmsalına kapitalın bərpası komponenti daxil edilir	Torpaq köhnəlmir, komponent daxil edilmir
18	Kənd təsərrüfatında digər istehsal amillərinin haqqı çıxılmır	Renta yalnız torpağa aid qalan hissədir
19	Bölgü üsulunda sabit nisbət əsaslandırma olmadan tətbiq edilir	Nisbət bazar əməliyyatlarından çıxarılır

№	Səhv	Düzgün hərəkət
20	Üzərindəki əkmələr və tikililər nəticəyə səssiz daxil edilir	Nəticənin nəyi əhatə etdiyi açıq yazılır

Əlavə A. Torpaq sahəsinin identifikasiya kartı

Göstərici	Məlumat	Mənbə
Kadastr nömrəsi		
Ünvan / yerləşmə		
Sahə (sənəd üzrə / faktiki)		
Kateqoriya		
İcazə verilən istifadə (təyinat)		
Mülkiyyət forması		
Ölçülən hüquq növü		
İcarə / istifadə müddəti (qalıq)		
Qeydiyyata alınmış yüklülüklər		
Mühafizə və sanitar zonaları		
Şəhərsalma məhdudiyyətləri		
İcazə verilən tikinti parametrləri		
Forma, relyef, ön cəbhə		
Kommunikasiyalar (növ, məsafə, texniki şərt)		
Nəqliyyat əlçatanlığı və giriş yolu		
Torpaq növü və bonitet balı (k/t üçün)		
Suvarma təminatı və su mənbəyi		
Üzərindəki tikililər və əkmələr		
Faktiki istifadə və istifadəçilər		
İnzibati qiymət göstəriciləri		

Əlavə B. Müqayisə cədvəlinin nümunəvi forması

Göstərici	Obyekt	Analoq 1	Analoq 2	Analoq 3
Mənbə və tarix	—			
Kateqoriya və təyinat				
Sahə				
Qiymət / vahid qiymət	—			
I QRUP — ardıcıl düzəlişlər				
1. Ötürülən hüquqlar, %	—			
2. Maliyyələşdirmə, %	—			
3. Satışın xüsusi şərtləri, %	—			
4. Sövdələşmə, %	—			
5. Zaman, %	—			
Düzəldilmiş vahid qiymət	—			
II QRUP — müstəqil düzəlişlər				
6. Yerləşmə, %	—			
7. İcazə verilən istifadə, %	—			
8. Sahənin ölçüsü, %	—			
9. Forma və relyef, %	—			
10. Kommunikasiyalar, %	—			
11. Nəqliyyat əlçatanlığı, %	—			
12. Məhdudiyyətlər, %	—			
13. Mühəndis hazırlığı, %	—			
14. Keyfiyyət və suvarma (k/t), %	—			
II qrup düzəlişlərin cəmi, %	—			
Yekun düzəldilmiş qiymət	—			
Mütləq düzəlişlərin cəmi, %	—			
Çəki	—			

Əlavə C. Qalıq üsulu üzrə hesablama forması

Göstərici	Kəmiyyət	Mənbə / əsaslandırma
İcazə verilən tikinti sahəsi, m²		
Mərtəbəlilik və sıxlıq		
Satıla bilən sahə, m²		
Satış qiyməti, man/m²		
İnkişaf nəticəsinin ümumi dəyəri		
(–) Birbaşa tikinti xərcləri		
(–) Dolayı xərclər (layihə, icazə, nəzarət)		
(–) Kommunikasiyalara qoşulma		
(–) Maliyyələşdirmə xərci		
(–) Realizə xərcləri		
(–) Sahibkarın mənfəəti		
= Qalıq (statik)		
İnkişaf dövrü, ay		
Diskont dərəcəsi, %		
= TORPAĞIN DƏYƏRİ (dinamik)		
Həssaslıq: satış qiyməti ±10 %		
Həssaslıq: tikinti xərci ±10 %		
Həssaslıq: dövr ±6 ay		

Əlavə D. Məqsədlər üzrə tələblər matrisi

Məqsəd	Dəyər bazası	Əlavə məcburi element
Alqı-satqı	Bazar dəyəri	Ehtimalsız nəticə
Mübadilə	Bazar dəyəri	Hər iki sahə eyni tarix və baza ilə
Girov	Bazar dəyəri (+ prudensial göstəricilər)	Likvidlik və realizə müddəti
Dövlət ehtiyacları üçün alınma	Bazar qiyməti və ya bərpa qiyməti	Qalıq sahənin itkisi, yoxlanıla bilənlik
İcra sənədləri əsasında	Bazar dəyəri + ekspozisiya ehtimalı	Müddət rəqəmlə, bölünmə imkanı
Kütləvi qiymətləndirmə	Bazar dəyəri	Nisbət tədqiqatı, peşəkar baxış
Maliyyə hesabatlılığı	Çərçivə ilə müəyyən edilir	Çərçivənin yazılı təsdiqi
Nizamnamə kapitalına qoyuluş	Bazar dəyəri	Hüququn ötürülə bilənliyi
İcarə haqqının müəyyən edilməsi	Bazar icarə haqqı	Müddət, indeksləşdirmə, xərc bölgüsü
Zərərin müəyyən edilməsi	AQP QS 17 üzrə	Zərər siyahısının mənbəyi, bərpa müddəti

Əlavə E. Yoxlama siyahısı

Hesabat imzalanmazdan əvvəl siyahı üzrə yoxlama aparılır. «Xeyr» cavabı hesabatda əsaslandırılmalıdır.

№	Yoxlanılan element	Bəli
1	Ölçülən hüquq növü birinci səhifədə göstərilib	☐
2	İcarə və istifadə hüququnda qalıq müddət rəqəmlə yazılıb	☐
3	Kateqoriya və təyinat sənədlə təsdiqlənib	☐
4	Kadastr nömrəsi və reyestr məlumatları tamdır	☐
5	Sənədli və faktiki sahə fərqi yoxlanılıb	☐
6	Mülkiyyət forması və dövriyyə rejimi müəyyən edilib	☐
7	Mühafizə və sanitar zonaları yoxlanılıb	☐
8	Qeydiyyata alınmış yüklülüklər açıqlanıb	☐
9	Faktiki istifadə və mübahisələr yoxlanılıb	☐
10	Şəhərsalma parametrləri mənbə ilə göstərilib	☐
11	Kommunikasiyalara qoşulma imkanı və xərci qiymətləndirilib	☐
12	Ən səmərəli istifadə üzrə bütün variantlar göstərilib	☐
13	ƏSİ nəticəsi hesablamada istifadə olunub	☐
14	Təyinatın dəyişdirilməsi beş sual üzrə əsaslandırılıb	☐

№	Yoxlanılan element	Bəli
15	Ehtimalsız nəticə də göstərilib	☐
16	Analoqlar eyni kateqoriya və təyinata aiddir	☐
17	Analoqların mənbəyi və tarixi göstərilib	☐
18	Sövdələşmə düzəlişi tətbiq edilib və əsaslandırılıb	☐
19	Miqyas effekti nəzərə alınıb	☐
20	Düzəlişlər iki qrup üzrə düzgün ardıcıllıqla tətbiq edilib	☐
21	Mütləq düzəlişlərin cəmi hesablanıb və hədlər yoxlanılıb	☐
22	Qalıq üsulunda dinamik variant tətbiq edilib (dövr > 1 il)	☐
23	Qalıq üsulunda həssaslıq təhlili aparılıb	☐
24	Sahibkar mənfəəti daxil edilib və əsaslandırılıb	☐
25	Kapitallaşdırma əmsalına kapitalın bərpası daxil edilməyib	☐
26	Kənd təsərrüfatında digər amillərin haqqı çıxılıb	☐
27	Suvarma təminatı və su mənbəyinin statusu yoxlanılıb	☐
28	İnzibati göstəricilərin statusu qeyd olunub	☐
29	Nəticə normativ qiymətə uyğunlaşdırılmayıb	☐
30	Nəticənin tikili və əkmələri əhatə edib-etmədiyi yazılıb	☐
31	Məqsədə uyğun əlavə tələblər (11-ci bölmə) yerinə yetirilib	☐
32	Tətbiq edilməyən üsuldan imtina əsaslandırılıb	☐
33	Üsulların nəticələri arasındakı fərq təhlil edilib	☐
34	Dəyər aralığı göstərilib	☐
35	«Vermədiyi nəticələr» bölməsi doldurulub	☐
36	İşçi sənədlər saxlanma qaydasına uyğun toplanıb	☐