AZƏRBAYCAN QİYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

METODİKİ TÖVSİYƏ

KÜTLƏVİ QİYMƏTLƏNDİRMƏ METODOLOGİYASI

Metodologiya № 19

Bakı 2026

MÜNDƏRİCAT

1. Ümumi müddəalar 3
2. Kütləvi qiymətləndirmə və avtomatlaşdırılmış model — sərhəd 5
3. Tətbiq şərtləri və məcmunun hazırlanması 8
4. Seqmentləşdirmə 11
5. Fərdi qiymətləndirməyə ayrılan obyektlər 14
6. Rollar, səriştə və məsuliyyət 16
7. Məlumat bazası 18
8. Dəyər müəyyənetmə üsulları 20
9. Keyfiyyətin ölçülməsi və şərhi 22
10. Dəyər bazası, tarix və yenilənmə 25
11. Nəticələrin təqdimatı 26
12. Mübahisələndirmə mexanizmi 28
13. İnzibati göstəricilərlə sərhəd 30
14. Məqsədlər üzrə xüsusi qaydalar 31
15. Məcburi açıqlamalar və tipik səhvlər 33

Əlavə A. Seqmentləşdirmənin yoxlanılması testi 36
Əlavə B. Məcmunun hazırlanması — yoxlama 37
Əlavə C. Keyfiyyət göstəricilərinin hesabat forması 38
Əlavə D. Yoxlama siyahısı — 38 bənd 39

1. Ümumi müddəalar

1.1. Sənədin statusu

Bu Metodologiya “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikasının 2023-cü il 8 dekabr tarixli 1052-VIQ nömrəli Qanununun 20.2.6-cı maddəsinə uyğun olaraq Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının metodiki tövsiyəsi kimi hazırlanmışdır və Rəyasət Heyətinin qərarı ilə qəbul edilir. Metodologiya standartın tələbini dəyişmir və onu konkretləşdirir. AQP QS 23 ilə fərq yarandıqda Standartın mətni üstün tutulur.

1.2. Tətbiq sahəsi

— kredit təşkilatlarında girov portfelinin kütləvi yenidənqiymətləndirilməsi və monitorinqi;

— dövlət və bələdiyyə əmlakının uçotu, inventarizasiyası və hesabatlılığı üçün kütləvi qiymətləndirilməsi;

— müəssisələrin əsas vəsaitlərinin maliyyə hesabatlılığı məqsədləri üçün kütləvi yenidənqiymətləndirilməsi;

— sığorta məqsədləri üçün çoxsaylı obyektin qiymətləndirilməsi;

— iri infrastruktur layihələrində alınma zonasına düşən çoxsaylı homogen obyektin qiymətləndirilməsi;

— özəlləşdirmə proqramları çərçivəsində əmlak toplusunun qiymətləndirilməsi;

— qanunvericiliklə dəyər əsaslı vergi bazası nəzərdə tutulduqda həmin bazanın hazırlanması;

— bazarın vəziyyətinin təhlili və qiymət indekslərinin hazırlanması.

1.3. Əlaqəli sənədlər

Sənəd	Nə üçün tələb olunur
AQP QS 23	Metodologiyanın normativ dayağı
AQP QS 1 – AQP QS 4	İş axını, dəyər bazaları, hesabat və sənədləşdirmə
AQP QS 10 – AQP QS 19	Məcmuya daxil olan obyektlərin növü üzrə metodoloji tələblər
AQP QS 24	Nəticə uçot məqsədi üçün istifadə edildikdə
AQP QS 25	Modelin və nəticələrin ekspertizası
Metodologiya 14 (AVM)	Modelin qurulması, qiymətləndirilməsi və monitorinqi bu Metodologiya onu təkrarlamır
Metodologiya 1, 2, 5	Daşınmaz əmlak, avadanlıq və torpaq üzrə hesablama qaydaları
Metodologiya 13	Diskont və kapitallaşdırma göstəriciləri; dövri buraxılış
Metodologiya 15	Ən səmərəli istifadə — kütləvi tətbiqin məhdudiyyəti (8.5)
Metodologiya 16	Girov portfeli üzrə (14.2)
Metodologiya 17	Alınma layihələri üzrə (14.5)

1.4. Sənədin quruluşu

2-ci bölmə kütləvi qiymətləndirmə ilə avtomatlaşdırılmış modeli ayırır, bu iki anlayış praktikada eyniləşdirilir və bu, metodoloji səhvlərin mənbəyidir.

3–5-ci bölmələr işin hazırlıq mərhələsini əhatə edir: məcmunun formalaşdırılması, seqmentləşdirmə və yararsız obyektlərin ayrılması. Bu mərhələ nəticənin keyfiyyətini modelin özündən çox müəyyən edir.

6–10-cu bölmələr icra mərhələsini, 11–14-cü bölmələr isə nəticələrin təqdimatını və məqsədlərə xas qaydaları verir.

2. Kütləvi qiymətləndirmə və avtomatlaşdırılmış model — sərhəd

2.1. İki fərqli anlayış

Praktikada “kütləvi qiymətləndirmə” və “avtomatlaşdırılmış qiymətləndirmə modeli” tez-tez eyniləşdirilir. Bu, səhvdir: onlar kəsişir, lakin üst-üstə düşmür.

	Kütləvi qiymətləndirmə	Avtomatlaşdirilmiş model
Nədir	İşin təşkili üsulu — çoxsaylı obyektin vahid metodologiya və ümumi tarixə qiymətləndirilməsi	Alət — dəyər göstəricisini insan müdaxiləsi olmadan hesablayan model
Nəyə aiddir	Tapşırığın miqyasına	Hesablama üsuluna
Model tələb edirmi	Xeyr — statistik model olmadan da mümkündür	Model özüdür
Kütləvilik tələb edirmi	Bəli	Xeyr — bir obyektə də tətbiq oluna bilər
Tənzimlənir	AQP QS 23; bu Metodologiya	Metodologiya 14

2.2. Dörd mümkün kombinasiya

	Model istifadə edilir	Model istifadə edilmir
Kütləvi	A. Model əsaslı kütləvi qiymətləndirmə — ən çox rast gəlinən hal. Hər iki sənəd tətbiq olunur	B. Model olmadan kütləvi qiymətləndirmə — vahid metodologiya, seqment üzrə vahid qiymət göstəriciləri. Yalnız bu Metodologiya
Fərdi	C. Model dəstəkli fərdi qiymətləndirmə — model nəticəsi yoxlama və ya ilkin göstərici kimi. Yalnız Metodologiya 14	D. Adi fərdi qiymətləndirmə — obyekt metodologiyaları

2.3. Sənədlərin bölgüsü

Məsələ	Hansı sənəd
Məcmunun formalaşdırılması və identifikasiyası	Bu Metodologiya, 3
Seqmentləşdirmə	Bu Metodologiya, 4
Yararsız obyektlərin ayrılması	Bu Metodologiya, 5
Rollar və məsuliyyət	Bu Metodologiya, 6
Məlumatın toplanması və yoxlanılması	Bu Metodologiya, 7 + Metodologiya 14
Modelin spesifikasiyası və kalibrlənməsi	Metodologiya 14
Öyrətmə / kalibrləmə / test bölgüsü	Metodologiya 14
Qiymətləndirilmə və keyfiyyət hədləri	Metodologiya 14
Müstəqil qiymətləndirici	Metodologiya 14
Keyfiyyət nəticələrinin şərhi və seqment üzrə hesabatı	Bu metodologiya, 9
Peşəkar baxış proseduru	Metodologiya 14
Nəticələrin təqdimatı və sənədin forması	Bu metodologiya, 11
Mübahisələndirmə mexanizmi	Bu metodologiya, 12
Süni intellekt üzrə əlavə tələblər	Metodologiya 14
Modellər reyestri	Metodologiya 14
Məqsədlər üzrə məhdudiyyətlər	Hər iki sənəd — 14.6

2.4. Model nəticəsinin statusu

Buradan iki nəticə çıxır: model nəticəsi Qanunun 10-cu maddəsi mənasında konkret obyekt üzrə hesabat formasında rəsmiləşdirilə bilməz; kütləvi qiymətləndirmə sənədindən ayrılan tək obyekt üzrə göstərici həmin sənədin bir hissəsi olaraq qalır və müstəqil status daşımır (11.3).

Model nəticəsinin fərdi qiymətləndirmə nəticəsinə çevrilməsi üçün üç şərt tələb olunur: obyektin fərdi yoxlanılması; modelin həmin obyektə tətbiq oluna bilməsinin təsdiqi; qiymətləndiricinin peşəkar mülahizəsi.

3. Tətbiq şərtləri və məcmunun hazırlanması

3.1. Dörd şərt — hamısı

Kütləvi qiymətləndirmənin tətbiqi aşağıdakı şərtlərin hamisinin mövcudluğunu tələb edir:

(1) obyektlərin kifayət qədər homogen olması və müqayisə oluna bilən xüsusiyyətlərlə təsvir edilə bilməsi;

(2) obyektlərin xüsusiyyətləri barədə tam və etibarlı məlumat bazasının mövcudluğu;

(3) modelin kalibrlənməsi və yoxlanılması üçün kifayət sayda təsdiqlənmiş bazar əməliyyatının mövcudluğu — model tətbiq edildikdə;

(4) nəticələrin statistik yoxlanılması imkanı.

3.2. Məcmunun formalaşdırılması

Məcmu — kütləvi qiymətləndirməyə daxil edilən obyektlərin tam siyahısıdır. Onun formalaşdırılması işin birinci və ən vacib mərhələsidir.

Addım	Məzmun	Nəticə sənədi
1. İlkin siyahının alınması	Sifarişçidən aktiv reyestri, kadastr çıxarışları, uçot registrləri	İlkin siyahı, mənbə və tarixi ilə
2. İdentifikasiyanın yoxlanılması	Hər obyektin unikal identifikatoru varmı; dublikatlar	Dublikat və identifikasiya problemlərinin siyahısı
3. Tərkibin yoxlanılması	Siyahıda olmayan, lakin mövcud obyektlər; siyahıda olan, lakin mövcud olmayanlar	Uyğunsuzluqlar cədvəli
4. Məlumat tamlığının qiymətləndirilməsi	Hər dəyişən üzrə doldurulma faizi	Tamlıq cədvəli — dəyişənlər üzrə
5. Yararsız obyektlərin ayrılması	5-ci bölmənin meyarları	Ayrılan obyektlərin siyahısı və səbəbi
6. Yekun məcmunun təsdiqi	Sifarişçi ilə razılaşdırma	Yekun məcmu, obyekt sayı ilə

Yoxlama forması Əlavə B-də verilmişdir.

3.3. İdentifikasiya problemləri

Kütləvi işdə identifikasiya problemləri nəticəni sistematik təhrif edir və aşkarlanmadıqda gizli qalır. Tipik hallar:

Problem	Nəticəsi	Həlli
Dublikat qeydlər	Eyni obyekt iki dəfə qiymətləndirilir; cəm şişir	Unikal identifikator üzrə yoxlama; dublikatlar ayrıca siyahıda
Bir obyektin bir neçə qeydə bölünməsi	Hər hissə ayrıca qiymətləndirilir; kompleks dəyəri itir	Obyekt vahidinin müəyyən edilməsi (3.4)
Bir neçə obyektin bir qeyddə birləşdirilməsi	Seqmentləşdirmə mümkün olmur	Ayrılma; mümkün olmadıqda fərdi qiymətləndirmə
İdentifikator olmayan qeydlər	Nəticə obyektə bağlana bilmir	Ayrıca siyahı; sifarişçidən dəqiqləşdirmə
Ləğv edilmiş və ya köçürülmüş obyektlər	Mövcud olmayan obyekt qiymətləndirilir	Reyestrlə tutuşdurma; aşkarlandıqda çıxarılır

3.4. Obyekt vahidinin müəyyən edilməsi

Qiymətləndirmə hansı səviyyədə aparılır — bina, mənzil, otaq; kompleks, sex, avadanlıq vahidi. Bu, işin əhatə dairəsində müəyyən edilir və bütün məcmu üzrə vahid olmalıdır.

Vahid səviyyənin dəyişməsi seqmentləşdirməni və keyfiyyət göstəricilərini yararsız edir: müxtəlif səviyyələrdəki obyektlərin bir modeldə birləşdirilməsi sistematik meyl yaradır.

3.5. Məlumat tamlığı həddi

Hər dəyişən üzrə doldurulma faizi hesablanır və hesabatda göstərilir. Doldurulma aşağı olan dəyişənlər üzrə üç variant mövcuddur:

— dəyişən modeldən çixarilir — doldurulma çox aşağıdırsa;

— çatışmayan qiymətlər doldurulur — üsul və doldurulmuş qeydlərin payı açıqlanır;

— doldurulmamış qeydlər ayrıca seqmentə ayrılır və fərdi qaydada işlənir.

3.6. Məlumat bazasının keyfiyyəti — həlledici amil

Praktik qayda: məcmunun hazırlanmasına sərf edilən vaxt modelin qurulmasına sərf ediləndən az olmamalıdır. Yoxlanılan işlərdə nisbət adətən əksinədir.

4. Seqmentləşdirmə

4.1. Nə üçün mərkəzi məsələdir

Seqmentləşdirmə — məcmunun homogen qruplara ayrılmasıdır. Bu, kütləvi qiymətləndirmənin ən vacib və ən çox nəzərdən qaçırılan mərhələsidir.

Səbəb sadədir: model və ya vahid qiymət göstəricisi yalnız homogen qrup daxilində işləyir. Heterogen məcmuya vahid model tətbiq edildikdə keyfiyyət göstəriciləri pisləşir və qiymətləndirici modeli mürəkkəbləşdirməyə başlayır, halbuki problem modeldə deyil, seqmentləşdirmədədir.

4.2. Seqmentləşdirmə meyarları

Meyarlar obyektin növünə görə fərqlənir. Aşağıda əsas qruplar üzrə tipik meyarlar verilir; siyahı tam deyil və konkret işdə genişləndirilir.

Obyekt növü	Əsas meyarlar	İkinci dərəcəli meyarlar
Yaşayış daşınmaz əmlakı	Yerləşmə (zona); bina tipi; tikinti dövrü; sahə diapazonu	Mərtəbə; təmir vəziyyəti; sahə planlaşdırması
Kommersiya daşınmaz əmlakı	Yerləşmə; funksional təyinat; sahə diapazonu	Giriş tipi; dayanacaq; icarə statusu
Torpaq sahələri	Kateqoriya və təyinat; yerləşmə; sahə diapazonu	Forma; kommunikasiyalara çıxış; relyef
İstehsalat obyektləri	Funksional təyinat; konstruktiv tip; tikinti dövrü	Sahə; hündürlük; kran yüklənməsi
Maşın və avadanlıq	Növ və təyinat; istehsalçı sinfi; güc-məhsuldarlıq diapazonu	Buraxılış dövrü; istismar rejimi
Nəqliyyat vasitələri	Növ; marka-model qrupu; buraxılış ili	Yürüş diapazonu; gömrük rejimi

4.3. Seqmentin ölçüsü

Seqment iki tərəfli məhdudiyyətə tabedir:

— çox kiçik olmamalıdır — statistik yoxlama üçün kifayət sayda müşahidə tələb olunur; kifayət say seqmentin dəyişkənliyindən asılıdır və hesabatda əsaslandırılır;

— çox böyük olmamalıdır — homogenliyi itirir; bu, seqment daxilində dəyişkənliyin artması ilə aşkarlanır.

Praktik yanaşma: seqmentləşdirmə iterativdir. İlkin bölgü aparılır, keyfiyyət göstəriciləri hesablanır, göstəricilər pis olan seqmentlər bölünür və ya birləşdirilir, proses təkrarlanır. Hər iterasiya sənədləşdirilir.

4.4. Seqmentləşdirmənin yoxlanılması

Bölgü Əlavə A-da verilmiş test üzrə yoxlanılır. Testin əsas sualları:

(1) Hər seqment iqtisadi cəhətdən izah edilə bilirmi, bazar iştirakçıları həmin obyektləri ayrı seqment kimi görürmü?

(2) Seqment daxilində dəyişkənlik seqmentlərarası dəyişkənlikdən aşağıdırmı?

(3) Hər seqmentdə müşahidə sayı statistik yoxlama üçün kifayətdirmi?

(4) Seqmentlərin sərhədləri kəskin keçidlər yaradırmı — sərhəd yaxınlığındakı oxşar obyektlər əhəmiyyətli fərqli qiymətləndirilirmi?

(5) Bölgü meyarları məlumat bazasında etibarlı doldurulubmu?

4.5. Sərhəd effekti

Dördüncü sual ayrıca diqqət tələb edir. Seqment sərhədləri diskret keçid yaradır: sahəsi 79 m² və 81 m² olan iki oxşar mənzil müxtəlif seqmentlərə düşərsə və seqmentlərin göstəriciləri fərqlənərsə, nəticələr arasında əsassız sıçrayış yaranır.

Həll yolları: sərhədləri bazarın real bölgü nöqtələrində qoymaq; sərhəd yaxınlığında hamarlaşdırma tətbiq etmək; sahəni kateqoriya deyil, kəsilməz dəyişən kimi modelə salmaq.

Seçilmiş həll hesabatda göstərilir. Sərhəd effekti yoxlanılmadıqda mübahisələndirmə mərhələsində aşkarlanır və nəticələrin bir hissəsinə yenidən baxılmasına səbəb olur.

5. Fərdi qiymətləndirməyə ayrılan obyektlər

5.1. Ayırma zərurəti

Hər məcmuda kütləvi qiymətləndirməyə yararsız obyektlər olur. Onların ayrılmaması iki nəticə doğurur: həmin obyektlər üzrə nəticə etibarsız olur; onlar kənar qiymətlər kimi bütün seqmentin keyfiyyət göstəricilərini pisləşdirir.

5.2. Ayırma meyarları

Meyar	İzahı	Nümunə
Unikallıq	Müqayisə obyekti yoxdur	Tarixi bina; xüsusi təyinatlı qurğu
Bazarın olmaması	Obyekt növü üzrə əməliyyat yoxdur	Birməqsədli sənaye kompleksi
Xüsusiyyətlərin bazada olmaması	Dəyəri müəyyən edən amillər ölçülməyib	Mürəkkəb konfiqurasiyalı obyekt

Meyar	İzahı	Nümunə
Əhəmiyyətli məbləğ	Obyektin payı məcmuda yüksəkdir	Ayrılma həddi işin əhatə dairəsində müəyyən edilir
Hüquqi mürəkkəblik	Yüklülük, mübahisə, qeyri-standart hüquq	Mübahisəli mülkiyyət; çoxsaylı servitut
Qeyri-standart vəziyyət	Qəza vəziyyəti; tikintisi başa çatmamış	Yarımçıq tikili; zədələnmiş obyekt
Məqsəd üzrə məhdudiyyət	Məqsəd kütləvi üsula imkan vermir	14.6-cı bəndin halları

5.3. Əhəmiyyətli məbləğ həddi

Ayrılma həddi işin əhatə dairəsində müəyyən edilir və əsaslandırılır. Hədd iki formada verilə bilər: mütləq məbləğlə və ya məcmunun ümumi dəyərində paya görə.

Praktik yanaşma: hədd elə seçilir ki, ayrılan obyektlərin sayı işin həcmi baxımından idarə edilə bilən, ümumi dəyərdə payı isə əhəmiyyətli olsun. Tipik nəticə — obyektlərin kiçik hissəsi ümumi dəyərin böyük hissəsini təşkil edir.

5.4. Ayrılan obyektlərin işlənməsi

Ayrılan obyektlər fərdi qaydada, müvafiq obyekt metodologiyası üzrə qiymətləndirilir. Onların nəticələri kütləvi nəticələrlə eyni sənəddə, lakin AYRICA bölmədə verilir.

Ayrılan obyektlər keyfiyyət göstəricilərinin hesablanmasına daxil edilmir — onlar kütləvi üsulla qiymətləndirilməyib.

5.5. Sənədləşdirmə

Hər ayrılan obyekt üçün göstərilir: identifikatoru; ayrılma meyarı; ayrılma qərarının tarixi; fərdi qiymətləndirmənin nəticəsi və üsulu.

Ayrılan obyektlərin sayı və ümumi dəyərdəki payı hesabatın xülasəsində verilir. Bu göstərici işin xarakterini əks etdirir: pay yüksəkdirsə, kütləvi üsulun məcmuya uyğunluğu yenidən nəzərdən keçirilməlidir.

6. Rollar, sərişdə və məsuliyyət

6.1. Komanda işidir

Kütləvi qiymətləndirmə, bir qayda olaraq, komanda işidir: məlumatın toplanması, modelin qurulması, keyfiyyətin yoxlanılması və nəticələrin təqdimatı fərqli bacarıqlar tələb edir.

İşin hər mərhələsi üzrə məsul şəxs müəyyən edilir və sənədləşdirilir.

Mərhələ	Tələb olunan bacarıq	Sənədləşdirmə
Məcmunun hazırlanması	Reyestrlərlə iş; məlumat bazalarının idarə edilməsi	Məsul şəxs; yoxlama nəticələri
Seqmentləşdirmə	Bazar bilikləri; obyekt növü üzrə sərişdə	Məsul qiymətləndirici; iterasiyaların protokolu
Məlumatın toplanması və yoxlanılması	Bazar araşdırması; mənbələrin qiymətləndirilməsi	Məsul şəxs; mənbələr reyestri

Mərhələ	Tələb olunan bacarıq	Sənədləşdirmə
Modelin qurulması	Statistik təhlil; Metodologiya 14	Məsul şəxs; model sənədi
Qiymətləndirilmə	Metodologiya 14 müstəqil qiymətləndirici	qiymətləndirici; qiymətləndirilmə hesabatı
Keyfiyyətin şərhi	Qiymətləndirmə səriştəsi	Məsul qiymətləndirici
Peşəkar baxış	Obyekt növü üzrə ixtisas şəhadətnaməsi	Baxış protokolu
Nəticələrin təqdimatı	Hesabatvermə səriştəsi	İşə rəhbərlik edən qiymətləndirici

6.2. Səriştə tələbləri

İşə rəhbərlik edən şəxs məcmuya daxil olan obyektlərin növünə uyğun istiqamət üzrə ixtisas şəhadətnaməsinə malik olmalıdır. Məcmu bir neçə növü əhatə etdikdə hər növ üzrə səriştə təmin edilir.

Əlavə səriştə sahələri: statistik təhlil və reqressiya modelləri; məlumat bazalarının idarə edilməsi; coğrafi informasiya sistemləri; nisbət tədqiqatlarının aparılması.

Statistika, məlumat emalı və proqramlaşdırma üzrə mütəxəssislərin iştirakı onların işinə görə qiymətləndiricinin peşə məsuliyyətini azaltmır.

6.3. Məsuliyyət

Model kənar təchizatçıdan alındıqda və ya kənar xidmət təşkilatı tərəfindən işlədildikdə bu, açıqlanır; qiymətləndirici modelin tələblərə uyğunluğunu müstəqil yoxlayır. Modelin nəticəsini dəyişdirməyə mane olan daxili qayda və ya müqavilə şərti Qanunun 16-cı maddəsinin pozulmasıdır: qiymətləndiricinin peşəkar mülahizəsinə müdaxilə deməkdir.

6.4. Hədəf göstərici qadağası

Qiymətləndiriciyə məcmu üzrə hədəf ümumi dəyər, hədəf artım faizi və ya əvvəlki dövrün nəticəsinə yaxınlıq tələbi göstərilə bilməz. Belə tələb daxil olduqda qiymətləndirici işdən imtina edir. Model nəticələrinin əvvəlcədən müəyyən edilmiş büdcə və ya hesabat göstəricisinə uyğunlaşdırılması qadağandır. Bu, kütləvi işlərdə xüsusi risk daşıyır, çünki fərdi obyekt səviyyəsində aşkarlanması çətindir və yalnız məcmu səviyyəsində görünür.

7. Məlumat bazası

7.1. İki blok

Məlumat bazası iki blokdan ibarətdir: obyektlərin xüsusiyyətləri barədə məlumat və bazar əməliyyatları barədə məlumat. Onların keyfiyyət tələbləri fərqlidir.

7.2. Obyektlərin xüsusiyyətləri

- məlumatın mənbəyi, toplanma tarixi və yenilənmə dövrü sənədləşdirilir;
- hər dəyişən üçün tərif, ölçü vahidi və mümkün qiymətlər diapazonu müəyyən edilir;
- natamam və ziddiyyətli qeydlərin aşkarlanması və emalı qaydası əvvəlcədən müəyyən edilir;
- çatışmayan məlumatın doldurulması üsulu tətbiq edildikdə üsul və doldurulmuş qeydlərin payı açıqlanır (3.5);

— məlumatın nümunə əsasında yerində yoxlanılması aparılır; yoxlamanın həcmi və nəticələri sənədləşdirilir.

7.3. Bazar əməliyyatları

— hər əməliyyat bazar şəraitini əks etdirməsi baxımından yoxlanılır; əlaqəli tərəflər arasında, məcburi qaydada və qeyri-tipik şərtlərlə baş tutmuş əməliyyatlar istisna edilir;

— yoxlamanın meyarları və istisna edilmiş əməliyyatların payı sənədləşdirilir;

— əməliyyatların qiymətləndirmə tarixinə gətirilməsi üçün zaman düzəlişi tətbiq edilir və düzəlişin əsası göstərilir;

— əməliyyat məlumatının kifayət olmadığı seqmentlər müəyyən edilir və ayrıca göstərilir.

7.4. Təklif və əməliyyat qiyməti

Bu qayda Metodologiya 14-dən götürülüb və kütləvi işlərdə xüsusi əhəmiyyət daşıyır: təkliflərin payı yüksək olduqda vahid faiz düzəlişi seqmentlərarası nisbətləri təhrif edir.

7.5. Anomaliyalar

Anomaliya — məcmudan kəskin fərqlənən qeyd. O, avtomatik kənarlaşdırılmır: hər anomaliya yoxlanılır və üç nəticədən birinə gətirir:

(a) məlumat səhvidir — düzəldilir və ya qeyd çıxarılır;

(b) obyekt həqiqətən fərqlidir — 5-ci bölmə üzrə ayrılır;

(c) anomaliya real bazar hadisəsidir — saxlanılır və nəzərə alınır.

7.6. Fərdi məlumatlar

Fərdi məlumatların emalı qanunvericiliyin tələblərinə uyğun aparılır; nəticələr fərdi məlumatları açıqlamayan formada təqdim edilir.

8. Dəyər müəyyənetmə üsulları

8.1. Üç üsul

Üsul	Məzmun	Nə vaxt tətbiq olunur
Statistik model	Reqressiya və ya digər model; Metodologiya 14	Kifayət sayda əməliyyat var; obyektlər ölçülə bilən xüsusiyyətlərlə təsvir olunur
Seqment üzrə vahid göstərici	Hər seqment üçün vahid qiymət göstəricisi (m² qiyməti, vahid dəyər) və düzəliş cədvəli	Əməliyyat sayı modelə kifayət etmir, lakin seqment üzrə səviyyə müəyyən edilə bilir
Xərc əsaslı kütləvi hesablama	Vahid əvəzetmə xərci normativləri + seqment üzrə köhnəlmə cədvəlləri	Bazar məlumatı yoxdur; istehsalat və xüsusi təyinatlı obyektlər

İkinci və üçüncü üsullar model tələb etmir və 2.2-ci bəndin B variantına aiddir. Onlarda da keyfiyyət göstəriciləri hesablanır (9-cu bölmə).

8.2. Üsulun seçimi

Seçim seqment səviyyəsində aparılır: eyni məcmuda müxtəlif seqmentlərə müxtəlif üsul tətbiq edilə bilər və bu, normaldır.

Seçim hər seqment üçün əsaslandırılır. Əsaslandırmada göstərilir: seqmentdəki əməliyyat sayı; məlumatın keyfiyyəti; seçilmiş üsul və onun məhdudiyyəti.

8.3. Yerləşmə amili

Bu, ən çox rast gəlinən struktur səhvdir: model sahə, mərtəbə və tikinti ili üzrə qurulur, yerləşmə isə nəzərə alınmır. Nəticədə mərkəzi və ucqar zonalardakı obyektlər eyni qiymətləndirilir və şaquli bərabərlik pozulur.

8.4. Köhnəlmə

Kütləvi işdə köhnəlmə seqment üzrə cədvəllərlə hesablanır. Köhnəlmənin üç növü ayrı-ayrılıqda müəyyən edilir və hesabatda ayrıca göstərilir; vahid əmsalla ifadə edilməsinə yol verilmir.

Effektiv yaş kütləvi işdə fərdi müəyyən edilə bilmir. Buna görə seqment üzrə tipik effektiv yaş qəbul edilir və onun təqvim yaşından fərqi əsaslandırılır. Fərdi sapmalar peşəkar baxış mərhələsində aşkarlanır.

8.5. Ən səmərəli istifadə

ƏSİ təhlili kütləvi işdə fərdi obyekt səviyyəsində aparıla bilmir. Onun yerinə seqment səviyyəsində fərziyyə qəbul edilir: seqmentin bütün obyektləri üçün mövcud istifadənin ən səmərəli olduğu fərz edilir.

9. Keyfiyyətin ölçülməsi və şərhi

9.1. Məcburilik

Keyfiyyət göstəricilərinin hesablanması və açiqlanması məcburidir. Göstəricilər hesablanmadan aparılmış iş kütləvi qiymətləndirmə sayılmır və AQP QS 23-ə uyğun hesab edilmir, dəyər düzgün hesablanmış olsa belə. Bu tələb model tətbiq edilməyən hallara da şamil olunur (2.2-ci bəndin B variantı): seqment üzrə vahid göstərici ilə aparılmış işdə də nisbət tədqiqatı aparılır.

9.2. Göstəricilər

Hesablanan göstəricilər, onların hesablanma qaydası və hədləri Metodologiya 14-də müəyyən edilmişdir. Bu Metodologiya onları təkrarlamır. Qısa istinad:

Göstərici	Nəyi ölçür	Mənbə
Nisbət	Bütün göstəricilərin əsası — model nəticəsinin faktiki qiymətə nisbəti	Metodologiya 14
Qiymətləndirmə səviyyəsi	Nəticələrin bazar səviyyəsinə orta uyğunluğu	Metodologiya 14
Dispersiya əmsalı (COD)	Üfüqi bərabərlik — oxşar obyektlərin oxşar qiymətləndirilməsi	Metodologiya 14
Qiymətlə bağlı diferensial (PRD)	Şaquli bərabərlik	Metodologiya 14
Qiymətlə bağlı meyl (PRB)	Şaquli bərabərlik — reqressiya əsaslı	Metodologiya 14
Nümunənin həcmi	Nəticənin etibarlılığı	Metodologiya 14

9.3. Seqment üzrə hesabat

Göstəricilər həm bütün məcmu, həm də hər seqment üzrə ayrıca hesablanır və hesabatda verilir. Forma Əlavə C-də göstərilmişdir.

9.4. Nəticələrin şərhi

Vəziyyət	Şərhi	Hərəkət
Səviyyə hədəfdən sapır	Sistematik meyl — bütün seqment yuxarı və ya aşağıdır	Model yenidən kalibrlənir
COD həddi üstündədir	Üfüqi bərabərlik pozulub — oxşar obyektlər fərqli qiymətləndirilib	Seqmentləşdirmə yenidən nəzərdən keçirilir (4.1)
PRD vahiddən yuxarıdır	Reqressivlik — bahalı obyektlər nisbətən aşağı qiymətləndirilib	Modelin spesifikasiyası; yerləşmə və keyfiyyət dəyişənləri
PRD vahiddən aşağıdır	Proqressivlik — ucuz obyektlər nisbətən aşağı qiymətləndirilib	Eyni; kiçik obyektlər seqmenti ayrıca yoxlanılır
Nümunə həcmi kiçikdir	Nəticə statistik etibarlı deyil	Seqment birləşdirilir və ya fərdi qiymətləndirməyə keçilir
Göstəricilər yaxşıdır, lakin nəticələr qeyri-real görünür	Məlumat bazasında sistematik problem	7-ci bölmənin yoxlamaları təkrarlanır

9.5. Keyfiyyət hesabatının tərkibi

Hesabatın keyfiyyət bölməsində göstərilir: hər göstərici, məcmu və seqmentlər üzrə; tətbiq edilmiş hədlər və mənbələri; nümunənin həcmi və təmsilçiliyi; kənarlaşdırılmış qeydlərin payı və səbəbi; doldurulmuş məlumatın payı (3.5); yerində yoxlamanın həcmi və aşkarlanan uyğunsuzluqların faizi (7.2); hədləri ödəməyən seqmentlər və görülən tədbirlər.

9.6. Hədlər ödənilmədikdə

Keyfiyyət göstəriciləri qənaətbəxş olmadıqda və modelin təkmilləşdirilməsi mümkün olmadıqda üç variant mövcuddur:

(a) həmin seqment fərdi qiymətləndirməyə keçirilir;

(b) nəticələr məhdudiyyət açıq göstərilməklə təqdim edilir — nəticələrin həmin seqment üzrə istifadə hüdudları qeyd edilir;

(c) iş dayandırılır və sifarişçi məlumatlandırılır.

Seçilmiş variant hesabatda əsaslandırılır. Hədləri ödəməyən nəticələrin məhdudiyyət göstərilmədən təqdim edilməsi yolverilməzdir.

10. Dəyər bazası, tarix və yenilənmə

10.1. Dəyər bazası

Dəyər bazası AQP QS 3-ə uyğun seçilir. Kütləvi qiymətləndirmədə, bir qayda olaraq, bazar dəyəri tətbiq edilir; maliyyə hesabatlılığı məqsədləri üçün AQP QS 24-ün tələbləri nəzərə alınır.

Baza bütün məcmu üzrə vahiddir. Müxtəlif seqmentlərə müxtəlif baza tətbiq edilməsi yalnız məqsəd bunu tələb etdikdə mümkündür və açıq göstərilir.

10.2. Vahid qiymətləndirmə tarixi

Bütün obyektlər üçün vahid qiymətləndirmə tarixi tətbiq edilir. Tarix hesabatda açıq göstərilir və bütün məlumat həmin tarixə gətirilir.

Bu, kütləvi qiymətləndirmənin tərif elementidir: müxtəlif tarixlərə aparılmış qiymətləndirmələr toplusu kütləvi qiymətləndirmə deyil.

10.3. Yenilənmə dövrü

Yenilənmə dövrü işin əhatə dairəsində müəyyən edilir. Seçimdə nəzərə alınır: bazarın dəyişkənliyi; nəticələrin istifadə məqsədi; məlumat bazasının yenilənmə imkanı; prudensial və ya uçot tələbləri.

Bazarda əhəmiyyətli dəyişiklik baş verdikdə növbədənkənar yenilənmə aparılır.

10.4. Etibarlılıq müddəti

Nəticələrin etibarlılıq müddəti göstərilir. Müddət keçdikdən sonra nəticələr yenidən hesablanmadan istifadə edilməməlidir.

Kütləvi nəticələr fərdi nəticələrdən daha sürətlə köhnəlir: onlar bazarın orta vəziyyətini əks etdirir və bazar hərəkəti bütün məcmuya eyni anda təsir edir.

11. Nəticələrin təqdimatı

11.1. Vahid sənəd

Nəticələr məcmu üzrə VAHİD sənədlə təqdim edilir. Sənəd Qanunun 10-cu maddəsinin və AQP QS 4-ün tələbləri nəzərə alınmaqla tərtib edilir.

11.2. Sənədin quruluşu

Bölmə	Məzmun
I. Xülasə	Məcmunun tərkibi; obyekt sayı; ümumi dəyər; ayrılan obyektlərin sayı və payı; əsas məhdudiyyətlər
II. Tapşırıq	Məqsəd, nəzərdə tutulan istifadə və istifadəçilər; dəyər bazası; vahid qiymətləndirmə tarixi
III. Məcmu	Formalaşdırılma qaydası; identifikasiya problemləri; məlumat tamlığı (3-cü bölmə)
IV. Seqmentləşdirmə	Meyarlar; seqmentlərin siyahısı və həcmi; iterasiyalar; yoxlama nəticəsi (4-cü bölmə)
V. Ayrılan obyektlər	Siyahı, meyar və fərdi nəticələr (5-ci bölmə)
VI. Məlumat bazası	Mənbələr; yoxlamalar; kənarlaşdırmalar; doldurulma (7-ci bölmə)
VII. Üsullar	Hər seqment üzrə üsul və əsaslandırma; model tətbiq olunubsa — təsviri və versiyası (8-ci bölmə)
VIII. Keyfiyyət	Göstəricilər — məcmu və seqmentlər üzrə; hədlər; şərh (9-cu bölmə)
IX. Peşəkar baxış	Baxışın həcmi, protokolu və nəticəsi (Metodologiya 14)
X. Nəticələr	Məcmu üzrə yekun; seqmentlər üzrə xülasə
XI. Məhdudiyyətlər və açıqlamalar	15-ci bölmənin elementləri
ƏLAVƏ	Obyektlər üzrə nəticələr — 11.3-ün qaydası ilə

11.3. Fərdi nəticələrin statusu

Bu qayda praktikada tez-tez pozulur: sifarişçi əlavədən sətir çıxarıb ondan müstəqil sənəd kimi istifadə edir. Bunun qarşısını almaq üçün əlavənin hər səhifəsində qeyd verilir: «Bu göstərici kütləvi qiymətləndirmə sənədinin tərkib hissəsidir və ondan ayrı istifadə edilə bilməz».

Fərdi qiymətləndirmə nəticəsi tələb olunduqda 2.4-cü bəndin üç şərti yerinə yetirilir və ayrıca hesabat hazırlanır.

11.4. Xülasə göstəriciləri

Xülasədə verilən göstəricilər: məcmuda obyekt sayı; seqmentlər üzrə bölgü; kütləvi üsulla qiymətləndirilən obyektlərin sayı və dəyəri; fərdi qiymətləndirilən obyektlərin sayı və dəyəri; ümumi dəyər; qiymətləndirmə tarixi; etibarlılıq müddəti; keyfiyyət göstəricilərinin məcmu üzrə qiyməti.

11.5. İş sənədləri

İş sənədlərinin tərkibinə daxildir: məcmunun bütün versiyaları; seqmentləşdirmə iterasiyalarının protokolu; məlumat bazasının versiyası; model sənədi və kalibrləmə nəticələri; keyfiyyət göstəricilərinin hesablamaları; peşəkar baxış protokolu; qiymətləndirilmə hesabatı.

Model sənədinin və məlumat bazası versiyalarının ən azı on il saxlanması tövsiyə olunur.

12. Mübahisələndirmə mexanizmi

12.1. Nə vaxt tələb olunur

Nəticələr üçüncü şəxslərin hüquqlarına toxunduqda — vergi, kompensasiya, tarif, girov münasibətləri — mübahisələndirmə mexanizmi əvvəlcədən müəyyən edilməlidir.

Mexanizmin qurulması sifarişçinin və ya səlahiyyətli orqanın vəzifəsidir. Qiymətləndirici mexanizmin mövcudluğunu yoxlayır və olmadıqda bu barədə yazılı məlumat verir.

12.2. Dörd element

Element	Məzmun	Qiymətləndiricinin rolu
Nəticəyə çıxış	Maraqlı şəxs öz obyekti üzrə nəticəni və onun əsasını öyrənə bilir	Nəticənin izah edilə bilən formada verilməsi
Məlumatın düzəldilməsi	Obyektin xüsusiyyətləri barədə məlumatın düzəldilməsi üçün müraciət qaydası	Düzəldilmiş məlumat üzrə yenidən hesablama
Fərdi qiymətləndirməyə keçid	Nəticə ilə razılaşmadıqda fərdi qiymətləndirmə imkanı	Fərdi qiymətləndirmənin müstəqil aparılması
Baxılma qaydası	Müraciətlərə baxılma müddəti və qərarın əsaslandırılması tələbi	Metodoloji izahatın verilməsi

12.3. Fərdi qiymətləndirməyə keçid

Fərdi qiymətləndirmə müstəqil aparilir. Model nəticəsi yenidən hesablanmır və fərdi nəticənin çıxış nöqtəsi kimi istifadə edilmir. Fərdi qiymətləndirmənin nəticəsi model nəticəsindən üstün tutulur. Bu qayda mühümdür: əks halda fərdi qiymətləndirmə model nəticəsinin təsdiqinə çevrilir və mübahisələndirmə mexanizmi mənasını itirir.

12.4. İzah oluna bilənlik tələbi

Tam qapali model bu standarta uyğun sayilmir. Maraqlı şəxs öz obyekti üzrə nəticənin necə alındığını anlaya bilməlidir. Modelin kommersiya sirri sayılan elementləri açıqlanmaya bilər, lakin bu, nəticənin yoxlanıla bilməsini istisna etməməlidir.

Praktik forma: hər obyekt üzrə göstərilir — hansı seqmentə aid edilib; seqmentin əsas göstəriciləri; obyektin əsas xüsusiyyətləri və onların nəticəyə təsiri; tətbiq edilmiş düzəlişlər.

12.5. Müraciətlərin təhlili

Mübahisələndirmə nəticələri modelin təkmilləşdirilməsi üçün təhlil edilir. Eyni səbəbdən çoxsaylı müraciət daxil olduqda modelin və ya seqmentləşdirmənin müvafiq hissəsi yenidən nəzərdən keçirilir.

Müraciətlərin statistikası — sayı, səbəbləri, təmin edilmə faizi, növbəti yenilənmənin əsas giriş məlumatıdır və hesabatda saxlanılır.

13. İnzibati göstəricilərlə sərhəd

13.1. Mövcud vəziyyət

Azərbaycan Respublikasında əmlak və torpaq vergisi hazırda əsasən inzibati qaydada müəyyən edilən göstəricilər əsasında hesablanır: binaların sahəsi üzrə dərəcələr, zona əmsalları, şərti ballar. Torpaqların normativ qiyməti və kadastr qiyməti də bu qrupa aiddir.

13.2. Qiymətləndiricinin davranışı

- inzibati göstəricilər məlumat üçün istifadə edilə bilər və hesabatda göstərilə bilər;
- onlar kütləvi qiymətləndirmə nəticəsi kimi təqdim edilmir;
- onların əsaslılığı barədə rəy verilmir;
- qiymətləndirmə nəticəsi ilə inzibati göstərici arasındakı fərq izah edilmir — bu, fərqli konstruksiyalardır.

13.3. Fərqin təhlili — ayrıca iş növü

İnzibati göstəricilərlə bazar səviyyəsi arasındakı fərqin təhlili ayrica iş növüdür və ayrıca sifarişlə aparılır.

Belə təhlilin nəticəsi vergi bazasının dəyişdirilməsi barədə təklif deyil. O, yalnız iki göstərici arasındakı nisbəti ölçür və mənbələri göstərir.

13.4. Dəyər əsaslı vergi bazası

Qanunvericiliklə dəyər əsaslı vergi bazası nəzərdə tutulduqda bu Metodologiya həmin bazanın hazırlanmasına tam həcmdə tətbiq edilir.

Belə işdə iki tələb xüsusi əhəmiyyət daşıyır: şaquli bərabərlik (9.4) və mübahisələndirmə mexanizmi (12-ci bölmə). Şaquli bərabərliyin pozulması vergi məqsədində obyektiv olmayan yük bölgüsü yaradır və ən ciddi qüsurdur.

14. Məqsədlər üzrə xüsusi qaydalar

14.1. Ümumi

Kütləvi qiymətləndirmənin tətbiq imkanı və şərtləri məqsədə görə əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənir.

14.2. Girov portfeli

— Metodologiya 16 və AQP QS 20 birlikdə tətbiq edilir;

— portfel monitorinqi kütləvi üsulla aparıla bilər — masaüstü yenilənmə peşəkar baxışla tamamlanır;

— İLKİN girov qiymətləndirməsi kütləvi üsulla aparılmır;

— problemli aktivlər üzrə realizə imkanının qiymətləndirilməsi kütləvi üsulla aparılmır;

— əhəmiyyətli məbləğli obyektlər ayrılır və fərdi qaydada ölçülür (5.3);

— likvidlik və realizə müddəti göstəriciləri seqment səviyyəsində verilir — fərdi obyekt üzrə deyil.

14.3. Dövlət və bələdiyyə əmlakının uçotu

— ictimai sektorun hesabatlılıq standartları nəzərə alınır; AQP QS 24 tətbiq edilir;

— irs aktivləri və infrastruktur aktivləri ayrıca işlənir — AQP QS 12 və AQP QS 16;

— etibarlı qiymətləndirmənin mümkün olmadığı hallar aşkarlanır və göstərilir; tanınma barədə qərar uçot subyektinindir;

— məcmunun tamlığı xüsusi diqqət tələb edir: dövlət reyestrləri çox vaxt natamamdır (3.2).

14.4. Maliyyə hesabatlılığı

— AQP QS 24 tətbiq edilir; hesabatlılıq çərçivəsi bazanı müəyyən edir;

— yenidənqiymətləndirmə modeli tətbiq edildikdə eyni sinfə daxil olan BÜTÜN aktivlər eyni tarixə və eyni metodologiya ilə ölçülür — sinif daxilində seçmə qiymətləndirməyə yol verilmir;

— giriş məlumatlarının iyerarxiyası üzrə təsnifat üçün zəruri məlumat hazırlanır;

— kütləvi üsulla alınmış nəticələr, bir qayda olaraq, üçüncü səviyyə girişlərinə əsaslanır və müvafiq açıqlamalar tələb olunur;

— əvvəlki ölçmə ilə fərq komponentlərə ayrılır: bazar hərəkəti, məlumat düzəlişi, metodologiya dəyişikliyi.

14.5. Alınma layihələri

— Metodologiya 17 və AQP QS 21 birlikdə tətbiq edilir;

— kütləvi üsul yalnız homogen obyektlərin çox sayda olduğu iri layihələrdə tətbiq edilir;

— FƏRDİ obyektlərin qiymətləndirilməsi kütləvi üsulla ƏVƏZ EDİLMİR — hər zərərçəkənin kompensasiya hüququ fərdidir;

— ayrılma və zərərli təsir kütləvi üsulla ölçülmür — hər qismən alınma fərdi hesablama tələb edir;

— layihənin təsirinin kənarlaşdırılması bütün məcmuya vahid qaydada tətbiq edilir.

14.6. Kütləvi üsulun tətbiq edilmədiyi hallar

Aşağidaki hallarda kütləvi qiymətləndirmə tətbiq edilmir: fərdi alınma və kompensasiya işləri; icra icraatında konkret obyektin realizəsi; məhkəmə mübahisələri və məhkəmə ekspertizası; zərərin və əldən çıxmış mənfəətin ölçülməsi; mədəni irs obyektləri; ilkin girov qiymətləndirməsi; problemli aktivlər üzrə realizə imkanının qiymətləndirilməsi.

Bu siyahı Metodologiya 14-ün məhdudiyyətlər bölməsi ilə uzlaşır. Səbəb ortaqdır: həmin hallarda nəticə konkret şəxsin hüququna birbaşa təsir edir və fərdi əsaslandırma tələb olunur.

15. Məcburi açıqlamalar və tipik səhvlər

15.1. Məcburi açıqlamalar

№	Açıqlama	Bölmə
1	Məqsəd, nəzərdə tutulan istifadə və istifadəçilər	11.2
2	Dörd tətbiq şərtinin yoxlanılması nəticəsi	3.1
3	Məcmunun formalaşdırılması qaydası və obyekt sayı	3.2
4	İdentifikasiya problemləri və onların həlli	3.3
5	Obyekt vahidinin səviyyəsi	3.4
6	Dəyişənlər üzrə məlumat doldurulma faizi	3.5
7	Doldurulmuş məlumatın payı və üsulu	3.5
8	Seqmentləşdirmə meyarları və seqmentlərin siyahısı	4.2
9	Seqmentləşdirmə iterasiyaları və yoxlama nəticəsi	4.3–4.4
10	Sərhəd effekti yoxlaması və seçilmiş həll	4.5
11	Fərdi qiymətləndirməyə ayrılan obyektlər — sayı, payı, meyarı	5.5
12	Ayrılma həddi və onun müəyyən edilmə vaxtı	5.3
13	Məlumat mənbələri və yerində yoxlamanın həcmi	7.2
14	Kənarlaşdırılmış qeydlərin payı və səbəbi	7.5
15	Sövdələşmə düzəlişinin modelə salınması	7.4
16	Hər seqment üzrə tətbiq edilmiş üsul və əsaslandırma	8.2
17	Yerləşmə amilinin necə nəzərə alındığı	8.3
18	ƏSİ üzrə seqment səviyyəsindəki fərziyyə	8.5
19	Keyfiyyət göstəriciləri — məcmu VƏ seqmentlər üzrə	9.3
20	Tətbiq edilmiş hədlər və mənbələri	9.5
21	Hədləri ödəməyən seqmentlər və görülən tədbirlər	9.6
22	Vahid qiymətləndirmə tarixi və etibarlılıq müddəti	10.2, 10.4
23	Fərdi nəticələrin müstəqil status daşımadığı barədə qeyd	11.3
24	Mübahisələndirmə mexanizmi barədə məlumat	12.1
25	Model istifadə edilibsə — Metodologiya 14 üzrə açıqlamalar	2.3
26	İnzibati göstəricilərin nəticə kimi təqdim edilmədiyi	13.2
27	İşə rəhbərlik edən qiymətləndirici, komanda və rollar	6.1
28	Peşəkar baxışın həcmi və nəticəsi	11.2

15.2. Tipik səhvlər

№	Səhv	Düzgün davranış
1	«Kütləvi qiymətləndirmə» və «AVM» eyniləşdirilir	İki fərqli anlayışdır (2.1–2.2)
2	Model olmadan aparılan iş kütləvi sayılmır	B variantı legitimdir (2.2)

№	Səhv	Düzgün davranış
3	Model nəticəsi fərdi hesabat kimi rəsmiləşdirilir	Peşəkar baxışdan keçirilənədək nəticə deyil (2.4)
4	Tətbiq şərtləri yoxlanılmadan işə başlanır	Dördü də yoxlanılır (3.1)
5	Dublikatlar aşkarlanmır	Unikal identifikator üzrə yoxlama (3.3)
6	Məlumat doldurulma faizi göstərilmir	Dəyişənlər üzrə göstərilir (3.5)
7	Zəif baza mürəkkəb modellə kompensasiya edilir	Kompensasiya edilə bilməz (3.6)
8	Seqmentləşdirmə aparılmır və ya formal aparılır	Mərkəzi mərhələdir (4.1)
9	Model mürəkkəbləşdirilir, halbuki problem seqmentdədir	Diaqnostik əlamət (4.1)
10	Seqmentlər yalnız göstəriciləri yaxşılaşdırmaq üçün bölünür	İqtisadi məntiqlə əsaslandırılır (4.3)
11	Sərhəd effekti yoxlanılmır	Dördüncü test (4.4–4.5)
12	Yararsız obyektlər ayrılmır	5-ci bölmənin meyarları
13	Ayrılma həddi nəticəyə görə düzəldilir	Əvvəlcədən müəyyən edilir (5.3)
14	Ayrılan obyektlər keyfiyyət hesablamasına daxil edilir	Daxil edilmir (5.4)
15	Təklif qiymətinə vahid faiz düzəlişi tətbiq edilir	Sövdələşmə düzəlişi modelə salınır (7.4)
16	Anomaliyalar avtomatik kənarlaşdırılır	Hər biri yoxlanılır (7.5)
17	Yerində yoxlama aparılmır	Məcburidir (7.2)
18	Yerləşmə modelə salınmır	Pozuntudur (8.3)
19	Köhnəlmə vahid əmsalla verilir	Üç növ ayrıca (8.4)
20	ƏSİ fərziyyəsi açıqlanmır	Seqment səviyyəsində açıq göstərilir (8.5)
21	Keyfiyyət göstəriciləri hesablanmır	İş kütləvi qiymətləndirmə sayılmır (9.1)
22	Yalnız məcmu üzrə göstərici verilir	Seqmentlər üzrə də (9.3)
23	Səviyyə düzəldilir, bərabərlik problemi qalır	Fərqli problemlərdir (9.4)
24	Hədlər nəticəyə uyğunlaşdırılır	Qadağandır (9.4)
25	Hədləri ödəməyən nəticələr məhdudiyyətsiz verilir	Üç variantdan biri seçilir (9.6)
26	Əlavədən çıxarılmış sətir fərdi hesabat kimi istifadə edilir	Müstəqil status daşımır (11.3)
27	Mübahisələndirmə mexanizmi yoxlanılmır	Yazılı məlumat verilir (12.1)
28	Fərdi qiymətləndirmə model nəticəsindən çıxış edir	Müstəqil aparılır (12.3)
29	Tam qapalı model tətbiq edilir	Uyğun sayılmır (12.4)
30	İnzibati göstəricilər nəticə kimi təqdim edilir	Nəticə deyil (13.1)
31	14.6-cı bəndin hallarında kütləvi üsul tətbiq edilir	Tətbiq edilmir

ƏLAVƏ A. Seqmentləşdirmənin yoxlanılması testi

Test 4-cü bölmə ilə birlikdə tətbiq edilir. Hər iterasiyadan sonra doldurulur və iş sənədlərində saxlanılır.

№	Sual	Cavab
1	Seqmentləşdirmə meyarları hansılardır və nə üçün seçilib?	
2	Meyarlar məlumat bazasında hansı faizlə doldurulub?	
3	Neçə seqment yaranıb? Hər birində obyekt sayı?	
4	Hər seqment iqtisadi cəhətdən izah edilə bilirmi?	
5	Bazar iştirakçıları bu obyektləri ayrı seqment kimi görürmü?	
6	Seqment daxilində dəyişkənlik seqmentlərarası dəyişkənlikdən aşağıdırmı?	
7	Hər seqmentdə əməliyyat sayı statistik yoxlama üçün kifayətdirmi?	
8	Kifayət etməyən seqmentlər varmı? Necə həll edilib?	
9	Sərhəd yaxınlığındakı oxşar obyektlər əhəmiyyətli fərqli qiymətləndirilirmi?	
10	Sərhəd effekti aşkarlanıbsa — hansı həll seçilib?	
11	Bu, neçənci iterasiyadır? Əvvəlki iterasiyada nə dəyişdi?	
12	Dəyişikliyin səbəbi iqtisadi məntiq, yoxsa göstəricilərin yaxşılaşdırılması idi?	
13	Seqmentlər üzrə keyfiyyət göstəriciləri hansılardır?	
14	Hədləri ödəməyən seqment varmı? Növbəti addım?	

ƏLAVƏ B. Məcmunun hazırlanması — yoxlama

Yoxlama 3-cü bölmə ilə birlikdə tətbiq edilir və məcmu təsdiq edilməzdən əvvəl doldurulur.

№	Element	Nəticə
1	İlkin siyahının mənbəyi və tarixi	
2	İlkin siyahıda obyekt sayı	
3	Unikal identifikator mövcuddurmu? Hansı sahə?	
4	Dublikat qeydlərin sayı və həlli	
5	İdentifikatoru olmayan qeydlərin sayı və həlli	
6	Bir obyektin bir neçə qeydə bölünmə halları	
7	Bir neçə obyektin bir qeyddə birləşdirilmə halları	
8	Siyahıda olmayan, lakin mövcud obyektlər	
9	Siyahıda olan, lakin mövcud olmayan obyektlər	
10	Obyekt vahidinin səviyyəsi (bina / mənzil / kompleks / vahid)	
11	Dəyişənlər üzrə doldurulma faizi (cədvəl əlavə olunur)	
12	Doldurulma həddi altında qalan dəyişənlər və həlli	
13	Çatışmayan məlumatın doldurulma üsulu və payı	
14	Yerində yoxlanılan nümunənin həcmi və seçim üsulu	
15	Yerində yoxlamada aşkarlanan uyğunsuzluqların faizi	
16	5-ci bölmə üzrə ayrılan obyektlərin sayı və payı	
17	Yekun məcmuda obyekt sayı	

№	Element	Nəticə
18	Sifarişçi ilə razılaşdırmanın tarixi	

ƏLAVƏ C. Keyfiyyət göstəricilərinin hesabat forması

Forma 9-cu bölmə ilə birlikdə tətbiq edilir. Hər seqment üçün bir sətir; sonuncu sətir məcmu üzrə. Göstəricilərin hesablanma qaydası və hədləri Metodologiya 14-də verilmişdir.

Seqment	Obyekt sayı	Nümunə həcmi	Səviyyə	COD	PRD	PRB	Hədlər ödənilir?
Seqment 1							
Seqment 2							
Seqment 3							
...							
MƏCMU							

Cədvələ əlavə olaraq göstərilir:

— tətbiq edilmiş hədlər və mənbələri;

— nümunənin təmsilçiliyi — seqmentlər, dəyər diapazonları və obyekt tipləri üzrə bölgü;

— kənarlaşdırılmış qeydlərin payı və səbəbi;

— doldurulmuş məlumatın payı;

— yerində yoxlamada aşkarlanan uyğunsuzluqların faizi;

— hədləri ödəməyən seqmentlər və 9.6-cı bənd üzrə seçilmiş variant.

ƏLAVƏ D. Yoxlama siyahısı — 38 bənd

Siyahı sənəd təqdim edilməzdən əvvəl doldurulur və iş sənədlərində saxlanılır.

№	Yoxlanılan element	✓
	A. TAPŞIRIQ VƏ MƏCMU	
1	Dörd tətbiq şərti yoxlanılıb və nəticə sənədləşdirilib	
2	Maraqlar münaqişəsi yoxlanılıb	
3	Hədəf ümumi dəyər tələbi daxil olmayıb	
4	Obyekt vahidinin səviyyəsi müəyyən edilib və məcmu üzrə vahiddir	
5	Əlavə B-nin yoxlaması doldurulub	
6	Dublikatlar aşkarlanıb və həll edilib	
7	Dəyişənlər üzrə doldurulma faizi hesablanıb	
8	Yekun məcmu sifarişçi ilə razılaşdırılıb	
	B. SEQMENTLƏŞDİRMƏ VƏ AYIRMA	
9	Seqmentləşdirmə meyarları müəyyən edilib və əsaslandırılıb	
10	Əlavə A-nın testi doldurulub	
11	İterasiyalar sənədləşdirilib	

№	Yoxlanılan element	✓
12	Hər bölgü iqtisadi məntiqlə əsaslandırılıb	
13	Sərhəd effekti yoxlanılıb	
14	Ayrılma həddi işin əvvəlində müəyyən edilib və dəyişdirilməyib	
15	Yararsız obyektlər ayrılıb; siyahı və meyar sənədləşdirilib	
16	Ayrılan obyektlər keyfiyyət hesablamasına daxil edilməyib	
	C. MƏLUMAT	
17	Mənbələr, tarix və yenilənmə dövrü sənədləşdirilib	
18	Yerində yoxlama aparılıb; həcmi və nəticəsi qeyd olunub	
19	Əməliyyatlar bazar şəraiti baxımından yoxlanılıb	
20	Sövdələşmə düzəlişi modelə salınıb, sonradan tətbiq edilməyib	
21	Anomaliyalar fərdi yoxlanılıb; avtomatik kənarlaşdırılmayıb	
22	Kənarlaşdırılan qeydlərin payı və səbəbi göstərilib	
	D. ÜSUL VƏ KEYFİYYƏT	
23	Hər seqment üzrə üsul seçilib və əsaslandırılıb	
24	Yerləşmə amili modelə və ya seqment bölgüsünə salınıb	
25	Köhnəlmənin üç növü ayrıca verilib	
26	ƏSİ fərziyyəsi seqment səviyyəsində açıqlanıb	
27	Keyfiyyət göstəriciləri hesablanıb — məcmu VƏ seqmentlər üzrə	
28	Əlavə C-nin forması doldurulub	
29	Hədlər işin əvvəlində müəyyən edilib və dəyişdirilməyib	
30	Hədləri ödəməyən seqmentlər üzrə 9.6-nın variantı seçilib	
31	Model istifadə edilibsə — Metodologiya 14-ün qiymətləndirilməsi aparılıb	
32	Peşəkar baxış aparılıb və protokollaşdırılıb	
	E. TƏQDİMAT VƏ AÇIQLAMALAR	
33	Nəticələr vahid sənədlə təqdim edilib	
34	Fərdi nəticələr əlavədədir; hər səhifədə status qeydi var	
35	Vahid qiymətləndirmə tarixi və etibarlılıq müddəti göstərilib	
36	Mübahisələndirmə mexanizminin mövcudluğu yoxlanılıb	
37	İnzibati göstəricilər nəticə kimi təqdim edilməyib	
38	28 məcburi açıqlamanın hamısı verilib	