AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

DAŞINMAZ ƏMLAKIN QİYMƏTLƏNDİRİLMƏSİ METODOLOGİYASI

Metodiki tövsiyə

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

Bakı — 2026

MÜNDƏRİCAT

1. Ümumi müddəalar
2. Obyektin identifikasiyası və hüquqi vəziyyəti
3. Baxış, məlumat bazası və mənbələrin etibarlılığı
4. Ən səmərəli istifadə təhlili
5. Müqayisə yanaşması
6. Xərc yanaşması
7. Gəlir yanaşması
8. Torpaq sahəsinin ayrıca qiymətləndirilməsi
9. Nəticələrin uzlaşdırılması və dəyər aralığı
10. Hesabatda daşınmaz əmlaka aid məcburi açıqlamalar
11. Ən çox rast gəlinən 22 səhv
Əlavə A. Müqayisə cədvəlinin nümunəvi forması
Əlavə B. Köhnəlmənin hesablanması forması
Əlavə C. Xalis əməliyyat gəlirinin hesablanması forması
Əlavə D. Daşınmaz əmlak hesabatının yoxlama siyahısı

1. Ümumi müddəalar

1.1. Sənədin məqsədi və statusu

Bu Metodologiya Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzvləri tərəfindən daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə hazırlanan hesabatların AQP Qiymətləndirmə Standartlarına və Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına (IVS) uyğunluğunu təmin etmək məqsədilə hazırlanmışdır.

Sənəd "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikası Qanununun 20.2.6-cı maddəsinə əsasən Palatanın Rəyasət Heyəti tərəfindən qəbul edilən metodiki tövsiyədir. O, standart deyil və Qanunun 19.2.2-ci maddəsi üzrə ümumi yığıncaq tərəfindən təsdiq edilən yanaşma və metodları əvəz etmir — həmin yanaşma və metodların praktik tətbiqi qaydasını izah edir.

Metodologiya ilə Standart arasında ziddiyyət yarandıqda Standart tətbiq edilir. Metodologiyadan kənara çıxılması qadağan deyil, lakin hesabatda əsaslandırılmalıdır. Əsaslandırılmamış kənara çıxma qiymətləndirmə hesabatının ekspertizasında uyğunsuzluq kimi qeyd edilir.

1.2. Tətbiq dairəsi

Metodologiya Qanunun 4.1.2-ci maddəsində göstərilən istiqamət — daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi — üzrə aparılan bütün işlərə şamil edilir. Qiymətləndirmənin məqsədindən asılı olaraq əlavə tələblər müvafiq Standartlarla müəyyən edilir:

Qiymətləndirmənin məqsədi	Əlavə tələbləri müəyyən edən Standart
Girov (kredit təminatı)	AQP QS 20 — likvidlik, realizə müddəti, xalis bazar qiyməti
Dövlət ehtiyacları üçün alınma	AQP QS 21 — bərpa prinsipi, «daha yüksək qiymət» qaydası
İcra sənədləri əsasında	AQP QS 22 — ekspozisiya xüsusi ehtimalı, əlavə sərişdə tələbləri
Kütləvi qiymətləndirmə	AQP QS 23 — nisbət tədqiqatı, keyfiyyət hədləri
Maliyyə hesabatlılığı	AQP QS 24 — qiymətləndirmə bazası hesabatlılıq çərçivəsi ilə müəyyən edilir
Hesabatın ekspertizası	AQP QS 25 — ekspertizanın növü və hədləri

Bir işdə bir neçə Standartın tələbləri qarşılaşdıqda AQP QS 1-in normalar iyerarxiyası bölməsi tətbiq edilir.

1.3. AQP QS 11 və IVS ilə əlaqə

AQP QS 11 daşınmaz əmlak üzrə metodologiyanı IVS 400 və IVS 410-a istinadla qəbul edir və özü dörd AQP özəlliyə — hüquq növlərinə, kadastr məlumatlarına, tikinti statusuna və inzibati qiymət göstəriciləri ilə sərhədə — cəmlənir. Bu Metodologiya həmin bölgünü qoruyur və AQP QS 11-in istinadla ötürdüyü hesablama mexanikasını açır.

Sənəd	Nəyi müəyyən edir
IVS 400 / 410	Daşınmaz əmlak hüquqları və inkişaf mərhələsindəki əmlak üzrə beynəlxalq tələblər

Sənəd	Nəyi müəyyən edir
AQP QS 11	AQP özəlliklər: hüquq növü, kadastr, tikinti statusu, inzibati göstəricilərlə sərhəd
AQP QS 1–4	Sistem, tapşırıq və əhatə dairəsi, dəyər bazaları, hesabat və sənədləşdirmə
Bu Metodologiya	Yanaşmaların tətbiqi mexanikası: düzəlişlər, köhnəlmə, kapitallaşdırma, uzlaşdırma

1.4. Əsas normativ istinadlar

- "Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu (8 dekabr 2023-cü il)
- Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəlləsi — daşınmaz əşyalar, mülkiyyət və digər əşya hüquqları
- Azərbaycan Respublikasının Torpaq Məcəlləsi — torpaq kateqoriyaları, dövlət torpaq kadastrı (41-ci maddə)
- Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsi — tikinti icazəsi, istismara qəbul
- "Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında" Azərbaycan Respublikasının Qanunu
- AQP Qiymətləndirmə Standartları (AQP QS 1–4, 11, 20–25)
- Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları — AQP QS 1 ilə istinad edilən redaksiya

2. Obyektin identifikasiyası və hüquqi vəziyyəti

Daşınmaz əmlak üzrə hesabatların əksər uyğunsuzluqları hesablamada deyil, obyektin düzgün müəyyən edilməməsində yaranır. Bu bölmənin tələbləri hesablamaya başlamazdan əvvəl icra edilməlidir.

2.1. Qiymətləndirilən hüququn müəyyən edilməsi

Qiymətləndirilən obyekt fiziki obyekt deyil, həmin obyekt üzərindəki hüquqdur. Hesabatın birinci səhifəsində hansı hüququn qiymətləndirildiyi açıq göstərilməlidir. Qiymətləndirilən hüquq göstərilmədən verilmiş nəticə natamam sayılır.

Hüquq növü	Qiymətləndirmə üçün nəticəsi
Mülkiyyət hüququ	Tam hüquq, standart qiymətləndirmə obyekti
İcarə hüququ	Müddət, icarə haqqı və bazar səviyyəsi ilə fərqi dəyəri müəyyən edir, müddətin qalıq hissəsi göstərilir
İstifadə hüququ	Ötürülə bilənlik yoxlanılır, ötürülməyən hüquq bazar dəyəri daşımır
Servitut və digər yüklülüklər	Yükləyən obyektin dəyərini azaldır, faydalanan obyektin dəyərini artıra bilər
İpoteka və digər təminat yüklülükləri	Bazar dəyərinə təsir etmir, lakin açıqlanır (AQP QS 20)
Payla mülkiyyət	Pay səviyyəsində nəzarət və likvidlik düzəlişi tələb oluna bilər

Qayda: Qiymətləndirici hüquqi məsələlərdə nəticə vermir. Hüquqi vəziyyət qiymətləndirmə üçün giriş məlumatıdır: sənədlə təsdiq olunmuş vəziyyət qəbul edilir, sənəd yoxdursa bu, xüsusi ehtimal kimi rəsmiləşdirilir.

2.2. Kadastr və identifikasiya məlumatları

Obyekt aşağıdakı rekvizitlərlə birmənalı müəyyən edilməlidir: kadastr nömrəsi (torpaq sahəsi üçün), daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış məlumatları, ünvan, sahə göstəriciləri (torpaq sahəsi, ümumi sahə, faydalı sahə) və təyinatı.

Sənəddəki sahə ilə faktiki sahə arasında fərq aşkarlandıqda fərq hesabatda göstərilir və hansı göstəricinin hesablamada istifadə edildiyi əsaslandırılır. Fərqin özbaşına aradan qaldırılması yolverilməzdir.

2.3. Tikinti statusunun təsnifatı

AQP QS 11-ə uyğun olaraq tikili beş kateqoriyadan birinə aid edilir. Təsnifat məcburidir və hesabatın ilk bölməsində göstərilir.

№	Kateqoriya	Qiymətləndirmə üçün nəticəsi
1	Tam rəsmiləşdirilmiş	Məhdudiyyət yoxdur, standart qaydada qiymətləndirilir
2	İstismara qəbul edilməmiş	Qəbul xərci və müddəti nəzərə alınır, dövriyyə qabiliyyəti məhduddur
3	Tikintisi başa çatmamış	Hazırlıq dərəcəsi faizlə müəyyən edilir, tamamlama xərci və mənfəəti çıxılır
4	İcazəsiz və ya icazədən kənar	Nəticəyə daxil edilməsi xüsusi ehtimal tələb edir, beş element açıqlanır
5	Rəsmiləşdirilməmiş yenidənqurma	Yenidənqurmanın dəyərə təsiri ayrıca göstərilir

4-cü və 5-ci kateqoriyalarda rəsmiləşdirilməmiş hissə nəticəyə daxil edilirsə, AQP QS 11-ə uyğun olaraq beş element mütləq açıqlanır: həmin hissənin ayrıca dəyəri, tətbiq edilmiş xüsusi ehtimal, rəsmiləşdirmə xərci və gözlənilən müddəti, həmin hissə nəzərə alınmadan alınan nəticə, dövriyyə qabiliyyətinə təsir.

2.4. İnzibati qiymət göstəriciləri ilə sərhəd

Azərbaycan Respublikasında daşınmaz əmlakla bağlı dörd paralel inzibati qiymət göstəricisi mövcuddur: torpaqların normativ qiyməti, daşınmaz əmlakın kadastr qiyməti, torpaq vergisi üzrə şərti bal və əmlak vergisi üzrə zona əmsalları.

Bu göstəricilərin heç biri bazar dəyəri deyil və heç biri qiymətləndirmə nəticəsini əvəz etmir. Onlar hesabatda yalnız məlumat xarakteri ilə və ya qanunvericilikdə birbaşa tələb olunduqda göstərilir. İnzibati göstəricinin qiymətləndirmə nəticəsi kimi təqdim edilməsi kobud metodoloji səhvdir.

3. Baxış, məlumat bazası və mənbələrin etibarlılığı

3.1. Obyektə baxış

Baxış qaydası hesabatda təsvir edilir: baxışın tarixi, kim tərəfindən aparıldığı, əhatəsi (tam, qismən, yalnız xarici) və məhdudiyyətlər. Baxış aparılmadıqda bu, xüsusi ehtimal kimi rəsmiləşdirilir və nəticəyə mümkün təsiri göstərilir.

Baxış zamanı qeydə alınması zəruri olan minimum məlumatlar:

- konstruktiv həll: təməl, divar materialı, örtük, dam,
- mühəndis təchizatı: su, kanalizasiya, qaz, elektrik, istilik, lift,

- təmir vəziyyəti və son əsaslı təmirin təxmini tarixi,
- görünən fiziki qüsurlar və onların aradan qaldırılma imkanı,
- planlaşdırma həlli və onun bazar tələbatına uyğunluğu,
- ətraf mühit, giriş-çıxış, avtomobil dayanacağı,
- fotoşəkillər — hər konstruktiv element və aşkarlanmış qüsur üzrə.

3.2. Mənbələrin iyerarxiyası

Məlumat mənbələri etibarlılıq dərəcəsinə görə aşağıdakı ardıcıllıqla üstünlük təşkil edir. Aşağı pillədəki mənbədən istifadə yuxarı pillədəki mənbənin əlçatmazlığı ilə əsaslandırılmalıdır.

Pillə	Mənbə	Qeyd
1	Baş tutmuş əməliyyatların rəsmi qeydiyyat məlumatları	Ən yüksək etibarlılıq, əməliyyat şərtləri yoxlanılmalıdır
2	Əməliyyat iştirakçılarından və ya peşəkar vasitəçilərdən alınan təsdiqlənmiş məlumat	Mənbə və təsdiq üsulu göstərilir
3	Açıq təklif elanları	Təklif qiymətidir, əməliyyat qiyməti deyil, sövdələşmə düzəlişi tələb olunur
4	Bazar araşdırmaları və analitik icmallar	Ümumi tendensiya üçün, konkret analoq kimi istifadə edilmir
5	Ekspert rəyi	Yalnız digər mənbələr olmadıqda, əsaslandırma məcburidir

Sənədləşdirmə tələbi: Hesablamada istifadə edilən hər bir analoq üzrə mənbənin adı, əldə edilmə tarixi və məlumatın surəti (ekran görüntüsü, elan mətni, arayış) işçi sənədlərdə saxlanılır. Mənbəsi göstərilməyən analoq hesablamadan çıxarılır.

3.3. Təklif qiymətindən əməliyyat qiymətinə keçid

Azərbaycan bazarında analoqların əsas hissəsi açıq təklif elanlarından götürülür. Təklif qiyməti əməliyyat qiymətindən sistematik olaraq yuxarıdır. Bu fərq sövdələşmə (torq) düzəlişi ilə nəzərə alınır.

Sövdələşmə düzəlişi ixtiyari rəqəm olmamalıdır. Onun əsaslandırılması üçün ən azı bir mənbə göstərilməlidir: bazar iştirakçılarının sorğusu, eyni obyektin təklif və satış qiymətlərinin müqayisəsi, və ya təklif müddəti ilə qiymət azalması arasındakı əlaqənin təhlili. Düzəlişin faizi obyekt tipi və bazar seqmenti üzrə fərqlənir və hər seqment üçün ayrıca əsaslandırılır.

4. Ən səmərəli istifadə təhlili

4.1. Anlayış və tətbiq halları

Ən səmərəli istifadə (ƏSİ) — obyektin fiziki cəhətdən mümkün, hüquqi cəhətdən icazə verilən, maliyyə baxımından məqsədəuyğun olan və ən yüksək dəyəri verən istifadəsidir. Bazar dəyəri həmişə ƏSİ ehtimalı altında qiymətləndirilir.

ƏSİ təhlili aşağıdakı hallarda genişləndirilmiş formada aparılır və hesabatda ayrıca bölmə kimi verilir:

- boş torpaq sahəsi qiymətləndirildikdə,
- mövcud istifadə bazar tələbatına açıq şəkildə uyğun gəlmədikdə,

- obyektin sökülməsi və ya yenidən qurulması ehtimalı real olduqda,
- torpağın təyinatının dəyişdirilməsi mümkün olduqda,
- dövlət ehtiyacları üçün alınma və girov məqsədləri üçün (AQP QS 20, AQP QS 21).

Digər hallarda ƏSİ-nin mövcud istifadə ilə üst-üstə düşdüyü qısa əsaslandırma ilə qeyd edilə bilər.

4.2. Dörd testin ardıcıllığı

Testlər göstərilən ardıcıllıqla aparılır. Hər hansı testdən keçməyən variant sonrakı mərhələyə buraxılmır.

Test	Yoxlanılan	Mənbə
1. Hüquqi icazə	Torpağın kateqoriyası və təyinatı, şəhərsalma məhdudiyyətləri, servitutlar, mühafizə zonaları	Torpaq Məcəlləsi, şəhərsalma sənədləri, reyestr çıxarışı
2. Fiziki mümkünlük	Sahənin ölçüsü və forması, relyef, qruntun daşıma qabiliyyəti, kommunikasiyalara qoşulma	Baxış, mühəndis-geoloji məlumat, texniki şərtlər
3. Maliyyə məqsədəuyğunluğu	Variantın müsbət qalıq dəyər verib-vermədiyi	İnkişaf layihəsinin xərc və gəlir proqnozu
4. Maksimum məhsuldarlıq	Maliyyə baxımından məqsədəuyğun variantlar arasında ən yüksək dəyəri verən	Variantların müqayisəli hesablanması

Tez-tez rast gəlinən səhv: ƏSİ bölməsinin hesabatda formal olaraq mövcud olması, lakin nəticənin hesablamada istifadə edilməməsi. Əgər ƏSİ mövcud istifadədən fərqlidirsə, sonrakı bütün hesablamalar məhz ƏSİ üzrə aparılmalıdır. Əks halda ƏSİ bölməsi mənasızdır.

4.3. Torpaq və təkmilləşdirmələr üzrə ayrıca təhlil

Torpaq sahəsi üzərində tikili olduqda ƏSİ iki səviyyədə müəyyən edilir: torpağın boş kimi ƏSİ və obyektin mövcud təkmilləşdirmələrlə ƏSİ.

Torpağın boş kimi dəyəri, tikilinin sökülmə xərci çıxılmaqla, obyektin mövcud vəziyyətdəki dəyərindən yüksəkdirsə, tikili iqtisadi baxımdan köhnəlmiş sayılır və obyekt torpaq sahəsi kimi qiymətləndirilir. Bu nəticə hesabatda açıq göstərilir və əsaslandırılır.

5. Müqayisə yanaşması

Müqayisə yanaşması daşınmaz əmlak üçün əsas yanaşmadır və inkişaf etmiş bazar seqmentlərində üstün çəki daşıyır. Yanaşmanın etibarlılığı analoqların seçimindən və düzəlişlərin əsaslandırılmasından asılıdır.

5.1. Analoqların seçimi

Analoq obyekt qiymətləndirilən obyektlə eyni bazar seqmentinə aid olmalı və eyni tipli alıcı üçün alternativ təşkil etməlidir. Minimum tələblər:

- analoqların sayı — bir hesablama üçün ən azı üç, mümkün olduqda beş və daha çox,
- əməliyyat və ya təklif tarixi qiymətləndirmə tarixinə mümkün qədər yaxın olmalıdır, bir ildən çox fərq zaman düzəlişi ilə əsaslandırılır,

- yerləşmə eyni və ya müqayisə edilə bilən lokasiyada olmalıdır,
- təyinat və istifadə növü eyni olmalıdır,
- miqyas fərqi həddindən artıq olmamalıdır — sahəsi qiymətləndirilən obyektdən iki dəfədən çox fərqlənən analoq üzrə düzəliş etibarlı olmur.

Qayda: Seçilməmiş, lakin baxılmış analoqlar da hesabatda göstərilməli və nəyə görə kənarlaşdırıldığı qısa əsaslandırılmalıdır. Yalnız uyğun gələn analoqların göstərilməsi seçmə qərəzliyi (selection bias) yaradır və ekspertizada uyğunsuzluq kimi qeyd edilir.

5.2. Müqayisə vahidinin seçilməsi

Müqayisə vahidi bazarın həmin seqmentində real olaraq istifadə edilən vahid olmalıdır, qiymətləndiriciyə rahat olan vahid deyil.

Obyekt tipi	Adətən tətbiq olunan vahid
Mənzillər	1 m² ümumi sahə
Fərdi yaşayış evləri	1 m² ümumi sahə, torpaq sahəsi ayrıca nəzərə alınır
Ofis və ticarət obyektləri	1 m² icarəyə verilə bilən sahə
Anbar və istehsal obyektləri	1 m² ümumi sahə, tavan hündürlüyü düzəliş elementidir
Boş torpaq sahələri (şəhər)	1 m² və ya 1 sot
Kənd təsərrüfatı torpaqları	1 hektar
Mehmanxanalar	1 nömrə
Avtodayanacaqlar	1 yer

Ümumi sahə və icarəyə verilə bilən sahə anlayışları qarışdırılmamalıdır. Analoqlar üzrə sahə göstəricisi eyni əsasda hesablanmalıdır, əks halda müqayisə mənasını itirir.

5.3. Düzəliş elementləri və ardıcıllığı

Düzəlişlər iki qrupa bölünür və ciddi ardıcıllıqla tətbiq edilir. Birinci qrup — əməliyyatın özünə aid düzəlişlərdir, onlar ardıcıl (kumulyativ) qaydada, hər biri əvvəlkinin nəticəsinə tətbiq edilir. İkinci qrup — obyektin xüsusiyyətlərinə aid düzəlişlərdir, onlar müstəqil qaydada, düzəldilmiş bazaya tətbiq edilir.

№	Düzəliş elementi	Qrup / tətbiq qaydası
1	Ötürülən hüquqların həcmi	I qrup — ardıcıl
2	Maliyyələşdirmə şərtləri (güzəştli kredit, hissə-hissə ödəniş)	I qrup — ardıcıl
3	Satışın xüsusi şərtləri (əlaqəli tərəflər, məcburiyyət)	I qrup — ardıcıl
4	Sövdələşmə (təklif qiymətindən əməliyyat qiymətinə keçid)	I qrup — ardıcıl
5	Bazar şəraitinin dəyişməsi (zaman düzəlişi)	I qrup — ardıcıl
6	Yerləşmə	II qrup — müstəqil

№	Düzəliş elementi	Qrup / tətbiq qaydası
7	Fiziki xüsusiyyətlər: sahə, mərtəbə, tikinti ili, materiallar	II qrup — müstəqil
8	Təmir vəziyyəti və hazırlıq dərəcəsi	II qrup — müstəqil
9	Mühəndis təchizatı və infrastruktur	II qrup — müstəqil
10	İqtisadi xüsusiyyətlər (icarə müqavilələrinin şərtləri)	II qrup — müstəqil
11	Qiymətə daxil olan qeyri-daşınmaz komponentlər (mebel, avadanlıq)	II qrup — müstəqil

Ardıcıllığın pozulmasının nəticəsi: I qrup düzəlişlər ardıcıl deyil, müstəqil tətbiq edilərsə, nəticə sistematik olaraq təhrif olunur. Fərq bir neçə düzəliş toplandıqda əhəmiyyətli olur. Hesabatda düzəliş cədvəli hər iki qrupu ayrı-ayrılıqda göstərməlidir (Əlavə A).

5.4. Düzəlişlərin əsaslandırılması üsulları

Hər düzəlişin kəmiyyəti üç üsuldan biri ilə əsaslandırılır. Üsulun adı hesabatda göstərilir.

Üsul	Mahiyyəti	Tətbiq şərti
Cüt satışların müqayisəsi	Yalnız bir element üzrə fərqlənən iki əməliyyatın qiymət fərqi həmin elementin düzəlişini verir	Ən etibarlı üsul, kifayət qədər əməliyyat məlumatı tələb edir
Statistik təhlil	Reqressiya və ya korrelyasiya təhlili ilə elementin qiymətə töhfəsinin ölçülməsi	Ən azı 15–20 müşahidə, AQP QS 23-dəki keyfiyyət tələbləri tətbiq edilir
Xərc əsaslı hesablama	Fərqin aradan qaldırılması üçün tələb olunan xərc düzəliş kimi qəbul edilir	Təmir, tamamlama, kommunikasiyaya qoşulma kimi elementlər üçün
Ekspert mülahizəsi	Bazar iştirakçılarının sorğusu və ya qiymətləndiricinin əsaslandırılmış mülahizəsi	Yalnız digər üsullar mümkün olmadıqda, əsaslandırma mətnlə verilir

5.5. Düzəlişlərin həddi və nəticənin uzlaşdırılması

Düzəlişlərin həcmi analoqun uyğunluq dərəcəsinin göstəricisidir. Aşağıdakı hədlər tövsiyə xarakteri daşıyır və konkret bazar seqmentində əsaslandırılmaqla dəyişdirilə bilər:

- bir element üzrə düzəliş 25 faizi keçdikdə — analoqun uyğunluğu ayrıca əsaslandırılır,
- mütləq qiymətdə düzəlişlərin cəmi 40 faizi keçdikdə — analoqun hesablamadan çıxarılması nəzərdən keçirilir,
- bütün analoqlar üzrə düzəlişlər yüksəkdirsə — bu, analoqların deyil, seqmentin seçimində problem olduğunu göstərir.

Düzəldilmiş qiymətlərin uzlaşdırılmasında sadə orta kəmiyyətin tətbiqi yolverilən dir, lakin əsaslandırılmalıdır. Düzəlişlərin həcminə görə çəkiləmə (az düzəliş — yüksək çəki) daha üstün üsuldur. Seçilmiş üsul və çəkilər hesabatda göstərilir.

6. Xərc yanaşması

Xərc yanaşması obyektin dəyərini onun yenidən yaradılması və ya əvəz edilməsi üçün tələb olunan xərclər əsasında müəyyən edir. Yanaşma yeni və ya nisbətən yeni obyektlər, xüsusi təyinatlı obyektlər, sığorta və uçot məqsədləri, habelə müqayisə üçün bazar məlumatının olmadığı hallar üçün uyğundur.

Dəyər = Torpaq sahəsinin dəyəri + (Yeni tikinti dəyəri – Toplam köhnəlmə)

6.1. Əvəzetmə və bərpa dəyəri arasında seçim

Anlayış	Mahiyyəti	Nə vaxt tətbiq edilir
Bərpa dəyəri	Eyni materiallar və eyni texnologiya ilə tam eyni obyektin yaradılması xərci	Tarixi və memarlıq dəyəri olan obyektlər, sığorta məqsədləri
Əvəzetmə dəyəri	Eyni faydalılığı təmin edən, müasir material və texnologiya ilə obyektin yaradılması xərci	Ümumi hal, adi obyektlərin əksəriyyəti

Seçim hesabatda göstərilir və əsaslandırılır. Əvəzetmə dəyəri tətbiq edildikdə funksional köhnəlmənin bir hissəsi avtomatik olaraq nəzərə alınmış olur — bu, sonradan ikinci dəfə çıxılmamalıdır.

6.2. Tikinti dəyərinin müəyyən edilməsi

Tikinti dəyərinin mənbələri etibarlılıq ardıcıllığı ilə:

1) Qiymətləndirilən obyektə yaxın dövrdə tikilmiş analoq obyektlərin faktiki tikinti dəyəri (podrat müqavilələri, icra sənədləri),
2) Tikinti sahəsində səlahiyyətli qurumun təsdiq etdiyi smeta normativləri və cari dövrə keçid indeksləri,
3) Tikinti bazarının iştirakçılarından alınmış 1 m²-ə düşən dəyər göstəriciləri,
4) Nəşr edilmiş sahə göstəriciləri toplumları (mənbə və nəşr tarixi göstərilməklə).

Tikinti dəyərinə aşağıdakı komponentlər daxil edilir və hesabatda ayrıca göstərilir: birbaşa tikinti xərcləri, dolayı xərclər (layihələndirmə, icazələr, texniki nəzarət, kommunikasiyalara qoşulma, tikinti dövrünün maliyyələşdirilməsi), sahibkarın mənfəəti.

Sahibkarın mənfəəti: Bu, tikinti dəyərinin ayrılmaz komponentidir və buraxılması nəticəni sistematik olaraq aşağı salır. Kəmiyyəti bazar məlumatı ilə əsaslandırılır: inkişaf layihələrinin faktiki rentabelliyi və ya analoq obyektlərin bazar dəyəri ilə tam tikinti xərci arasındakı fərq. Sabit «norma» kimi tətbiqi əsaslandırılmır.

6.3. Köhnəlmənin üç növü

Köhnəlmə üç növə ayrılır və hər biri ayrıca hesablanır. Üç növün bir rəqəmdə birləşdirilməsi yolverilməzdir — ekspertizada bu, hesablamanın izlənilə bilməməsi kimi qiymətləndirilir.

6.3.1. Fiziki köhnəlmə

Obyektin istismar və təbii amillərin təsiri nəticəsində texniki vəziyyətinin pisləşməsi. Hesablama üsulları:

Üsul	Düsturu / qaydası	Tətbiq şərti
Effektiv yaş üsulu	Fiziki köhnəlmə = Effektiv yaş ÷ (Effektiv yaş + Qalıq iqtisadi ömür)	Ümumi hal, sadə və izlənilə bilən
Konstruktiv elementlər üzrə	Hər element üzrə köhnəlmə × elementin xüsusi çəkisi, sonra cəmlənir	Elementlərin vəziyyəti kəskin fərqləndikdə
Xərc üsulu	Aradan qaldırma xərci ÷ Yeni tikinti dəyəri	Aradan qaldırıla bilən köhnəlmə üçün

Effektiv yaş xronoloji yaşdan fərqlidir: o, obyektin faktiki texniki vəziyyətini əks etdirir. Əsaslı təmir keçirmiş obyektin effektiv yaşı xronoloji yaşdan az, baxımsız obyektin effektiv yaşı isə çox ola bilər. Effektiv yaşın xronoloji yaşdan fərqli qəbul edilməsi hesabatda əsaslandırılır.

6.3.2. Funksional köhnəlmə

Obyektin planlaşdırma, konstruktiv həll və ya texniki təchizat baxımından müasir bazar tələbatına uyğun gəlməməsi. İki alt növə bölünür:

- aradan qaldırıla bilən — düzəldilməsi iqtisadi cəhətdən məqsədəuyğun olan, kəmiyyəti aradan qaldırma xərci ilə qiymətləndirilir,
- aradan qaldırıla bilməyən — düzəldilməsi məqsədəuyğun olmayan, kəmiyyəti bazar dəyərində və ya icarə haqqında itki ilə qiymətləndirilir.

Tipik nümunələr: keçid otaqlı planlaşdırma, tavan hündürlüyünün seqment tələbindən aşağı olması, liftin olmaması, artıq və ya çatışmayan mühəndis təchizatı, obyektin sahəsinin bazar tələbatına uyğun gəlməməsi.

6.3.3. İqtisadi (xarici) köhnəlmə

Obyektdən kənar amillərin təsiri ilə dəyərin azalması: ətraf mühitin dəyişməsi, infrastrukturun pisləşməsi, seqmentdə tələbin azalması, qonşuluqda mənfi obyektin yaranması, hüquqi rejimin dəyişməsi.

İqtisadi köhnəlmə obyektin özündə aradan qaldırıla bilmədiyi üçün həmişə aradan qaldırıla bilməyəndir. Qiymətləndirmə üsulları: icarə haqqının bazar səviyyəsindən geri qalmasının kapitallaşdırılması, oxşar amilin təsiri olan və olmayan obyektlərin cüt müqayisəsi.

İkiqat hesablamanın qadağası: İqtisadi köhnəlmə həm torpağa, həm təkmilləşdirmələrə təsir edə bilər. Torpaq sahəsinin dəyəri müqayisə yanaşması ilə müəyyən edilibsə, xarici amillərin təsiri həmin dəyərdə artıq nəzərə alınmışdır və təkmilləşdirmələrə aid iqtisadi köhnəlmə yalnız təkmilləşdirmələrə düşən hissədə hesablanır.

6.4. Vergi və uçot amortizasiyası ilə sərhəd

Vergi məqsədləri üçün müəyyən edilmiş amortizasiya normaları və mühasibat uçotunda hesablanmış amortizasiya köhnəlmə kimi istifadə edilə bilməz. Onlar inzibati və uçot göstəriciləridir, obyektin faktiki texniki və iqtisadi vəziyyətini əks etdirmir. Bu qadağa AQP QS 10 və AQP QS 11-də eyni redaksiyada verilmişdir.

7. Gəlir yanaşması

Gəlir yanaşması obyektin gətirdiyi və ya gətirə biləcəyi gəlir əsasında dəyəri müəyyən edir. Kommersiya təyinatlı daşınmaz əmlak — ofis, ticarət, anbar, mehmanxana, icarəyə verilən yaşayış fondu — üçün əsas yanaşmalardan biridir.

7.1. Gəlirin strukturu

Hesablama aşağıdakı ardıcıllıqla aparılır və hesabatda cədvəl şəklində göstərilir (Əlavə C).

Göstərici	Məzmunu
Potensial ümumi gəlir (PÜG)	Obyektin 100 faiz doldurulma və bazar icarə haqqı şərtində illik gəliri
(–) Boşluq və ödəniş itkiləri	Boş qalma müddəti və toplanmayan icarə haqqı, bazar məlumatı ilə əsaslandırılır
(+) Digər gəlirlər	Dayanacaq, reklam yerləri, əlavə xidmətlər
= Faktiki ümumi gəlir (FÜG)	
(–) Əməliyyat xərcləri	Daimi, dəyişən və əvəzetmə ehtiyatı — aşağıda açılır
= Xalis əməliyyat gəliri (XƏG)	Kapitallaşdırma və ya diskontlaşdırma üçün baza

Əməliyyat xərclərinin tərkibi:

- daimi xərclər — əmlak vergisi, torpaq vergisi, sığorta,
- dəyişən xərclər — kommunal xidmətlər, cari təmir, təmizlik, mühafizə, idarəetmə haqqı,
- əvəzetmə ehtiyatı — qısa istismar müddətli elementlərin (dam örtüyü, lift, mühəndis sistemləri) dövri əvəzlənməsi üçün ayırma.

İki tipik səhv: Birincisi — əvəzetmə ehtiyatının buraxılması, bu, XƏG-i və nəticəni süni olaraq artırır. İkincisi — kredit üzrə ödənişlərin və amortizasiyanın əməliyyat xərclərinə daxil edilməsi, XƏG maliyyələşdirmə strukturundan asılı olmayan göstəricidir və bu elementlər ora daxil edilmir.

7.2. Birbaşa kapitallaşdırma

$$\text{Dəyər} = \text{XƏG} \div \text{Kapitallaşdırma əmsalı}$$

Üsul gəlir axını sabit və ya sabit templə dəyişən olduqda tətbiq edilir. Kapitallaşdırma əmsalının müəyyən edilməsi üsulları etibarlılıq ardıcıllığı ilə:

Üsul	Qaydası	Şərti
Bazar ekstraksiyası	Analoq obyektlərin XƏG-i satış qiymətinə bölünür, alınan əmsallar uzlaşdırılır	Ən etibarlı üsul, həm satış, həm icarə məlumatı tələb edir
Bağlama (band of investment)	Borc və kapital komponentlərinin çəkili ortası	Kredit şərtləri və gözlənilən gəlirlilik məlum olduqda
Kumulyativ quruluş	Risksiz dərəcə + risk mükafatları + kapitalın bərpası	Bazar məlumatı məhdud olduqda, hər komponent ayrıca əsaslandırılır

Ardıcıllıq tələbi: Kapitallaşdırma əmsalı hansı gəlir göstəricisindən çıxarılıbsa, eyni göstəriciyə tətbiq edilməlidir. Analoqların XƏG-i əvəzetmə ehtiyatı çıxılmadan hesablanıbsa, qiymətləndirilən obyektin XƏG-i də eyni qaydada hesablanmalıdır. Bu ardıcıllıq pozulduqda nəticə əhəmiyyətli dərəcədə təhrif olunur.

7.3. Diskontlaşdırılmış pul axınları (DPA)

Üsul gəlir axını qeyri-sabit olduqda tətbiq edilir: obyekt tikilmə və ya doldurulma mərhələsindədir, icarə müqavilələri müxtəlif vaxtlarda başa çatır, yenidənqurma planlaşdırılır.

$$\text{Dəyər} = \Sigma\ [\text{XƏG}_t \div (1 + i)^t] + \text{Reversiya} \div (1 + i)^n$$

Hesablamanın parametrləri və onların əsaslandırılması:

- proqnoz dövrü — gəlir axınının sabitləşməsinə qədər olan müddət, adətən 5–10 il, seçim əsaslandırılır,
- proqnoz dövrünün gəlir və xərcləri — icarə müqavilələrinin faktiki şərtləri, bazar icarə haqqının dinamikası, doldurulma qrafiki,
- reversiya — proqnoz dövrünün sonunda obyektin dəyəri, adətən son ilin XƏG-inin terminal kapitallaşdırma əmsalı ilə kapitallaşdırılması yolu ilə, satış xərcləri çıxılır,
- diskont dərəcəsi — komponentləri ayrıca göstərilir, Palatanın diskont dərəcəsi üzrə metodiki sənədi mövcud olduqda ona istinad edilir.

Nominal və real göstəricilər qarışdırılmamalıdır: pul axınları nominal ifadədədirsə, diskont dərəcəsi də nominal olmalıdır. Valyuta üzrə də eyni ardıcıllıq tələb olunur.

Həssaslıq təhlili: DPA üsulu tətbiq edildikdə həssaslıq təhlili məcburidir. Ən azı iki parametr — diskont dərəcəsi və terminal kapitallaşdırma əmsalı — üzrə dəyişmənin nəticəyə təsiri cədvəllə göstərilir. Bu tələb AQP QS 1-in 9-cu bölməsindən irəli gəlir.

7.4. AQP bazarın xüsusiyyəti

Azərbaycan bazarında icarə əməliyyatları üzrə açıq və sistemləşdirilmiş məlumat bazası məhduddur. Bu, gəlir yanaşmasının tətbiqini çətinləşdirir, lakin ondan imtina üçün əsas deyil.

Məlumat məhdudiyyəti şəraitində tələb olunanlar: istifadə edilən icarə göstəricilərinin mənbəyi və toplanma üsulu açıq göstərilir, göstəricilərin bazar səviyyəsinə uyğunluğu ən azı iki müstəqil mənbə ilə yoxlanılır, məlumatın məhdudluğu nəticənin etibarlılığına təsir kimi hesabatda qeyd edilir və yanaşmanın çəkisində nəzərə alınır.

8. Torpaq sahəsinin ayrıca qiymətləndirilməsi

Torpaq sahəsinin dəyərinin ayrıca müəyyən edilməsi xərc yanaşmasının tətbiqi üçün məcburi, digər hallarda isə obyektin strukturunun aydınlaşdırılması üçün zəruridir.

8.1. Üsullar

Üsul	Mahiyyəti	Tətbiq şərti
Müqayisə üsulu	Oxşar boş torpaq sahələrinin əməliyyat qiymətləri ilə müqayisə	Boş sahələr üzrə bazar məlumatı mövcud olduqda, üstün üsul
Ayırma üsulu	Tikili ilə birgə obyektin qiymətindən təkmilləşdirmələrin dəyəri çıxılır	Boş sahələr üzrə məlumat olmadıqda, tikilinin köhnəlməsi dəqiq qiymətləndirilməsidir

Üsul	Mahiyyəti	Tətbiq şərti
Qalıq üsulu	İnkişaf layihəsinin gəlirindən bütün xərclər və sahibkar mənfəəti çıxılır	İnkişaf potensialı olan sahələr, ƏSİ təhlili ilə birlikdə
Bölgü üsulu	Obyektin dəyərinin torpaq və təkmilləşdirmələr arasında bazar nisbəti ilə bölünməsi	Nisbət üzrə etibarlı bazar məlumatı olduqda, ən az dəqiq üsul
Kapitallaşdırma üsulu	Torpaq icarə haqqının kapitallaşdırılması	Torpaq icarəsi bazarı formalaşmış seqmentlərdə

8.2. AQP xüsusiyyətlər

Torpaq sahəsinin dəyərinə təsir edən və hesabatda mütləq yoxlanılmalı olan amillər:

- torpağın kateqoriyası və təyinatı — dəyişdirilməsi mümkündürsə, prosedur, xərc və müddət göstərilir,
- mülkiyyət forması — xüsusi mülkiyyət, dövlət və ya bələdiyyə mülkiyyəti, bələdiyyə torpaqlarının dövriyyə rejimi ayrıca yoxlanılır,
- kadastr məlumatları — Torpaq Məcəlləsinin 41-ci maddəsinə əsasən dövlət torpaq kadastrı məlumatları tətbiq edilməlidir,
- mühafizə zonaları, sanitar zonalar, xətti obyektlərin qoruyucu zonaları,
- kommunikasiyalara qoşulma imkanı və texniki şərtlərin dəyəri.

Normativ qiymətlə münasibət: Torpaqların normativ qiyməti kadastr qiymət rayonları və yarımrayonları üzrə müəyyən edilən inzibati göstəricidir. O, bazar dəyərinin nə aşağı, nə də yuxarı həddi deyil. Normativ qiymətin bazar dəyəri kimi təqdim edilməsi və ya nəticənin ona «uyğunlaşdırılması» kobud metodoloji səhvdir.

9. Nəticələrin uzlaşdırılması və dəyər aralığı

9.1. Yanaşmaların seçimi

Qiymətləndirici üç yanaşmadan hansının tətbiq ediləcəyini müstəqil müəyyən edir. Tətbiq edilməyən yanaşmadan imtinanın səbəbi hesabatda yazılır. «Məlumat yoxdur» ifadəsi əsaslandırma sayılmır — hansı məlumatın axtarıldığı, hansı mənbələrə müraciət edildiyi və nəticənin niyə əldə edilmədiyi göstərilməlidir.

Obyekt tipi	Müqayisə	Xərc	Gəlir
Mənzil	Əsas	Nadir hallarda	İcarə seqmenti aktivdirsə
Fərdi yaşayış evi	Əsas	Dəstəkləyici	Nadir hallarda
Ofis / ticarət obyekti	Əsas	Dəstəkləyici	Əsas
Anbar / istehsal obyekti	Dəstəkləyici	Əsas	Dəstəkləyici
Xüsusi təyinatlı obyekt	Tətbiq olunmur	Əsas	Nadir hallarda
Boş torpaq sahəsi	Əsas	Tətbiq olunmur	Qalıq üsulu ilə
Tikintisi başa çatmamış obyekt	Məhdud	Əsas	Qalıq üsulu ilə
Mehmanxana	Dəstəkləyici	Dəstəkləyici	Əsas

Cədvəl tövsiyə xarakteri daşıyır və konkret işin şərtlərindən asılı olaraq dəyişdirilə bilər, dəyişiklik əsaslandırılır.

9.2. Uzlaşdırma

Uzlaşdırma mexaniki orta hesablama deyil. Hər yanaşmaya verilən çəki üç meyar üzrə əsaslandırılır: istifadə edilən məlumatın etibarlılığı və həcmi, yanaşmanın qiymətləndirmənin məqsədinə uyğunluğu, nəticəyə təsir edən ehtimalların sayı və əhəmiyyəti.

Yanaşmaların nəticələri arasında əhəmiyyətli fərq — təxminən 20 faizdən çox — yarandıqda fərqin səbəbi təhlil edilir və hesabatda izah olunur. Fərqin sadəcə çəkiləmə yolu ilə «yumşaldılması» yolverilməzdir: bu, adətən hesablamada və ya obyektin müəyyən edilməsində səhv olduğunu göstərir.

9.3. Dəyər aralığı

AQP QS 1-in 9-cu bölməsinə uyğun olaraq yekun nəticə tək rəqəmlə verildikdə də dəyər aralığı göstərilməlidir. Aralıq həssaslıq təhlilinin nəticəsi əsasında və ya yanaşmaların verdiyi nəticələrin diapazonu əsasında müəyyən edilir.

Yekun nəticə yuvarlaqlaşdırıla bilər. Yuvarlaqlaşdırmanın dərəcəsi hesablamanın dəqiqliyindən artıq olmamalıdır: giriş məlumatının dəqiqliyi 5 faiz səviyyəsindədirsə, nəticənin manatın vahidinə qədər göstərilməsi yanlış dəqiqlik təəssüratı yaradır.

10. Hesabatda daşınmaz əmlaka aid məcburi açıqlamalar

AQP QS 4-ün ümumi tələblərinə əlavə olaraq daşınmaz əmlak hesabatında aşağıdakı elementlər mütləq açıqlanır. Elementin buraxılması hesabatın ekspertizasında uyğunsuzluq kimi qeyd edilir.

№	Açıqlanan element
1	Qiymətləndirilən hüququn növü və onun yüklülükləri
2	Obyektin kadastr və reyestr identifikasiya məlumatları
3	Tikinti statusu üzrə təsnifat (beş kateqoriyadan biri) və onun nəticəyə təsiri
4	Baxışın tarixi, əhatəsi və məhdudiyyətləri, baxış aparılmayıbsa — səbəb və xüsusi ehtimal
5	Sənədli və faktiki sahə göstəriciləri arasında fərq (mövcud olduqda)
6	Ən səmərəli istifadənin nəticəsi və onun mövcud istifadə ilə nisbəti
7	Hər analoq üzrə mənbə, tarix və düzəlişlərin tam cədvəli
8	Sövdələşmə düzəlişinin kəmiyyəti və əsaslandırılması
9	Köhnəlmənin üç növü üzrə ayrı-ayrılıqda hesablanmış kəmiyyətlər
10	Sahibkar mənfəətinin kəmiyyəti və əsaslandırılması (xərc yanaşmasında)
11	Kapitallaşdırma əmsalının və ya diskont dərəcəsinin çıxarılma üsulu və komponentləri
12	Həssaslıq təhlilinin nəticəsi (DPA tətbiq edildikdə)
13	Tətbiq edilməyən yanaşmadan imtinanın əsaslandırılması
14	Yanaşmaların çəkiləri və çəkiləmənin əsaslandırılması

№	Açıqlanan element
15	Dəyər aralığı
16	İnzibati qiymət göstəriciləri istifadə edilibsə — onların statusu barədə qeyd
17	Nəticənin daxil etmədiyi məsələlər («vermədiyi nəticələr» bölməsi)

11. Ən çox rast gəlinən 22 səhv

Siyahı hesabatların təhlili və ekspertiza praktikası əsasında tərtib edilmişdir. Hər səhv üçün düzgün hərəkət göstərilmişdir.

Blok I. Obyekt və qiymətləndirmə çərçivəsi

№	Səhv	Düzgün hərəkət
1	Qiymətləndirilən hüquq göstərilmir, «obyektin dəyəri» yazılır	Hüququn növü ilk səhifədə göstərilir
2	Tikinti statusu təsnif edilmir	Beş kateqoriyadan biri seçilir və nəticəsi göstərilir
3	Rəsmiləşdirilməmiş hissə nəticəyə səssiz daxil edilir	Beş element açıqlanır, xüsusi ehtimal verilir
4	Sənədli və faktiki sahə fərqi göstərilmir	Fərq qeyd edilir, istifadə edilən göstərici əsaslandırılır
5	ƏSİ bölməsi var, lakin hesablamada istifadə edilmir	ƏSİ fərqlidirsə, bütün hesablama ona uyğun aparılır
6	Normativ və ya kadastr qiyməti bazar dəyəri kimi təqdim edilir	İnzibati göstərici kimi ayrıca qeyd edilir

Blok II. Müqayisə yanaşması

№	Səhv	Düzgün hərəkət
7	Analoqların mənbəyi göstərilmir	Mənbə, tarix və surət işçi sənədlərdə saxlanılır
8	Təklif qiyməti sövdələşmə düzəlişi olmadan istifadə edilir	Düzəliş tətbiq edilir və əsaslandırılır
9	I və II qrup düzəlişlər eyni qaydada tətbiq edilir	I qrup ardıcıl, II qrup müstəqil tətbiq edilir
10	Düzəlişlərin kəmiyyəti əsaslandırılmır	Hər düzəliş üçün üsul göstərilir
11	Yalnız uyğun gələn analoqlar göstərilir	Kənarlaşdırılan analoqlar və səbəbi də göstərilir
12	Ümumi sahə ilə icarəyə verilə bilən sahə qarışdırılır	Bütün analoqlar üzrə eyni sahə əsası tətbiq edilir

Blok III. Xərc və gəlir yanaşmaları

№	Səhv	Düzgün hərəkət
13	Köhnəlmənin üç növü bir rəqəmdə birləşdirilir	Hər növ ayrıca hesablanır və göstərilir
14	Uçot və ya vergi amortizasiyası köhnəlmə kimi istifadə edilir	Köhnəlmə faktiki vəziyyət əsasında hesablanır
15	Sahibkar mənfəəti buraxılır	Komponent kimi daxil edilir və əsaslandırılır
16	Effektiv yaş xronoloji yaşla eyniləşdirilir	Effektiv yaş faktiki vəziyyətə görə müəyyən edilir
17	Əvəzetmə dəyəri tətbiq edilir, funksional köhnəlmə yenidən çıxılır	İkiqat hesablama aradan qaldırılır
18	Əvəzetmə ehtiyatı əməliyyat xərclərinə daxil edilmir	Ehtiyat ayrıca sətir kimi göstərilir
19	Kredit ödənişləri əməliyyat xərclərinə daxil edilir	XƏG maliyyələşdirmədən asılı olmayan göstəricidir
20	Kapitallaşdırma əmsalı fərqli əsasla hesablanmış gəlirə tətbiq edilir	Əmsal və gəlir eyni əsasda olmalıdır

Blok IV. Nəticə və hesabat

№	Səhv	Düzgün hərəkət
21	Yanaşmalar arasındakı böyük fərq çəkiləmə ilə örtülür	Fərqin səbəbi təhlil edilir və izah olunur
22	Nəticə giriş məlumatının dəqiqliyindən artıq dəqiqliklə verilir	Yuvarlaqlaşdırma və dəyər aralığı tətbiq edilir

Əlavə A. Müqayisə cədvəlinin nümunəvi forması

Cədvəl hesabatda tam şəkildə verilir. Sətirlərin ardıcıllığı dəyişdirilə bilməz — o, düzəlişlərin tətbiq qaydasını əks etdirir.

Göstərici	Obyekt	Analoq 1	Analoq 2	Analoq 3
Mənbə və tarix	—			
Qiymət (təklif / əməliyyat)	—			
Sahə, m²				
Vahid qiymət, man/m²	—			
I QRUP — ardıcıl düzəlişlər				
1. Ötürülən hüquqlar, %	—			

Göstərici	Obyekt	Analoq 1	Analoq 2	Analoq 3
2. Maliyyələşdirmə şərtləri, %	—			
3. Satışın xüsusi şərtləri, %	—			
4. Sövdələşmə, %	—			
5. Zaman (bazar şəraiti), %	—			
Düzəldilmiş vahid qiymət	—			
II QRUP — müstəqil düzəlişlər				
6. Yerləşmə, %	—			
7. Fiziki xüsusiyyətlər, %	—			
8. Təmir vəziyyəti, %	—			
9. Mühəndis təchizatı, %	—			
10. İqtisadi xüsusiyyətlər, %	—			
II qrup düzəlişlərin cəmi, %	—			
Yekun düzəldilmiş qiymət	—			
Mütləq düzəlişlərin cəmi, %	—			
Çəki	—			

Əlavə B. Köhnəlmənin hesablanması forması

Göstərici	Kəmiyyət	Əsaslandırma / üsul
Yeni tikinti dəyəri (birbaşa xərclər)		
Dolayı xərclər		
Sahibkar mənfəəti		
Cəmi yeni tikinti dəyəri		
Xronoloji yaş, il		
Effektiv yaş, il		
Qalıq iqtisadi ömür, il		
Fiziki köhnəlmə, %		
Funksional köhnəlmə — aradan qaldırıla bilən		
Funksional köhnəlmə — aradan qaldırıla bilməyən		
İqtisadi (xarici) köhnəlmə		
Toplam köhnəlmə		
Təkmilləşdirmələrin qalıq dəyəri		
Torpaq sahəsinin dəyəri		

Göstərici	Kəmiyyət	Əsaslandırma / üsul
Xərc yanaşması üzrə nəticə		

Əlavə C. Xalis əməliyyat gəlirinin hesablanması forması

Göstərici	Kəmiyyət, man/il	Mənbə / əsaslandırma
Bazar icarə haqqı, man/m²/ay		
İcarəyə verilə bilən sahə, m²		
Potensial ümumi gəlir (PÜG)		
Boşluq itkiləri, %		
Ödəniş itkiləri, %		
Digər gəlirlər		
Faktiki ümumi gəlir (FÜG)		
Daimi xərclər — əmlak və torpaq vergisi		
Daimi xərclər — sığorta		
Dəyişən xərclər — kommunal		
Dəyişən xərclər — cari təmir və istismar		
Dəyişən xərclər — idarəetmə		
Əvəzetmə ehtiyatı		
Cəmi əməliyyat xərcləri		
Xalis əməliyyat gəliri (XƏG)		
Kapitallaşdırma əmsalı, %		
Gəlir yanaşması üzrə nəticə		

Əlavə D. Daşınmaz əmlak hesabatının yoxlama siyahısı

Hesabat imzalanmazdan əvvəl siyahı üzrə yoxlama aparılır. Hər bənd üzrə cavab «bəli» olmalıdır, “xeyr” cavabı hesabatda əsaslandırılmalıdır.

№	Yoxlanılan element	Bəli
1	Qiymətləndirilən hüququn növü ilk səhifədə göstərilib	☐
2	Kadastr və reyestr identifikasiya məlumatları tamdır	☐
3	Tikinti statusu beş kateqoriyadan biri üzrə təsnif edilib	☐
4	Rəsmiləşdirilməmiş hissə varsa, beş element açıqlanıb	☐
5	Baxışın tarixi, əhatəsi və məhdudiyyətləri göstərilib	☐
6	Fotoşəkillər hər konstruktiv element və qüsur üzrə mövcuddur	☐

№	Yoxlanılan element	Bəli
7	Sənədli və faktiki sahə fərqi yoxlanılıb	☐
8	Dəyər bazası və ehtimallar AQP QS 3-ə uyğun göstərilib	☐
9	Ən səmərəli istifadə müəyyən edilib və hesablamada istifadə olunub	☐
10	Analoqların hər biri üzrə mənbə və tarix göstərilib	☐
11	Kənarlaşdırılan analoqlar və səbəbi göstərilib	☐
12	Sövdələşmə düzəlişi tətbiq edilib və əsaslandırılıb	☐
13	I və II qrup düzəlişlər ayrı-ayrılıqda və düzgün ardıcıllıqla tətbiq edilib	☐
14	Hər düzəliş üçün əsaslandırma üsulu göstərilib	☐
15	Mütləq düzəlişlərin cəmi hesablanıb və hədləri yoxlanılıb	☐
16	Əvəzetmə və ya bərpa dəyəri arasında seçim əsaslandırılıb	☐
17	Tikinti dəyərinin mənbəyi göstərilib	☐
18	Sahibkar mənfəəti daxil edilib və əsaslandırılıb	☐
19	Köhnəlmənin üç növü ayrı-ayrılıqda hesablanıb	☐
20	Effektiv yaşın müəyyən edilməsi əsaslandırılıb	☐
21	Uçot və ya vergi amortizasiyası köhnəlmə kimi istifadə edilməyib	☐
22	Əvəzetmə ehtiyatı əməliyyat xərclərinə daxil edilib	☐
23	Kredit ödənişləri əməliyyat xərclərinə daxil edilməyib	☐
24	Kapitallaşdırma əmsalının çıxarılma üsulu göstərilib	☐
25	Əmsal və gəlir göstəricisi eyni əsasdadır	☐
26	DPA tətbiq edilibsə, həssaslıq təhlili verilib	☐
27	Nominal və real göstəricilər qarışdırılmayıb	☐
28	Torpaq sahəsinin dəyəri ayrıca müəyyən edilib (xərc yanaşmasında)	☐
29	İnzibati qiymət göstəriciləri istifadə edilibsə, statusu qeyd olunub	☐
30	Tətbiq edilməyən yanaşmadan imtina əsaslandırılıb	☐
31	Yanaşmaların çəkiləri əsaslandırılıb	☐
32	Nəticələr arasındakı fərq təhlil edilib	☐
33	Dəyər aralığı göstərilib	☐
34	Yuvarlaqlaşdırma dəqiqlik səviyyəsinə uyğundur	☐
35	“Vermədiyi nəticələr” bölməsi doldurulub	☐
36	İşçi sənədlər saxlanma qaydasına uyğun toplanıb	☐