METODOLOGİYA VƏ MƏLUMAT KEYFİYYƏTİ

Palatanın analitik məhsullarının hazırlanma qaydası və keyfiyyət təminatı

Bu sənəd Palatanın saytının “Analitika” bölməsində dərc edilən göstəricilərin (bazar indeksləri, düzəliş əmsalları, qiymət zonaları xəritəsi) necə hazırlandığını və onların keyfiyyətinin necə təmin edildiyini qısa şəkildə izah edir. Sənəd Palatanın metodologiyalarının xülasəsidir və onları əvəz etmir: hesablama qaydaları ilə bağlı mübahisə yarandıqda metodologiyaların tam mətni tətbiq edilir. Göstəricilərdən istifadə qaydası “Məlumatlardan istifadə” sənədində verilib.

1. Hüquqi və metodoloji əsas

Sənəd aşağıdakı aktlara və metodoloji sənədlərə əsaslanır. Sənəddə onlar qısa adla göstərilir.

Qısa ad	Sənəd	Qeyd
Qanun	“Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu	8 dekabr 2023-cü il, № 1052-VIQ
Nizamnamə	Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının Nizamnaməsi	dövlət qeydiyyatı № 1125-QK15-0105
Fərdi məlumatlar Qanunu	“Fərdi məlumatlar haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanunu	11 may 2010-cu il, № 998-IIIQ
İndeks metodologiyası	Aylıq bazar indekslərinin hesablanması və dərci metodologiyası	Palatanın saytında dərc edilmiş redaksiya
Əmsallar metodologiyası	Qiymətləndirmədə düzəliş əmsallarının hesablanması və tətbiqi metodologiyası	Palatanın saytında dərc edilmiş redaksiya
Bazar təhlili metodologiyası	Bazar təhlili, məlumatın toplanması və yoxlanılması üzrə metodologiya	Palatanın saytında dərc edilmiş redaksiya
BQS	Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları, o cümlədən BQS 104 “Məlumat və ilkin göstəricilər”	31 yanvar 2025-ci ildən qüvvədə olan redaksiya

Palata üzvlərinin informasiya və metodiki təminatını təşkil edir, vahid informasiya təminatı sisteminin formalaşdırılması və metodiki tövsiyələrin hazırlanması onun vəzifələrinə aiddir. Analitik məhsullar bu vəzifələrin icrasıdır. Əsas: Qanun 18.4.11; Nizamnamə 2.2.11, 3.2.4, 5.4.2.6.

2. Əsas prinsiplər

2.1. Göstəricilərin statusu. Palatanın indeksləri və əmsalları istinad məlumatıdır: ümumi bazar məlumatı kimi istifadə edilir, dəyərin birbaşa göstəricisi deyil və qiymətləndiricinin peşəkar mülahizəsini əvəz etmir. Əmsallar məcburi deyil. Palatanın indeksləri rəsmi dövlət statistikası deyil, onu tamamlayır və onunla eyniləşdirilmir. Əsas: İndeks metodologiyası 1.3, 1.4; Əmsallar metodologiyası 1.3.

2.2. Sənədləşdirilmiş mənbə. Hər müşahidənin mənbəyi və toplanma tarixi saxlanılır. Mənbəyi sənədləşdirilməyən məlumat hesablamaya daxil edilmir. Əsas: İndeks metodologiyası 6.1; Əmsallar metodologiyası 4.3.

2.3. BQS 104 tələbləri. Məlumata BQS 104-ün dörd tələbi tətbiq edilir: dəqiqlik, tamlıq, vaxtındalıq və şəffaflıq. Bu tələblərin necə təmin edildiyi 6-cı bölmədə göstərilir. Əsas: İndeks metodologiyası 6.1; Bazar təhlili metodologiyası 1.4.

2.4. Bərabər çıxış. Dərc təqvimi əvvəlcədən elan edilir, nəticələr bütün istifadəçilər üçün eyni vaxtda açıq olur. Dərcdən əvvəl nəticələrə çıxış yalnız onları hazırlayan əməkdaşlara verilir və onlardan istifadə qadağandır; əməkdaşlar və ekspertlər məxfilik öhdəliyi verir. Əsas: İndeks metodologiyası 7.1, 7.5, 10.2; Əmsallar metodologiyası 9.5.

2.5. Fərdi məlumatların qorunması. Palata üzvlərinin könüllü təqdim etdiyi bazar məlumatı anonimləşdirilmiş formada istifadə edilir. Fərdi elan, əqd və ya sifarişçi barədə məlumat dərc edilmir. Əsas: Əmsallar metodologiyası 4.5, 4.6; Fərdi məlumatlar Qanunu.

3. Məlumat mənbələri

3.1. Sübut kateqoriyaları. Müşahidələr etibarlılığına görə üç kateqoriyaya bölünür. Açıq əqd məlumatı məhdud olduğundan praktikada B kateqoriyası üstünlük təşkil edir; bu halda təklif qiymətindən əqd qiymətinə keçid üçün düzəliş tətbiq edilir və nəticənin təklif qiymətinə əsaslandığı açıq göstərilir. Əsas: Bazar təhlili metodologiyası 3.1, 3.2, 3.3.

Kateqoriya	Mənbələr	Statusu
A. Birbaşa əqd sübutu	Notariat və dövlət reyestri məlumatları; hərrac və icra satışları; bank girovlarının satışı; təsdiqlənmiş alqı-satqı və icarə müqavilələri; qiymətləndiricinin şəxsən təsdiqlədiyi əqdlər	Ən güclü sübut
B. Ümumi bazar məlumatı	Portallardakı təklif qiymətləri; agentliklərin bazaları; Palatanın indeksləri və əmsalları; nəşrlər; tələb və təklif göstəriciləri	İstiqamət verir
C. Digər mənbələr	Başqa seqment və ərazilərin əqdləri; makroiqtisadi göstəricilər; bazar iştirakçılarının rəyi	Tək əsas ola bilməz

3.2. Göstəricilər üzrə mənbələr. Daşınmaz əmlak indeksləri üçün onlayn portallardakı təklif qiymətləri, agentliklərin və Palata üzvlərinin anonimləşdirilmiş məlumatları, mövcud olduqda əqd məlumatları (hərrac və icra satışları daxil) istifadə edilir; təklif qiymətlərinə əsaslanan indekslər buraxılışda belə qeyd edilir. Avtomobil indeksi üçün elan portalları, satış platformaları və hərraclar, tikinti indeksi üçün təchizatçıların qiymət təklifləri, əmək haqqı dərəcələri, texnika icarəsinin qiymətləri və tariflər istifadə edilir. Qiymət zonaları xəritəsi onlayn əmlak elanlarına (mənzil satışı) əsaslanır. Əsas: İndeks metodologiyası 3.3, 4, 5.4.

4. Məlumatların emalı

4.1. Emal ardıcıllığı. Təkrar elanlar birləşdirilir, elanın həyat dövrü izlənilir, qeyri-real dəyərlər və natamam yazılar kənarlaşdırılır, kənarlaşan müşahidələr kvartilarası interval qaydası ilə müəyyən edilir, müşahidələr ərazi üzrə qruplaşdırılır. Statistik kənarlaşma tək başına müşahidəni çıxarmaq üçün əsas deyil: belə müşahidə əlavə yoxlanılır. Əsas: İndeks metodologiyası 6.2; Bazar təhlili metodologiyası 8.2.

4.2. Kənarlaşdırma və imputasiya payı. Kənarlaşdırılmış müşahidələrin payı hər buraxılışda göstərilir; bu pay 5 faizi keçdikdə səbəb izah edilir. Müşahidə olmadıqda strat indeksi əsasında imputasiya aparılır, imputasiya edilmiş müşahidələrin payı dərc edilir; pay 20 faizi keçdikdə altindeks “artırılmış qeyri-müəyyənlik” qeydi ilə verilir. Əsas: İndeks metodologiyası 6.5, 6.6.

4.3. Minimum müşahidə həddləri. Həddlər aşağıdakı cədvəldə verilib. Müşahidə həddən az olduqda strat birləşdirilir; birləşdirmə də mümkün olmadıqda altindeks dərc edilmir və “məlumat kifayət deyil” qeydi verilir. Göstərici əvvəlki dövrün rəqəmi ilə əvəz edilmir. Müşahidə sayı az

olan ərazilərdə üç aylıq sürüşən orta tətbiq edilir, ərazilərin birləşdirilməsi buraxılışda göstərilir. Əsas: İndeks metodologiyası 2.5, 2.6, 6.3, 6.4.

Göstərici	Minimum həddi
Mənzillər üzrə hedonik model	şəhər üzrə ayda azı 300 müşahidə, ərazi üzrə azı 30 müşahidə
Stratifikasiya üsulu	strat üzrə azı 15 müşahidə
Avtomobillər	seqment üzrə azı 20, ümumi azı 400 müşahidə
Tikinti indeksi	hər mövqe üzrə azı 3 qiymət, səbətdə azı 60 mövqe
Düzəliş əmsalları: cüt müqayisə	azı 5 cüt
Düzəliş əmsalları: hedonik reqressiya	hər izahedici dəyişən üzrə azı 15, ümumi azı 150 müşahidə
Düzəliş əmsalları: ekspert sorğusu	azı 15 ekspert, iki mərhələli sorğu

5. Hesablama metodları

5.1. Daşınmaz əmlak indeksləri. Əsas metod hedonik reqressiyadır: vahid sahənin qiymətinin loqarifmi sahə, otaq sayı, mərtəbə, binanın mərtəbəliliyi, tikili növü, yaş, vəziyyət, zona və hüquqi status ilə izah edilir; model hər ay 24 aylıq sürüşən pəncərə üzrə yenidən qiymətləndirilir. Məlumat kifayət etmədikdə ərazilər üzrə median vahid qiymətlər ərazi çəkiləri ilə birləşdirilir. Elementar səviyyədə qiymət nisbətlərinin həndəsi ortası (Jevons düsturu) tətbiq edilir, yuxarı səviyyədə çəkili aqreqasiya aparılır, çəkilər ildə bir dəfə yenilənir və indeks zəncirlənir. Təklif qiymətinə əsaslanan indeks bazarın istiqamətini göstərir; əqd səviyyəsinə keçid üçün torq əmsalı tətbiq edilir və o, indeksin dinamikasına deyil, səviyyəsinə aiddir. Əsas: İndeks metodologiyası 2.2, 3.4, 3.5, 3.6.

5.2. Baza dövrü və mövsümilik. Hər seriyanın baza dövrü (səviyyəsi 100 qəbul edilən dövr) seriyanın səhifəsində göstərilir. Baza dövrü 5 ildə bir dəfə yenilənir, sıranın fasiləsizliyi zəncirləmə ilə təmin edilir. Mövsümi düzəliş sıranın uzunluğu 36 ayı keçdikdən sonra tətbiq edilir; bu halda həm düzəliş edilməmiş, həm də mövsümi düzəliş edilmiş sıra dərc edilir. Əsas: İndeks metodologiyası 2.3, 2.7.

5.3. Avtomobil indeksi. Əsas indeks işlənmiş minik avtomobilləri üzrə hesablanır. Düzəldilmiş model metodu hedonik reqressiya ilə birləşdirilir; yaş, yürüş, mühərrik, sürətlər qutusu, komplektasiya, texniki vəziyyət və gömrük statusu nəzərə alınır. Saytda dəyişən strukturlu indeks sabit strukturlu indekslə birlikdə dərc edilir, çünki o, bazarın tərkibindəki dəyişikliyi də əks etdirir. Əsas: İndeks metodologiyası 4.3, 4.4, 4.5.

5.4. Tikinti indeksi. İndeks tikinti resurslarının (materiallar, əmək, maşın-mexanizmlər) xərclərini ölçür. Qiymətlər hər ayın 15-nə ƏDV-siz toplanır, hər material mövqeyinin sabit spesifikasiyası olur. Elementar indekslər Jevons düsturu ilə hesablanır və zəncirlənmiş Laspeyres indeksində birləşdirilir. Çəki strukturu təsdiq edilənədək indeks yalnız resurs qrupları üzrə altindekslər şəklində dərc edilir. İndeks məhsuldarlığı, podratçının mənfəətini və satış qiymətlərini əhatə etmir, həcmlər cədvəlini və obyektə aid smetanı əvəz etmir. Əsas: İndeks metodologiyası 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.8, 11.2.

5.5. Düzəliş əmsalları. Kifayət qədər məlumat olduqda hedonik reqressiya, olmadıqda cüt müqayisə metodu tətbiq edilir; hər iki halda nəticə xərc və ya gəlir üzrə yoxlanılır, ekspert sorğusu son vasitədir. Hər əmsal nöqtə qiyməti və interval ilə birlikdə, etibarlılıq dərəcəsi göstərilməklə dərc edilir. Minimum tələblərə cavab verməyən əmsal dərc edilmir və “məlumat kifayət deyil” qeydi verilir. Əsas: Əmsallar metodologiyası 5.1, 5.2, 5.7, 5.8, 6.1, 6.3.

Dərəcə	Metod və nümunə	Məlumat dövrü	İnterval
A	Hedonik reqressiya, azı 150 müşahidə və ya azı 20 cüt müqayisə	Son 6 ay	Nisbi genişlik 20 faiz bəndinədək
B	Reqressiya, 100 ilə 150 arası müşahidə və ya 5 ilə 19 arası cüt	Son 12 ay	Nisbi genişlik 35 faiz bəndinədək
C	Ekspert sorğusu və ya dolayı çıxarış	Son 12 ay	Kvartilarası interval

5.6. Qiymət zonaları xəritəsi. Xəritə mənzillərin elan qiymətləri əsasında rüblük hazırlanır. Ən ucuz və ən bahalı 25% elan kənarlaşdırılır, qalanların ortası hesablanır; elan sayı dörddən az olan zonada median verilir və "≈" işarəsi ilə göstərilir. Orta qiymətləri 5 faizdən az fərqlənən qonşu ərazilər birləşdirilir, 10-dan az elanı olan ərazilər qonşu zona ilə birləşdirilir. Etibarlılıq səviyyələri: 30 və daha çox elan kifayət, 10 ilə 29 arası ehtiyatla, 10-dan az yalnız istiqamət üçün. Ətraflı izah xəritənin səhifəsində verilir. Əsas: qiymət zonaları xəritəsinin səhifəsindəki izah.

6. Keyfiyyət ölçüləri

BQS 104-ün dörd tələbi aşağıdakı vasitələrlə təmin edilir və dərc edilən göstəricilərlə izlənilir.

Ölçü	Mənası	Necə təmin edilir və hansı göstəricilərlə izlənilir
Dəqiqlik	Göstərici bazarı təhrifsiz əks etdirir	Sənədləşdirilmiş mənbə; təkrarların birləşdirilməsi; kənarlaşmaların yoxlanılması; modelin diaqnostikası; nəticənin alternativ üsulla paralel hesablanması; əmsallar üçün geriyə test
Tamlıq	Göstərici kifayət qədər müşahidəyə əsaslanır	Minimum müşahidə hədləri; stratların birləşdirilməsi; imputasiya payının dərci; "məlumat kifayət deyil" qeydi
Vaxtındalıq	Göstərici bazarın cari vəziyyətini əks etdirir	Buraxılış hesabat ayından sonrakı ayın 15-dək; əvvəlcədən elan edilən təqvim; əmsalların müəyyən edilmiş dövriliklə yenilənməsi
Şəffaflıq	Hesablama qaydası və onun nəticəyə təsiri yoxlanıla bilir	Metodologiyaların dərci; seçmənin həcmi, kənarlaşdırılmış və imputasiya edilmiş payların göstərilməsi; revizion qeydləri; versiyalar; açıq arxiv

Daşınmaz əmlak indeksləri ilə birlikdə median vahid qiymət, seçmənin həcmi, satış müddətinin medianı, elan sayının dəyişməsi və qiyməti endirilmiş elanların payı dərc edilir. Əsas: İndeks metodologiyası 3.7, 6.5, 6.6, 7.1, 8.1.

7. Keyfiyyətə nəzarət

7.1. Dərcdən əvvəl yoxlama. Hər buraxılışdan əvvəl modelin diaqnostikası aparılır, kəskin sıçrayışların səbəbi araşdırılır və nəticə alternativ üsulla, o cümlədən ərazilər üzrə aqreqasiya ilə paralel hesablanır. Üsullar arasında əhəmiyyətli fərq olduqda səbəb izahat qeydində açıqlanır. Əmsallar dərcdən əvvəl hesablamaya daxil edilməmiş müşahidələrə tətbiq edilərək geriyə test olunur. Əsas: İndeks metodologiyası 8.1; Əmsallar metodologiyası 11.1.

7.2. Xarici müqayisə. İndekslərin dinamikası mövcud əqd məlumatları və rəsmi statistikanın müvafiq göstəriciləri ilə müqayisə edilir, nəticə illik keyfiyyət hesabatında verilir. Əsas: İndeks metodologiyası 8.2.

7.3. Müstəqil ekspert baxışı. Metodologiyalar və illik nəticələr müstəqil ekspert qrupunun baxışından keçir, qrupun rəyinin xülasəsi dərc edilir. Əsas: İndeks metodologiyası 8.3; Əmsallar metodologiyası 11.3.

7.4. İllik keyfiyyət hesabatı. Hesabatda dəyişkənlik göstəriciləri, revizionların ölçüsü, imputasiya payı, nümunənin əhatəsi və növbəti il üçün təkmilləşdirmə planı verilir. Əsas: İndeks metodologiyası 8.4; Əmsallar metodologiyası 11.2.

7.5. Sənədləşdirmə. Modelin versiyası, hesablama skriptləri və məlumatın surəti sənədləşdirilir və 5 il saxlanılır. Bu, istənilən buraxılışın sonradan təkrar hesablanmasına və yoxlanılmasına imkan verir. Əsas: Əmsallar metodologiyası 11.4; BQS 105.

8. Dərc, düzəliş və arxiv qaydası

8.1. Dərc təqvimi. Aylıq indekslərin buraxılışı hesabat ayından sonrakı ayın 15-dək dərc edilir. Əmsallardan bazarlaşma və zaman əmsalları rüblük, digər daşınmaz əmlak əmsalları ildə bir dəfə yenilənir; növbəti ilin təqvimi 1 dekabradək təsdiq edilib dərc edilir. Əsas: İndeks metodologiyası 7.1; Əmsallar metodologiyası 9.2.

8.2. Revizionlar və səhvlərin düzəldilməsi. İlkin qiymət məlumatın tam toplanması ilə əlaqədar növbəti buraxılışda bir dəfə dəqiqləşdirilə bilər. İllik yenidən çəkilənmə və mövsümi düzəlişin yenilənməsi hər il yanvar buraxılışında aparılır. Səhv aşkar edildikdə düzəliş dərhal dərc edilir və səbəbi göstərilir; əmsallar üzrə səhvin xarakteri və təsir etdiyi əmsallar da göstərilir. Əsas: İndeks metodologiyası 7.3; Əmsallar metodologiyası 9.4.

8.3. Metodoloji dəyişikliklər. Metodoloji dəyişiklik ən azı 30 gün əvvəl elan edilir, onun təsiri qiymətləndirilir və mümkün olduqda sıra retrospektiv yenidən hesablanır. Əvvəlki metodologiya üzrə sıra arxivdə saxlanılır. Əsas: İndeks metodologiyası 7.4.

8.4. Versiyalar və arxiv. Hər əmsal buraxılışına versiya nömrəsi və qüvvədə olma dövrü verilir; qüvvədən düşmüş buraxılışın əmsalları yalnız qiymətləndirmə tarixi həmin dövrə düşdükdə tətbiq edilir. Bütün buraxılışlar, məlumat faylları və revizion qeydləri arxivdə saxlanılır və açıq qalır. Əsas: İndeks metodologiyası 7.6; Əmsallar metodologiyası 9.3, 10.5.

9. Məlum məhdudiyyətlər

Göstəricilərdən istifadə edərkən aşağıdakı məhdudiyyətlər nəzərə alınır:

- təklif qiymətlərinə əsaslanan indekslər bazarın istiqamətini göstərir, əqd qiymətlərinin səviyyəsini yox;
- açıq əqd məlumatı məhdud olduğundan göstəricilərin əksəriyyəti B kateqoriyalı məlumata əsaslanır;
- müşahidə sayı az olan ərazilərdə sürüşən orta dəyişkənliyi azaldır, lakin aradan qaldırmır;
- tikinti indeksi məhsuldarlığı, podratçının mənfəətini və satış qiymətlərini əhatə etmir;
- avtomobil indeksi məzənnə və gömrük tənzimlənməsinin təsirinə görə düzəldilmir, bu təsir qeydlərdə izah edilir;
- hüquqi status üzrə əmsal hüquqi rəy kimi qəbul edilə bilməz;
- bazarda kəskin dəyişkənlik, əqd sayının azalması və ya məlumatın etibarlılığının zəifləməsi dövrlərində buraxılışda “artırılmış qeyri-müəyyənlik” qeydi verilir.

Əsas: İndeks metodologiyası 2.5, 3.6, 4.6, 5.1; Əmsallar metodologiyası 6.5, 7.4; Bazar təhlili metodologiyası 3.3.

10. Metodologiyanın idarə edilməsi

10.1. Məsuliyyət. Metodologiyanın icrasını Palatanın analitika bölməsi təmin edir. Əsas: İndeks metodologiyası 10.1.

10.2. Yenidən baxılma. Metodologiyalar azı 3 ildə bir dəfə yenidən nəzərdən keçirilir, dəyişikliklər texniki müzakirədən sonra Rəyasət Heyətinin qərarı ilə edilir. Metodiki tövsiyələrin hazırlanması Rəyasət Heyətinin səlahiyyətinə aiddir. Əsas: İndeks metodologiyası 11.3; Bazar təhlili metodologiyası 15.1; Nizamnamə 5.4.2.6.

10.3. İstifadəçilərin iştirakı. Metodologiyaların təkmilləşdirilməsinə dair təkliflər və göstəricilərdə aşkar edilmiş uyğunsuzluqlar barədə məlumat Palataya göndərilə bilər; Palata üzvləri bunu elektron kabinet vasitəsilə edə bilər. Təkliflər metodologiyaya yenidən baxılarkən nəzərə alınır. Əsas: Nizamnamə 4.2.7.

11. Metodologiyaların tam mətni

- Aylıq bazar indekslərinin hesablanması və dərci metodologiyası: https://aqp.gov.az/storage/documents/abf576dc-1992-491e-829f-0c7bcadc29ea.pdf
- Qiymətləndirmədə düzəliş əmsallarının hesablanması və tətbiqi metodologiyası: https://aqp.gov.az/storage/documents/e5a323d7-419f-4817-b2c8-597f97faafb8.pdf
- Bazar təhlili, məlumatın toplanması və yoxlanılması üzrə metodologiya: https://aqp.gov.az/storage/documents/d6e58fe7-10f8-425c-ac3c-37a12065a4fa.pdf
- Qiymət zonaları xəritəsi və onun izahı: https://aqp.gov.az/qiymet-zonalari/
- Analitik hesabatlar və arxiv: https://aqp.gov.az/storage/documents/01JV4NPJFVNDYF0DMFCTQV6YNP.pdf