

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası (AQP)
Metodiki tövsiyə

Bazar təhlili, məlumatın toplanması
və yoxlanılması üzrə
metodologiya

Sənəd AQP üzvü olan qiymətləndiricilər üçün nəzərdə tutulub və tövsiyə xarakteri daşıyır. O, obyekt üzrə metodologiyaların, düzəliş əmsallarının və aylıq indekslərin tələb etdiyi məlumat bazasının necə formalaşdırılacağını və hesabatda necə təqdim ediləcəyini müəyyən edir.

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Metodologiya qiymətləndirmə zamanı bazar təhlilinin aparılması, məlumatın toplanması, yoxlanılması, təmizlənməsi və hesabatda təqdim edilməsi qaydasını müəyyən edir. O, bütün obyekt növlərinə və bütün yanaşmalara şamil edilir.

1.2. Metodologiya Palatanın metodiki tövsiyəsidir. Ondan kənarlaşma yolveriləndir, lakin hesabatda əsaslandırılır.

1.3. Metodologiya aşağıdakı sənədlərlə birlikdə tətbiq edilir: Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının IVS 101, IVS 103, IVS 104 və IVS 106 standartları, RICS-in müqayisə sübutları üzrə peşəkar standartı, Palatanın düzəliş əmsallarının və aylıq indekslərin metodologiyaları, obyekt üzrə metodologiyalar, avtomatlaşdırılmış qiymətləndirmə modelləri və kütləvi qiymətləndirmə metodologiyaları.

1.4. IVS 104 məlumatın dörd keyfiyyət xüsusiyyətini müəyyən edir: dəqiqlik, tamlıq, vaxtındalıq və şəffaflıq. Bu Metodologiya həmin tələbləri praktik prosedurlara çevirir.

1.5. Metodologiyada istifadə olunan anlayışlar:

1.5.1. müşahidə: bazardan toplanmış bir obyekt üzrə qiymət və xüsusiyyət məlumatı,

1.5.2. analoq: hesablamada istifadə edilmək üçün seçilmiş müşahidə,

1.5.3. sübut kateqoriyası: müşahidənin mənbəyinə görə təsnifatı (A, B və ya C),

1.5.4. vahid göstərici: qiymətin müqayisə vahidinə bölünməsi ilə alınan kəmiyyət,

1.5.5. sövdələşmə güzəşti: təklif qiyməti ilə əqd qiyməti arasındakı fərq,

1.5.6. dublikat: eyni obyektin müxtəlif mənbələrdə və ya müxtəlif tarixlərdə təkrar dərc edilmiş elanı,

1.5.7. kənarlaşan müşahidə: nümunənin əsas kütləsindən əhəmiyyətli dərəcədə fərqlənən müşahidə,

1.5.8. variasiya əmsalı: standart kənarlaşmanın ortaya nisbəti, faizlə,

1.5.9. izlənilə bilmə: üçüncü şəxsin eyni məlumat və eyni qaydalarla eyni nəticəni ala bilməsi.

2. Bazar təhlilinin məqsədi və səviyyələri

2.1. Bazar təhlili hesabatın təsviri bölməsi deyil, hesablamaların giriş parametrlərini formalaşdıran mərhələdir. Təhlilin hər elementi konkret parametrlə bağlıdır:

Təhlil elementi	Hansı parametərə təsir edir
Seqmentin və ərazi hüdudunun müəyyən edilməsi	Analoq dəstinin tərkibi, ərazi düzəlişi
Tələb və təklifin nisbəti	Sövdələşmə güzəşti, ekspozisiya müddəti
Qiymət dinamikası və indeks	Zaman düzəlişi
Bazarda qalma müddəti	Likvidlik, girov məqsədində ekspozisiya ehtimalı
İcarə və satış nisbəti	Kapitalaşdırma əmsalı, gəlirlilik
Yeni tikinti və təklifin strukturu	Ən səmərəli istifadə, gələcək təklif riski
Tənzimləmə və vergi dəyişiklikləri	Ehtimallar, risk əlavəsi

2.2. Təhlil üç səviyyədə aparılır: ümumi bazar səviyyəsi (ölkə və şəhər üzrə makro göstəricilər), seqment səviyyəsi (obyektin aid olduğu tip və ərazi), obyekt səviyyəsi (analoq dəsti və onların müqayisəsi). Hesabatın həcmindən asılı olmayaraq üç səviyyənin hamısı üzrə nəticə verilir.

2.3. Makro göstəricilər yalnız seqmentə təsiri göstərildikdə hesabatda daxil edilir. Obyektlə əlaqəsi izah edilməyən statistik məlumat hesabatın həcmi artırır, nəticəni əsaslandırır.

2.4. Bazar təhlilinin nəticəsi bir cümlə ilə formalaşdırılır: seqmentin vəziyyəti, qiymət istiqaməti, likvidlik səviyyəsi və bunların qiymətləndirmə nəticəsinə təsiri.

3. Sübutların iyerarxiyası

3.1. Müşahidələr mənbəyinə görə üç kateqoriyaya ayrılır:

Kateqoriya	Mənbələr	Statusu
A. Birbaşa əqd sübutları	Notariat və dövlət qeydiyyatı məlumatları, hərrac və icra satışları, bank girov satışları, təsdiqlənmiş alqı-satqı və icarə müqavilələri, qiymətləndiricinin özünün yoxladığı əqdlər	Ən güclü sübut, mövcud olduqda əsas kimi istifadə edilir
B. Ümumi bazar məlumatları	Elan portallarının təklif qiymətləri, agentlik bazaları, Palatanın indeksləri və düzəliş əmsalları, nəşrlər, tələb və təklif göstəriciləri	İstiqamət verir, əsas kimi istifadə edildikdə açıq göstərilir
C. Digər mənbələr	Başqa seqment və ərazilərin əqdləri, makroiqtisadi göstəricilər, bazar iştirakçılarının rəyi	Tək əsas ola bilməz, yalnız dəstəkləyici

3.2. A kateqoriyalı sübut mövcud olduqda B kateqoriyalı məlumat əsas sübut kimi istifadə edilə bilməz. A kateqoriyalı sübutun olmaması hesabatda qeyd edilir və onun axtarışı üçün görülən addımlar göstərilir.

3.3. Azərbaycan bazarında əqd qiymətləri üzrə açıq məlumat məhdud olduğundan praktikada B kateqoriyalı məlumat üstünlük təşkil edir. Bu halda iki tələb məcburidir: sövdələşmə güzəştinin tətbiqi (7-ci hissə) və nəticənin təklif əsaslı olduğunun açıq göstərilməsi.

3.4. Hər analoqun kateqoriyası məlumat cədvəlində ayrıca sütunda göstərilir. Kateqoriyaları qarışıq olan dəstdə çəkilər verilirərkən A kateqoriyalı analoqlara üstünlük verilir və bu, əsaslandırılır.

4. Mənbənin göstərilməsi

4.1. Hər müşahidənin mənbəyi dörd elementlə göstərilir:

Element	Məzmun	Nümunə
Mənbənin adı	Portal, agentlik, orqan, sənəd	Elan portalı, hərrac protokolu, notariat müqaviləsi
Dəqiq istinad	Elanın nömrəsi, sənədin rekvizitləri, ünvan	Elan № 6368747, müqavilə № 12-345
Məlumatın tarixi	Elanın dərc və ya əqdin bağlanma tarixi	24.08.2026
Əldə edilmə tarixi	Qiymətləndiricinin məlumatı topladığı tarix	02.09.2026

4.2. “İnternet məlumatı”, “bazar məlumatları”, “agentliklərdən alınmış məlumat” kimi ifadələr mənbənin göstərilməsi sayılmır və yoxlanıla bilmə tələbini pozur.

4.3. Hər müşahidə üzrə mənbə sübutu arxivləşdirilir: elanın ekran görüntüsü və ya çap forması, sənədin surəti, yazışma. Arxiv iş sənədlərinin tərkibində saxlanılır.

4.4. Mənbənin istifadə şərtləri gözlənilir. Portal məlumatının toplanması həmin mənbənin istifadə şərtlərinə və müəllif hüququ qanunvericiliyinə zidd olmamalıdır.

5. Məlumatın toplanması

5.1. Toplama işdən əvvəl hazırlanan plan üzrə aparılır. Planda göstərilir: seqment, ərazi hüdudu, dövr hüdudu, ölçü və vəziyyət diapazonu, hədəf müşahidə sayı, mənbələr.

5.2. Dövr hüdudu bir qayda olaraq qiymətləndirmə tarixindən əvvəlki 6 aydır. Müşahidə sayı kifayət etmədikdə dövr 12 aya qədər genişləndirilir və bütün müşahidələrə zaman düzəlişi tətbiq edilir. 12 aydan artıq dövr yalnız nadir obyektlərdə və əsaslandırma ilə istifadə edilir.

5.3. Ölçü diapazonu: analoqun ölçüsü qiymətləndirilən obyektin ölçüsünün yarısından az, iki mislindən çox olmamalıdır. Bu hüdudlardan kənar müşahidə yalnız başqa seçim olmadıqda və sahə effekti üzrə düzəlişlə istifadə edilir.

5.4. Ərazi hüdudunun genişləndirilməsi ardıcılıqla aparılır: eyni zona, qonşu zona, oxşar xarakteristikalı zona. Hər genişləndirmə hesabatda qeyd edilir və ərazi düzəlişi ilə müşayiət olunur.

5.5. Toplanan müşahidələrin sayı analoq kimi seçiləcək saydan əhəmiyyətli dərəcədə çox olmalıdır. Təvsiyə olunan nisbət: seçiləcək hər analoq üçün azı üç ilkin müşahidə.

5.6. Analqların minimum sayı:

Obyekt növü	Minimum analoq	Qeyd
Mənzillər	5	Eyni seqment və zona
Fərdi yaşayış evləri	4	Torpaq və tikili ayrıca yoxlanılır
Kommersiya obyektləri	4	Təyinat və xətt eyni olmalıdır
Torpaq sahələri	4	Təyinat və kommunikasiya statusu eyni
İcarə üzrə	5	Şərtlər paketi eyniləşdirilir

Nəqliyyat vasitələri	5	Marka, model, yaş qrupu
Maşın və avadanlıq	3	Analoq olmadıqda miqyas düsturu
Nadir və ixtisaslaşmış obyektlər	Mümkün olan qədər	Say azlığı açıqlanır, nəticə diapazonla verilir

5.7. Minimum say təmin edilmədikdə iki yol var: toplama planının genişləndirilməsi (dövr, ərazi, ölçü) və ya müqayisəli yanaşmanın köməkçi yanaşma kimi istifadəsi. Hər iki halda səbəb hesabatda göstərilir.

5.8. Məlumat cədvəlinin minimum sütunları bu Metodologiyanın A nömrəli əlavəsində verilir. Cədvəl xam və təmizlənmiş versiyalarda saxlanılır.

6. Məlumatın yoxlanılması

6.1. Yoxlama üç səviyyədə aparılır:

Səviyyə	Məzmun	Nəticəsi
Formal yoxlama	Sütunların tamlığı, ölçü vahidləri, tarixlər	Natamam müşahidə işarələnir
Məntiqi yoxlama	Sahə və qiymətin uyğunluğu, vahid göstəricinin diapazonu, təsvir ilə göstəricilərin uzlaşması	Ziddiyyətli müşahidə araşdırılır
Mənbə yoxlaması	Elan sahibinə müraciət, agentliklə təsdiq, sənədin yoxlanılması	Qiymətin və xüsusiyyətlərin təsdiqi

6.2. Hesablamada istifadə ediləcək analoqların azı yarısı üzrə mənbə yoxlaması aparılır. Yoxlamanın nəticəsi bu Metodologiyanın C nömrəli əlavəsindəki protokol formasında qeydə alınır: kiminlə danışılıb, nə vaxt, hansı suallar verilib, hansı cavab alınıb.

6.3. Yoxlama zamanı aydınlaşdırılan əsas suallar: qiymət aktualdırmı, qiymətə nələr daxildir (mebel, avadanlıq, kommunal borclar), obyekt satılıbmı və ya icarəyə verilibmi, sövdələşmə mümkündürmü və hansı həddə, obyektin sənədləri hansı statusdadır, elan neçə müddətdir dərc olunur.

6.4. Elanın statusu izlənilir: aktiv, qiyməti dəyişdirilmiş, silinmiş, təkrar dərc edilmiş. Bu məlumat bazarda qalma müddətinin və sövdələşmə güzəştinin qiymətləndirilməsində istifadə edilir.

6.5. Dublikatların aşkarlanması məcburi mərhələdir. Dublikatın əlamətləri: eyni və ya kəşşən fotolar, eyni sahə, mərtəbə və qiymət birləşməsi, eyni koordinat və ya ünvan, eyni mətn parçası, qısa müddətdə təkrar dərc. Dublikatlar bir müşahidə kimi saxlanılır və hansı yazının saxlandığı cədvəldə qeyd edilir.

6.6. Bir obyektin bir neçə agentlik tərəfindən fərqli qiymətlə dərc edilməsi dublikat sayılır, belə halda ən aşağı qiymət deyil, yoxlanılmış qiymət saxlanılır, yoxlama mümkün olmadıqda müşahidə kənarlaşdırılır.

7. Təklif və əqd qiymətlərinin ayrılması

7.1. Təklif qiyməti dəyər göstəricisi deyil, satıcının başlanğıc mövqeyidir. Təklif qiymətləri əsasında aparılan hesablamada sövdələşmə güzəşti tətbiq edilir.

7.2. Sövdələşmə güzəşti Palatanın düzəliş əmsalları buraxılışından götürülür. Buraxılışda göstərici olmadıqda qiymətləndirici onu öz məlumatı əsasında hesablayır və hesablamaları hesabatda açıqlayır.

7.3. Güzəşt seqment, qiymət diapazonu və bazarda qalma müddəti üzrə fərqlənir. Vahid faizin bütün analoqlara tətbiqi yolveriləndir, lakin əsaslandırılmalıdır.

7.4. Güzəşt düzəlişlərinin birinci qrupunda, zaman düzəlişindən əvvəl tətbiq edilir və məlumat cədvəlində ayrıca sətirdə göstərilir. Onun nəticənin içində gizlədilməsi yolverilməzdir.

7.5. A kateqoriyalı əqd məlumatına güzəşt tətbiq edilmir. Qarışıq dəstdə güzəşt yalnız təklif qiymətlərinə tətbiq olunur, bu, cədvəldə görünməlidir.

7.6. Nəticə yalnız təklif qiymətlərinə əsaslandıqda hesabatda bu, açıq göstərilir və məlumatın kateqoriyası (B) qeyd edilir.

8. Kənarlaşdırma və təmizləmə

8.1. Müşahidənin dəstdən çıxarılması yalnız səbəb göstərilməklə aparılır. Səbəb kodları:

Kod	Səbəb	İzah
K1	Dublikat	Eyni obyekt başqa yazıda saxlanılıb
K2	Ölçü diapazonundan kənar	5.3-cü bənddəki hədudlar
K3	Fərqli seqment və ya təyinat	Obyektin növü və ya istifadə təyinatı uyğun deyil
K4	Qiymət real deyil	Yoxlama zamanı qiymətin aktual olmadığı müəyyən edilib
K5	Məlumat natamam	Hesablama üçün zəruri göstərici yoxdur
K6	Mənbə yoxlanılmadı	Əlaqə mümkün olmayıb, məlumat təsdiqlənməyib
K7	Xüsusi əməliyyat	Qohumlar arası, məcburi satış, güzəştli əməliyyat
K8	Düzəlişlərin həddi	Mütləq düzəlişlərin cəmi 40 faizi keçir
K9	Tarix hədudundan kənar	5.2-ci bənddəki dövrdən kənar
K10	Statistik kənarlaşma	Kvartilarası interval qaydası üzrə, əlavə yoxlama ilə

8.2. Statistik kənarlaşma tək başına kənarlaşdırma əsası deyil. K10 kodu ilə işarələnən müşahidə əvvəlcə yoxlanılır: səhv yazı, fərqli xüsusiyyət və ya real bazar halı ola bilər. Real bazar halı olduqda müşahidə saxlanılır.

8.3. Kənarlaşdırılmış müşahidələr hesabatdan silinmir, ayrıca cədvəldə kodu ilə göstərilir (B nömrəli əlavə). Bu, dəstin necə formalaşdığını göstərir və seçmə şübhəsini aradan qaldırır.

8.4. Kənarlaşdırılanların payı ilkin müşahidələrin 30 faizini keçdikdə toplama planı yenidən nəzərdən keçirilir: seqment düzgün seçilməyib və ya mənbələr uyğun deyil.

8.5. Nəticəni istənilən səviyyəyə uyğunlaşdırmaq məqsədilə müşahidələrin seçilməsi və ya kənarlaşdırılması intizam pozuntusudur.

9. Analoxların seçilməsi və vahid göstərici

9.1. Vahid göstərici obyektin növünə uyğun seçilir: vahid sahəyə düşən qiymət, sota düşən qiymət, yerə, çarpayaya, kolonkaya düşən qiymət, güc və ya məhsuldarlıq vahidinə düşən qiymət. Seçilmiş vahid bütün analoqlar üzrə eyni tətbiq edilir.

9.2. Vahid göstəricinin hesablanmasında ardıcılıq qaydası: əvvəlcə hər analoq üzrə vahid göstərici hesablanır, sonra göstəricilər üzərində orta və ya median alınır. Cəmlərin cəmə bölünməsi fərqli nəticə verir və yalnız bircinsli dəstdə tətbiq edilir, seçilmiş üsul hesabatda göstərilir.

9.3. Analoglara çəki verilərkən aşağıdakı meyarlar istifadə olunur: sübut kateqoriyası, düzəlişlərin ümumi həcmi (az olan daha yüksək çəki), mənbənin yoxlanılması, obyektə oxşarlıq dərəcəsi, məlumatın tarixi. Çəkilər cədvəldə rəqəmlə göstərilir və cəmi vahidə bərabər olur.

9.4. Bərabər çəkilərin tətbiqi yolveriləndir və bu halda “analoqlar bircinslidir, çəkilər bərabər qəbul edilmişdir” qeydi verilir. Çəkilərin izahsız fərqləndirilməsi əsaslandırma sayılmır.

9.5. Düzəlişlərin iki qrupu ayrılır: birinci qrup əqd və təklif şərtləri ilə zaman üzrə ardıcıl qaydada, ikinci qrup obyektin xüsusiyyətləri üzrə. Bu bölgü bütün obyekt növlərində gözlənilir.

9.6. Bir analoq üzrə mütləq düzəlişlərin cəmi 40 faizi keçdikdə analoq zəif sayılır: ya kənarlaşdırılır (K8), ya da saxlanması əsaslandırılır və nəticə diapazonla verilir.

10. Keyfiyyətin ölçülməsi

10.1. Nəticənin keyfiyyəti variasiya əmsalı ilə ölçülür. Əmsal iki dəfə hesablanır: düzəlişlərdən əvvəl və düzəlişlərdən sonra. Hər ikisi hesabatda göstərilir.

10.2. Düzəlişlərdən sonra variasiyanın azalmaması düzəlişlərin işləmədiyini bildirir. Bu halda düzəliş əmsalları, analoq dəsti və seqmentləşdirmə yenidən nəzərdən keçirilir, nəticə dəyişdirilmədən hesabat təqdim edilə bilməz.

10.3. Düzəlişdən sonrakı variasiya əmsalının şərh:

Variasiya əmsalı	Şərh	Tələb olunan hərəkət
10 faizədək	Yüksək bircinslik	Əlavə tələb yoxdur
10 ilə 20 faiz arası	Qəbul edilən	Nəticə nöqtə ilə verilə bilər, aralıq göstərilir
20 ilə 30 faiz arası	Zəif bircinslik	Səbəb izah edilir, nəticə mütləq aralıqla verilir
30 faizdən yuxarı	Dəst uyğun deyil	Dəst yenidən qurulur və ya yanaşma köməkçi kimi istifadə edilir

10.4. Əlavə keyfiyyət göstəriciləri: nümunə həcmi, median ilə ortanın fərqi, düzəlişlərin orta mütləq həcmi, kənarlaşdırılmış müşahidələrin payı, yoxlanılmış analoqların payı. Bu göstəricilər D nömrəli əlavədə verilmiş formada təqdim edilir.

10.5. Nəticə aralığı düzəliş edilmiş göstəricilərin minimum və maksimum qiymətləri və ya variasiya əmsalı əsasında müəyyən edilir. Aralıq nəticənin zəifliyi deyil, məlumatın vəziyyətinin dürüst təsviridir.

11. İzlənilə bilmə və saxlanma

11.1. İş sənədlərinin tərkibi: toplama planı, xam məlumat cədvəli, təmizlənmiş cədvəl, kənarlaşdırma jurnalı, mənbə sübutları, yoxlama protokolları, hesablama faylı.

11.2. İzlənilə bilmə meyarı: eyni məlumat və eyni qaydalarla işləyən üçüncü şəxs eyni nəticəni almalıdır. Hesabatda göstərilən hər rəqəm iş sənədlərində öz mənbəyinə qədər izlənilə bilməlidir.

11.3. İş sənədləri hesabatın nüsxəsi ilə birlikdə Qanunun 12.1.10-cu maddəsində nəzərdə tutulmuş müddətdə saxlanılır.

11.4. Fərdi məlumatlar (elan sahibinin adı, telefon nömrəsi) yalnız yoxlama protokolunda saxlanılır və hesabatda dərc edilmir.

12. Rəqəmsal mənbələr və avtomatlaşdırma

12.1. Avtomatik toplanmış məlumat da bu Metodologiyanın bütün mərhələlərindən keçir: dublikatların aşkarlanması, yoxlama, kənarlaşdırma və keyfiyyətin ölçülməsi. Avtomatlaşdırma yoxlamaları əvəz etmir.

12.2. Süni intellekt vasitələri ilə toplanmış və ya ümumiləşdirilmiş məlumatda hər mənbə ilkin mənbədən yoxlanılır. Mövcud olmayan mənbəyə istinad hesabatda ən ciddi qüsurlardandır.

12.3. Modellər üçün məlumat hazırlığında öyrətmə, kalibrəlmə və test bölgüsü aparılır, keyfiyyət yalnız test bölməsində ölçülür (avtomatlaşdırılmış qiymətləndirmə modelləri metodologiyası).

12.4. Palatanın indeksləri və düzəliş əmsalları ümumi bazar məlumatı kimi istifadə edilir: onlar subyekt bazarda yoxlanılır, dəyərin birbaşa göstəricisi kimi qəbul edilmir və istifadə edilmiş buraxılışın versiyası hesabatda göstərilir.

13. Məcburi açıqlamalar

Hesabatın bazar təhlili və məlumat bölmələrində aşağıdakılar açıqlanır:

- 13.1. seqmentin və ərazi hüddudunun necə müəyyən edildiyi,
- 13.2. toplama planının parametrləri: dövr, ərazi, ölçü diapazonu, hədəf say,
- 13.3. mənbələr dörd elementlə,
- 13.4. hər analoqun sübut kateqoriyası (A, B və ya C),
- 13.5. ilkin müşahidələrin sayı və seçilmiş analoqların sayı,
- 13.6. kənarlaşdırılmış müşahidələr və səbəb kodları,
- 13.7. dublikatların aşkarlanması və nəticəsi,
- 13.8. mənbə yoxlamasının həcmi və nəticəsi,
- 13.9. təklif və əqd qiymətlərinin ayrılması, sövdələşmə güzəştinin mənbəyi və səviyyəsi,
- 13.10. zaman düzəlişinin mənbəyi və istifadə edilmiş indeksin versiyası,
- 13.11. düzəlişlərin iki qrupu ayrı-ayrılıqda və hər analoq üzrə mütləq düzəlişlərin cəmi,
- 13.12. vahid göstəricinin hesablanma üsulu,
- 13.13. çəkirlər və onların əsası,
- 13.14. variasiya əmsalı düzəlişdən əvvəl və sonra,
- 13.15. nəticə aralığı və onun müəyyən edilmə qaydası,
- 13.16. məlumatın məhdudiyyətləri və onların nəticəyə təsiri.

14. Tipik səhvlər

- 14.1. bazar təhlili bölməsinin hesablama ilə əlaqələndirilməməsi,
- 14.2. makro statistikanın seqmentə təsiri göstərilmədən verilməsi,
- 14.3. mənbənin "internet" və ya "bazar məlumatı" kimi göstərilməsi,
- 14.4. elan nömrəsinin və tarixlərin qeyd edilməməsi,
- 14.5. mənbə sübutunun arxivləşdirilməməsi,
- 14.6. sübut kateqoriyalarının ayrılmaı,

- 14.7. A kateqoriyalı sübut axtarılmadan yalnız elanlarla işlənməsi,
- 14.8. təklif qiymətinə sövdələşmə güzəştinin tətbiq edilməməsi,
- 14.9. güzəştin əqd qiymətlərinə də tətbiq edilməsi,
- 14.10. güzəştin nəticənin içində gizlədilməsi,
- 14.11. dublikatların aşkarlanmaması,
- 14.12. eyni obyektin iki analoq kimi sayılması,
- 14.13. kənarlaşdırmanın səbəbsiz aparılması,
- 14.14. kənarlaşdırılmış müşahidələrin hesabatda göstərilməməsi,
- 14.15. nəticəyə uyğunlaşdırmaq üçün analoqların seçilməsi,
- 14.16. statistik kənarlaşmanın yoxlanılmadan silinməsi,
- 14.17. ölçü diapazonundan kənar analoqların düzəlişsiz istifadəsi,
- 14.18. dövr hüdudunun genişləndirilməsində zaman düzəlişinin unudulması,
- 14.19. vahid göstəricilərin ortası əvəzinə cəmlərin nisbətinin istifadəsi,
- 14.20. düzəlişlərin iki qrupunun ayrılmmaması,
- 14.21. mütləq düzəlişlərin cəmi üzrə həddin yoxlanılmaması,
- 14.22. çəkilərin izahsız verilməsi,
- 14.23. variasiya əmsalının hesablanmaması,
- 14.24. düzəlişdən sonra variasiyanın artmasına baxmayaraq nəticənin saxlanması,
- 14.25. nəticənin yalnız nöqtə ilə verilməsi,
- 14.26. indeks və əmsalların versiyasının göstərilməməsi,
- 14.27. avtomatik toplanmış məlumatın yoxlanmadan istifadəsi,
- 14.28. mövcud olmayan mənbəyə istinad,
- 14.29. iş sənədlərinin saxlanılmaması və nəticənin izlənilə bilməməsi,
- 14.30. fərdi məlumatların hesabatda dərc edilməsi.

15. Yekun müddəalar

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

15.2. Metodologiya Palatanın obyekt üzrə metodologiyalarının məlumat bölmələri ilə birlikdə oxunur, ziddiyyət olduqda bu Metodologiyanın prosedur qaydaları tətbiq edilir.

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

16. Palataya tövsiyələr

16.1. Bu Metodologiyanın A nömrəli əlavəsindəki məlumat cədvəllərinin elektron şablonları hazırlanmalı və üzvlərin istifadəsinə verilməlidir, vahid şablon hesabatların müqayisə edilə bilməsini təmin edir.

16.2. Üzvlərdən toplanan keyfiyyət göstəriciləri (variasiya əmsalı, kənarlaşdırma payı, mənbə yoxlamasının həcmi) üzrə illik icmal dərc edilməlidir. Həmin icmal kütləvi qiymətləndirmə üzrə milli keyfiyyət hədlərinin müəyyən edilməsi üçün də baza verir.

16.3. Sövdələşmə güzəşti, bazarda qalma müddəti və seqment xəritəsi üzrə dövrü buraxılışlar olmadan bu Metodologiyanın 7-ci və 10-cu hissələri qiymətləndiricinin mülahizəsinə

qalır. Metodologiyadakı hədlər (minimum analoq sayı, mənbə yoxlamasının və kənarlaşdırmanın payı, variasiya əmsalının səviyyələri) ilk tətbiq ilindən sonra faktiki göstəricilər əsasında dəqiqləşdirilməlidir.

MƏLUMAT CƏDVƏLİNİN MİNİMUM SÜTUNLARI

Ümumi sütunlar (bütün obyekt növləri üçün)

Nö	Sütun	İzah
1	Müşahidənin nömrəsi	Daxili nömrə
2	Mənbənin adı və istinad	Portal, elan nömrəsi, sənəd rekvizitləri
3	Məlumatın tarixi və əldə edilmə tarixi	İki ayrı sütun
4	Sübut kateqoriyası	A, B və ya C
5	Qiymətin növü	Təklif və ya əqd
6	Qiymət və valyuta	Ümumi məbləğ
7	Ölçü göstəricisi	Sahə, sot, güc, yürüş və sair
8	Vahid göstərici	Qiymətin ölçüyə nisbəti
9	Ünvan və zona	Zona səviyyəsində
10	Mənbə yoxlaması	Aparılıb və ya aparılmayıb, protokolun nömrəsi
11	Bazarda qalma müddəti	Gün
12	Kənarlaşdırma kodu	Boş və ya K1 ilə K10 arası
13	Qeyd	Yoxlama zamanı alınan məlumat

Əlavə sütunlar: daşınmaz əmlak üçün mərtəbə, mərtəbəlilik, bina tipi, yaş, təmir vəziyyəti, sənəd statusu, təyinat, torpaq üçün kommunikasiya, yol çıxışı, relyef, təyinat, nəqliyyat üçün marka, model, buraxılış ili, yürüş, mühərrik, komplektasiya, gömrük statusu, avadanlıq üçün istehsalçı, model, məhsuldarlıq, buraxılış ili, texniki vəziyyət, komplektlik.

Bazar təhlili, məlumatın toplanması və
yoxlanılması Metodologiyasına
B nömrəli əlavə

KƏNARLAŞDIRMA JURNALI

Nö	Müşahidənin nömrəsi	Mənbə	Vahid göstərici	Kod	Səbəbin izahı
1					
2					
3					
4					
5					

Yekun göstəricilər	
İlkin müşahidələrin sayı: ____ Kənarlaşdırılanların sayı: ____ Payı: ____ faiz	
Seçilmiş analoqların sayı: ____ Mənbə yoxlaması aparılanların payı: ____ faiz	
Pay 30 faizi keçdikdə toplama planının yenidən qurulması barədə qeyd: _____	

Bazar təhlili, məlumatın toplanması və
yoxlanılması Metodologiyasına
C nömrəli əlavə

MƏNBƏ YOXLAMASI PROTOKOLU

№	Rekvizit	Məlumat
1	Müşahidənin nömrəsi və elanın nömrəsi	
2	Yoxlamanın tarixi və üsulu (telefon, yazışma, sənəd)	
3	Məlumat verən şəxs və statusu (mülkiyyətçi, agent, orqan)	
4	Qiymət aktualdırımı, sövdələşmə mümkündürmü və hansı həddə	
5	Qiymətə nələr daxildir (mebel, avadanlıq, borclar)	
6	Obyekt satılıb və ya icarəyə verilibmi, tarix və qiymət	
7	Sənədlərin statusu	
8	Elanın dərc müddəti və qiymət dəyişiklikləri	
9	Yoxlamanın nəticəsi: təsdiqləndi, dəqiqləşdirildi, təsdiqlənmədi	

Bazar təhlili, məlumatın toplanması və
yoxlanılması Metodologiyasına
D nömrəli əlavə

KEYFİYYƏT GÖSTƏRİCİLƏRİ FORMASI

Göstərici	Qiymət	Şərh və ya hədd
İlkin müşahidələrin sayı		Analoq sayının azı üç misli tövsiyə olunur
Seçilmiş analoqların sayı		Metodologiyanın 5.6-cı bəndi
Mənbə yoxlaması aparılanların payı		Azı 50 faiz
Kənarlaşdırılanların payı		30 faizi keçdikdə plan yenidən qurulur
A kateqoriyalı analoqların payı		Mümkün olan maksimum
Variasiya əmsalı, düzəlişdən əvvəl		
Variasiya əmsalı, düzəlişdən sonra		Azalmalıdır, 10.3-cü bəndin cədvəli
Düzəlişlərin orta mütləq həcmi		Analoq üzrə 40 faiz həddi
Median ilə ortanın fərqi		Böyük fərq asimmetriyanı göstərir
Nəticə aralığının eni		Faizlə

YOXLAMA SİYAHISI

Nö	Yoxlama	Bəli	Xeyr	Qeyd
1	Seqment və ərazi hüdudu müəyyən edilib			
2	Toplama planı hazırlanıb və hesabatda göstərilib			
3	Dövr hüdudu gözlənilib, genişləndirmə əsaslandırılıb			
4	Ölçü diapazonu gözlənilib			
5	İlkin müşahidələrin sayı kifayətdir			
6	Mənbələr dörd elementlə göstərilib			
7	Mənbə sübutları arxivləşdirilib			
8	Sübut kateqoriyaları təyin edilib			
9	A kateqoriyalı sübutun axtarışı aparılıb			
10	Formal yoxlama aparılıb			
11	Məntiqi yoxlama aparılıb			
12	Mənbə yoxlaması azı yarısı üzrə aparılıb			
13	Yoxlama protokolları doldurulub			
14	Dublikatlar aşkarlanıb və birləşdirilib			
15	Elanların statusu izlənilib			
16	Təklif və əqd qiymətləri ayrılıb			
17	Sövdələşmə güzəştə tətbiq edilib və mənbəyi göstərilib			
18	Güzəşt yalnız təklif qiymətlərinə tətbiq edilib			
19	Kənarlaşdırmalar kodlarla sənədləşdirilib			
20	Kənarlaşdırılanların payı yoxlanılıb			
21	Statistik kənarlaşmalar əlavə yoxlamadan keçib			
22	Vahid göstərici düzgün üsulla hesablanıb			
23	Düzəlişlər iki qrupda ayrılıb			
24	Zaman düzəlişi indeksə əsaslanıb və versiya göstərilib			
25	Mütləq düzəlişlərin cəmi üzrə hədd yoxlanılıb			
26	Çəkilər əsaslandırılıb			
27	Variasiya əmsalı iki dəfə hesablanıb			
28	Variasiyanın azalması təsdiqlənib			

29	Nəticə aralığı müəyyən edilib			
30	Məlumatın məhdudiyyətləri açıqlanıb			
31	İş sənədləri tam saxlanılıb			
32	Nəticə mənbəyə qədər izlənilə bilər			
33	Fərdi məlumatlar hesabatda dərc edilməyib			
34	Avtomatik toplanmış məlumat yoxlanılıb			
35	İstinad edilən mənbələrin mövcudluğu təsdiqlənib			