

AZƏRBAYCAN QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏR PALATASI

NÜMUNƏVİ
QIYMƏTLƏNDİRMƏ HESABATI

Fərdi yaşayış evi və torpaq sahəsi

Kredit təminatı məqsədi üçün

Qiymətləndirmə Fəaliyyəti Haqqında Qanun · Milli Qiymətləndirmə Standartları · Beynəlxalq Qiymətləndirmə
Standartları · Palatanın metodologiyaları

Bakı — 2026

Sənədin statusu və istifadə qaydası

Bu sənəd Palatanın üzvləri üçün hazırlanmış nümunəvi hesabatdır. O, fərdi yaşayış evinin və torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi üzrə hesabatın normativ tələblərə necə cavab verməli olduğunu praktik nümunə ilə göstərir.

İki mühüm qeyd: Birincisi — sənəddəki bütün rekvizitlər, adlar, analoqlar və rəqəmlər ŞƏRTİdir, sənəd real hesabat kimi istifadə edilə bilməz. İkincisi — əsas mətn nümunənin özüdür, boz çərçivədəki metodiki qeydlər isə izahdır və real hesabatla köçürülmür.

Fərdi yaşayış evi altı əlavə metodoloji məsələ yaradır və bu nümunə məhz onlara cavab verir.

Nö	Məsələ	Nümunədə harada həll olunub
1	Obyekt iki komponentdən ibarətdir — torpaq və tikili	9-cu bölmə: ardıcılıq və ikiqat hesablamaların qarşısının alınması
2	Ən səmərəli istifadə təhlili məcburidir	8-ci bölmə: dörd variant, dörd test
3	Sənəd sahəsi ilə faktiki sahə fərqlənir	5.4 və 9.3: sənəddən kənar tikililərin rejimi
4	Xərc yanaşması tam tətbiq edilir	9.5: köhnəlmənin üç növü ayrıca
5	Analoqların bircinsliyi mənzillərdən aşağıdır	9.3: kənarlaşdırma və düzəliş hədləri
6	Likvidlik mənzillərdən aşağıdır	10.3: ekspozisiya xüsusi ehtimal

Hansı tələblərə cavab verir

Mənbə	Necə əks olunub
«Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanun (m. 10.2)	Hesabatın məcburi məzmunu — 1–3 və 11-ci bölmələr
BQS 100–104	Ümumi tələblər, tapşırıq, dəyər bazası, yoxlanıla bilənlik
BQS 400 və 410	Daşınmaz əmlak və torpaq — inzibati göstəricilərin statusu
BQS 400 və 500	Kredit təminatı — likvidlik təhlili, realizə müddəti
BQS (IVS) 101–106	Çərçivə, dəyər bazası, yanaşmalar, giriş məlumatı, modellər, hesabat
«Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası»	Düzəlişlərin iki qrupu, hədlər, köhnəlmənin üç növü, sahibkar mənfəəti
«Torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi metodologiyası»	Torpağın ayrıca ölçülməsi, ƏSİ (Ən Səmərəli İstifadə) testi
«Hesabatın strukturu və tələblər»	12 bölməli struktur, nümunəvi formulalar
«Minimum peşə tələbləri» — 77 tələb	Sonda uyğunluq matrisi

MÜNDƏRİCAT

Müşayiət məktubu

1. Rekvizitlər
 2. Xülasə
 3. Tapşırığın çərçivəsi
 4. Ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər
 5. Obyektin təsviri
 6. Hüquqi vəziyyət
 7. Bazar təhlili
 8. Ən səmərəli istifadə
 9. Yanaşmaların tətbiqi
 10. Uzlaşdırma və nəticə
 11. Açıqlamalar və vermədiyi nəticələr
 12. Əlavələr
- Yekun. Minimum peşə tələbləri üzrə uyğunluq matrisi

Müşayiət məktubu

№ [nömrə]

«01» aprel 2026-cı il

[Sifarişçinin adı]

Sizin 25 mart 2026-cı il tarixli müraciətinizə əsasən Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətindən elektron çıxarış (seriya [____], qeydiyyat № [____], tarix [____]) əsasında Bakı şəhəri, Binəqədi rayonu, Görədil kəndi, xxx ünvanında yerləşən 0,1158 ha (11,58 sot) torpaq sahəsinin və onun üzərindəki fərdi yaşayış evinin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi üzrə qiymətləndirmə işi yerinə yetirilmişdir.

Aparılmış təhlil və hesablamalar nəticəsində müəyyən edilmişdir ki, qiymətləndirmə obyektinin 01 aprel 2026-cı il tarixinə bazar dəyəri:

137 000 (bir yüz otuz yeddi min) manat

o cümlədən torpaq sahəsi — 73 400 manat, tikili — 63 600 manat

dəyər aralığı: 131 000 – 143 000 manat

Kredit təminatı məqsədi üçün əlavə göstərici — bir aylıq məhdud ekspozisiya müddəti xüsusi ehtimal ilə dəyər — 112 000 manat təşkil edir (hesabatın 10.3-cü bölməsi). Həmin göstərici ayrıca dəyər bazası deyil.

Hesabat yalnız kredit öhdəliyinin təmin edilməsi məqsədi üçün və yalnız 3.2-ci bölmədə göstərilən istifadəçilər tərəfindən istifadə edilə bilər.

Qiymətləndirici _____

AQP üzvlük № [____] İxtisas şəhadətnaməsi № [____] Sığorta polisi № [____]

METODİKİ QEYD Müşayiət məktubu hesabatın hissəsidir və onunla ziddiyyət təşkil etməməlidir. Diqqət yetirin: burada nəticə, komponentlər üzrə açılış, dəyər aralığı, ekspozisiya göstəricisi və istifadə məhdudiyyəti verilib. Praktikada rast gəlinən səhv — məktubda bir rəqəm, hesabatın nəticə bölməsində isə başqa rəqəmin göstərilməsidir.

1. Rekvizitlər

Göstərici	Məlumat
Hesabatın adı	Fərdi yaşayış evinin və torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi haqqında hesabat
Hesabatın nömrəsi	[nömrə]
Hesabatın tərtib edilmə tarixi	08 aprel 2026-cı il
QIYMƏTLƏNDİRMƏ TARİXİ	01 aprel 2026-cı il
Obyektə baxış tarixi	01 aprel 2026-cı il
Qiymətləndirmə obyektı	Bakı ş., Binəqədi r., Görədil kəndi, xxx — 0,1158 ha torpaq sahəsi və onun üzərindəki fərdi yaşayış evi
Sifarişçi	[ad, ünvan]
Mülkiyyətçi	[ad]
AQP üzvlük nömrəsi	[nömrə]
İxtisas şəhadətnaməsi	№ [], daşınmaz əmlak istiqaməti üzrə, qüvvədədir
Qiymətləndirmə müqaviləsi	№ [], 25.03.2026
Peşə məsuliyyəti sığortası	[sığortaçı], polis № [], müddət []
Müqayisə vahidi	Bütöv obyekt (torpaq + tikili), torpaq üçün — 1 sot
Hesabatın versiyası	1.0
Səhifələrin sayı	[say]
NƏTİCƏ	137 000 (bir yüz otuz yeddi min) manat

2. Xülasə

Bu bölmə nəticənin düzgün şərh edilməsi üçün minimum məlumat dəstini verir. Burada hesabatın qalan hissəsində olmayan heç nə yazılmır.

Element	Məlumat
Qiymətləndirmə obyektı	0,1158 ha (11,58 sot) torpaq sahəsi və onun üzərindəki bir mərtəbəli fərdi yaşayış evi. Evin sənədləşdirilmiş ümumi sahəsi 102,3 m ²
Ölçülən hüquq	Mülkiyyət hüququ — torpaq və tikili üzrə, tam həcmdə, müddətsiz
Dəyər bazası	Bazar dəyəri (MQS 3, BQS 102)
Qiymətləndirmə ehtimal	Obyekt cari istifadədə, mövcud vəziyyətdə və yalnız sənədləşdirilmiş sahə
Qiymətləndirmə tarixi	01 aprel 2026-cı il
Məqsəd	Kredit öhdəliyinin təmin edilməsi
Tətbiq edilmiş yanaşmalar	Müqayisə (çəki 0,75) və xərc (çəki 0,25), gəlir yanaşmasından imtina edilib — 9.6
NƏTİCƏ — bazar dəyəri	137 000 manat
— o cümlədən torpaq sahəsi	73 400 manat (6 336 AZN/sot)
— o cümlədən tikili	63 600 manat
Dəyər aralığı	131 000 – 143 000 manat

Element	Məlumat
Ekspozisiya xüsusi ehtimal ilə (1 ay)	112 000 manat
Ən səmərəli istifadə	Mövcud istifadə — fərdi yaşayış, təhlil 8-ci bölmədə
Xüsusi ehtimallar	Tətbiq edilməyib
Əsas məhdudiyyət	Sənəddən kənar tikililər (24,2 m ²) nəticəyə daxil edilməyib — 5.4
İstifadə məhdudiyyəti	Yalnız göstərilən məqsəd və istifadəçilər üçün, yalnız qiymətləndirmə tarixinə

METODİKİ QEYD: Xülasə ikinci bölmədə yerləşdirilir. Praktikada hesabatların əksəriyyəti tam oxunmur, istifadəçi nəticəni və çərçivəni axtarır. Xülasə bu ehtiyacı ödəyir. Qayda: xülasədə yeni ehtimal və ya əsas mətndə olmayan rəqəm görünə bilməz.

3. Tapşırığın çərçivəsi

3.1. Məqsəd və nəzərdə tutulan istifadə

Qiymətləndirmə kredit öhdəliyinin təmin edilməsi (girov) məqsədi üçün aparılmışdır. Hesabat yalnız həmin məqsəd üçün nəzərdə tutulmuşdur və alqı-satqı, vərəsəlik, əmlakın bölünməsi, vergi, sığorta və məhkəmə məqsədləri üçün istifadə edilə bilməz. Nəticə kreditin həcmnin müəyyən edilməsi üçün başlanğıc məlumatdır. Kreditin həcmi barədə qərar bankın öz qaydaları ilə qəbul edilir və qiymətləndiricinin səlahiyyətində deyil.

3.2. Nəzərdə tutulan istifadəçilər

[Bankın və ya istifadəçinin adı] və sifarişçi. Qiymətləndirici hesabatın digər şəxslər tərəfindən istifadəsinə görə məsuliyyət daşıyır.

3.3. Qiymətləndirmə obyektı

Element	Məlumat
Kompleks obyekt	Torpaq sahəsi və onun üzərindəki fərdi yaşayış evi — vahid obyekt kimi ölçülür, nəticə komponentlərə ayrılır
Torpaq sahəsi	0,1158 ha (11,58 sot)
Torpağın kateqoriyası və təyinatı	Yaşayış — fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün
Tikili	Bir mərtəbəli fərdi yaşayış evi, 4 otaq
Sənədləşdirilmiş ümumi sahə	102,3 m ² (yaşayış 70,0 m ² + köməkçi 32,3 m ²)
Faktiki tikinti altı sahə	126,5 m ² — fərq 24,2 m ² , bax 5.4
Kadastr nömrəsi	[nömrə]
Ünvan	Bakı ş., Binəqədi r., Görədil kəndi, xxx

3.4. Ölçülən hüquq

Ölçülən hüquq mülkiyyət hüququdur — həm torpaq sahəsi, həm də tikili üzrə, tam həcmdə və müddətsiz. Hüquq Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində qeydə alınmışdır.

Qeydə alınmış yüklülük mövcud deyil (çıxarış üzrə, [tarix] tarixinə).

METODİKİ QEYD: Fərdi yaşayış evində iki hüquq obyektı var: torpaq və tikili. Hesabatda hər ikisinin hüquqı statusu ayrıca göstərilir. Praktikada rast gəlinən hal — yalnız tikilinin sənədinin yoxlanılması və torpağın hüquqı rejiminin buraxılmasıdır. Torpaq bələdiyyə mülkiyyətində və ya icarədə ola bilər, bu halda qiymətləndirmə obyektı tamamilə fərqlidir.

3.5. Dəyər bazası

Qiymətləndirmə bazar dəyəri bazasında aparılmışdır: müstəqil tərəflər arasında, lazımi marketinqdən sonra, hər bir tərəfin məlumatlı, ehtiyatlı və məcburiyyət olmadan hərəkət etdiyi şəraitdə qiymətləndirmə tarixinə əmlakın mübadiləsi üçün təxmin edilən məbləğ.

Kredit təminatı məqsədi üçün əlavə göstərici — məhdud ekspozisiya müddəti xüsusi ehtimal ilə dəyər — 10.3-cü bölmədə verilir.

3.6. Qiymətləndirmə ehtimalı

Qiymətləndirmə obyektin cari istifadədə (fərdi yaşayış) və mövcud fiziki vəziyyətdə olduğu ehtimalı ilə aparılmışdır. Nəticəyə yalnız sənədləşdirilmiş sahə daxildir.

3.7. Tarixlər

Tarix	Kəmiyyət	Nəyi müəyyən edir
Qiymətləndirmə tarixi	01.04.2026	Nəticənin aid olduğu tarix
Baxış tarixi	01.04.2026	Obyektin faktiki vəziyyətinin müəyyən edildiyi tarix
Hesabatın tarixi	08.04.2026	Sənədin tərtib edildiyi tarix
Çıxarışın tarixi	[tarix]	Hüquq vəziyyət barədə məlumatın tarixi
Analoqların dövrü	fevral–mart 2026	Bazar məlumatının aid olduğu dövr

3.8. İşin əhatə dairəsi

Görülən işlər	Görülməyən işlər
Obyektə baxış — 01.04.2026, mülkiyyətçinin iştirakı ilə	Konstruksiyaların texniki ekspertizası
Fotofiksasiya — [say] şəkil	Gizli qüsurların aşkarlanması
Hüquq müəyyənedici sənədlərin araşdırılması	Sənədlərin həqiqiliyinin ekspertizası
Faktiki və sənəd ölçülərinin tutuşdurulması	Yenidən qiymətləndirmə (geodeziya) işləri
Torpaq üzrə bazar araşdırması — 10 analoq	Bütün bazarın tam araşdırılması
Ev üzrə bazar araşdırması — 10 analoq	Faktiki əməliyyat sənədlərinə çıxış
Analoqların mənbədə və telefonla yoxlanılması	Analoqlara baxış
Sövdələşmə səviyyəsi üzrə araşdırma	Ekoloji və geoloji tədqiqat
Tikinti xərcləri üzrə bazar araşdırması	Layihə-smeta sənədlərinin ekspertizası

3.9. Tətbiq edilən standartlar və metodik sənədlər

- «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» AR Qanunu (№ 1052-VIQ, 08.12.2023) — xüsusən 10.2-ci maddə,
- Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları — BQS 101–106,
- AQP «Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi metodologiyası»,
- AQP «Torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi metodologiyası»,

- AQP «Hesabatın strukturu və tələblər» stolüstü kitabçası,
- AQP «Terminlər lüğəti».

4. Ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər

Ehtimallar üç kateqoriyaya ayrılır və qarışdırılmaz.

4.1. Ümumi ehtimallar

- 1) Sifarişçi tərəfindən təqdim edilmiş sənədlərin nüsxələri həqiqidir və orijinala uyğundur,
- 2) Torpaq sahəsinə və tikiliyə mülkiyyət hüququ qanuni əsaslarla əldə edilmişdir,
- 3) Obyektdə qiymətləndirici tərəfindən müşahidə edilə bilməyən gizli konstruktiv qüsurlar yoxdur,
- 4) Torpaq sahəsində ətraf mühitə zərərli maddələr və çirklənmə yoxdur,
- 5) Tikili tikinti və istismar normalarına uyğun inşa edilmişdir,
- 6) Torpaq sahəsində qeydə alınmamış yeraltı kommunikasiya və servitut yoxdur,
- 7) Açıq mənbələrdən əldə edilmiş bazar məlumatları etibarlıdır,
- 8) Qiymətləndirmə tarixindən sonra bazar şəraitində əsaslı dəyişiklik baş verməmişdir.

4.2. Xüsusi ehtimallar

Bu hesabatda xüsusi ehtimal tətbiq edilməmişdir. Obyektə baxış aparılmış, hüquq müəyyənədicisi sənədlər təqdim edilmiş və faktiki vəziyyət sənədlərlə tutuşdurulmuşdur. Xüsusi ehtimal tətbiq edilsəydi, hər biri üçün üç element göstərməli idi - ehtimalın məzmunu, tətbiq səbəbi və nəticəyə mümkün təsiri.

METODİKİ QEYD: Xüsusi ehtimal ilə ümumi ehtimal arasındakı fərq praktikada tez-tez itir. Ayırıcı meyar: xüsusi ehtimal mövcud vəziyyətdən fərqlənir və doğru olmasa nəticə dəyişir. Fərdi evlərdə ən çox rast gəlinən xüsusi ehtimallar: torpağın təyinatının dəyişəcəyi, sənəddən kənar tikililərin rəsmiləşdiriləcəyi, kommunikasiyaların çəkilməsi. Hər biri üçün nəticəyə təsir göstərilməlidir.

4.3. Məhdudlaşdırıcı şərtlər

- 9) Hesabat yalnız tam həcmdə istifadə edilə bilər, hissə-hissə istifadə və kontekstdən kənar sitat yolverilməzdir,
- 10) Nəticə yalnız 01 aprel 2026-cı il tarixinə aiddir,
- 11) Hesabat yalnız 3.1-ci bölmədə göstərilən məqsəd üçün istifadə edilə bilər,
- 12) Hesabat yalnız 3.2-ci bölmədə göstərilən istifadəçilər üçün nəzərdə tutulmuşdur,
- 13) Nəticəyə sənəddən kənar tikililər daxil edilməmişdir,
- 14) Qiymətləndirici obyektin bu qiymətə satılacağına təminat vermir,
- 15) Hesabatın dərc edilməsi qiymətləndiricinin yazılı razılığı ilə mümkündür.

5. Obyektin təsviri

5.1. Yerləşmə

Göstərici	Xarakteristika
Rayon	Binəqədi rayonu
Qəsəbə / kənd	Göradil kəndi
Qiymətləndirmə zonası	10
Koordinatlar	40,55125 , 49,84271
Ərazidə üstünlük təşkil edən tikililər	Fərdi yaşayış və bağ evləri
Nəqliyyat əlçatanlığı	Yaxşı — magistral yola təxminən 1,2 km
Sosial infrastruktur	Orta — mağazalar və marketlər yaxın, məktəb və poliklinika 2–3 km
Dənizə məsafə	Təxminən 2,5 km
Ərazinin inkişaf dinamikası	Sabit, son üç ildə yeni fərdi tikinti müşahidə olunur

5.2. Torpaq sahəsi

Göstərici	Xarakteristika
Sahə	0,1158 ha — 11,58 sot
Kateqoriya və təyinat	Yaşayış — fərdi yaşayış evinin tikintisi üçün
Forma	Düzbucaqlıya yaxın, səmərəli istifadəyə mane olan xüsusiyyət yoxdur
Relyef	Düz, sürüşmə və subasma əlaməti müşahidə edilməyib
Hasarlanma	Tam hasarlanmışdır
Yola çıxış	Var — asfalt örtüklü kənd yoluna birbaşa
Kommunikasiyalar	Elektrik, qaz, su, kanalizasiya — qoşulub
Tikinti altı sahənin payı	$126,5 \text{ m}^2 \div 1\,158 \text{ m}^2 = 10,9 \%$
Abadlaşdırma	Var — həyət örtüyü, əkin sahəsi, kiçik bağ

5.3. Tikili

Göstərici	Xarakteristika
Növü	Fərdi yaşayış evi
Mərtəbələrin sayı	1
Tikinti ili	2016
Xronoloji yaş (2026-cı ilə)	10 il
Son təmir	2023
Sənədləşdirilmiş ümumi sahə	102,3 m ²
— yaşayış sahəsi	70,0 m ²
— köməkçi sahə	32,3 m ²
Otaqların sayı	4
Bünövrə	Lentvari, dəmir-beton

Göstərici	Xarakteristika
Divarlar	Mişar daşı
Örtük	Dəmir-beton plitə
Dam	Şifer
Xarici üzlük	Suvaq və boya
Pəncərələr	Plastik (adi paket)
Qapılar	MDF, giriş qapısı metal
Döşəmə	Taxta, sanitariya qovşaqlarda metlax
İstilik sistemi	Fərdi — kombi
Zirzəmi	Yoxdur
Ümumi vəziyyət	Yaxşı
Təmirin səviyyəsi	Standart, yaxşı vəziyyətdə
Funksional çatışmazlıq	Aşkarlanmadı
Konstruktiv qüsurlar	Baxış zamanı müşahidə edilməyib

5.4. Sənəddən kənar tikililər — ayrıca bölmə

Göstərici	Kəmiyyət
Sənədləşdirilmiş ümumi sahə	102,3 m ²
Faktiki tikinti altı sahə	126,5 m ²
FƏRQ	24,2 m ²
Fərqin təsviri	Evin arxa hissəsində örtülü veranda və köməkçi tikili
Hüquqi status	Dövlət reyestrində qeydə alınmayıb
Nəticədə əks olunması	DAXİL EDİLMƏYİB

Nəticəyə yalnız sənədləşdirilmiş 102,3 m² daxil edilmişdir. Sənəddən kənar tikililər rəsmiləşdirildikdə obyektin dəyəri arta bilər, bu, ayrıca qiymətləndirmənin predmetidir.

6. Hüquqi vəziyyət

6.1. Hüquq müəyyənədicisi sənədlər

№	Sənəd	Rekvizitlər
1	Daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən çıxarış	Seriya [___], qeydiyyat № [___], tarix [___]
2	Texniki pasport	[nömrə, tarix]
3	Torpaq sahəsinin planı	[nömrə, tarix]
4	Mülkiyyətçinin şəxsiyyət sənədi	[surət]

6.2. Hüquqların tərkibi və yüklülük

Element	Vəziyyət	Mənbə
Torpaq üzrə mülkiyyət hüququ	Xüsusi mülkiyyət, tam həcmdə	Çıxarış
Tikili üzrə mülkiyyət hüququ	Xüsusi mülkiyyət, tam həcmdə	Çıxarış
İpoteka	Qeydə alınmayıb	Çıxarış
Həbs və digər məhdudiyyət	Qeydə alınmayıb	Çıxarış
Servitut	Qeydə alınmayıb	Çıxarış
İcarə	Qeydə alınmayıb	Çıxarış
Ümumi mülkiyyət	Yoxdur — tək mülkiyyətçi	Çıxarış
Mühafizə zonası	Aşkarlanmayıb	Şəhərsalma məlumatı
Mübahisə	Sifarişçinin bəyanatına görə yoxdur	Sifarişçi

6.3. Yüklülüklərin nəticəyə təsiri

Qeydə alınmış yüklülük mövcud olmadığı üçün düzəliş tələb olunmur. Yüklülük mövcud olsaydı, nəticə yüklülüksüz verilər və məhdudiyyət ayrıca açıqlanardı — MQS 11-in tələbi budur.

7. Bazar təhlili

Bu bölmənin funksiyası ümumi məlumat vermək deyil — hesablamada istifadə ediləcək ehtimalları əsaslandırmaqdır.

7.1. Seqmentin müəyyən edilməsi

Meyar	Seqment
Obyektin növü	Fərdi yaşayış evi və onun altındakı torpaq sahəsi
Bazar	İkinci (təkrar) bazar
Coğrafi əhatə	Görənil kəndi və ona bitişik Fatmayı bağ massivləri
Ölçü diapazonu	Torpaq 5–15 sot, ev 90–160 m ²
Qiymət seqmenti	Orta — 100 000 – 200 000 manat
Alıcı tipi	Fərdi şəxslər — daimi və ya mövsümi yaşayış üçün
Ekspozisiya müddəti	4–6 ay (bazar araşdırması əsasında)

7.2. Torpaq bazarı

Görənil və ona bitişik ərazilərdə torpaq qiymətləri zonalar üzrə fərqlənir. Bazar araşdırması aşağıdakı mənzərəni verir.

Zona	1 sotun təklif qiyməti, AZN	Qeyd
Dənizə yaxın və mərkəzi ərazilər	12 000 – 15 000	Obyektin zonası deyil
Orta zonalar — əsas yoldan daxilə	9 000 – 11 000	Obyektin zonası deyil
Dəmir yolu xəttinə yaxın və kənar hissələr	6 700 – 8 500	OBYEKTİN ZONASI
Fatmayı bağ massivləri	6 700 – 10 000	Qismən müqayisə edilə bilər

Qiymətə təsir edən əsas amillər: sənəd statusu (çıxarışı olan sahələr 15–20 % bahadır), kommunikasiyaların mövcudluğu, magistral yola və dənizə məsafə, sahənin forması və relyefi.

Obyektin torpaq sahəsi üçüncü zonaya aiddir: çıxarışı var, kommunikasiyaları qoşulub, yola çıxışı var. Hesablamada məhz bu zonanın analoqları istifadə edilmişdir (9.2).

7.3. Fərdi yaşayış evi bazarı

Seqment	Qiymət diapazonu, AZN	Xarakteristika
Ekonom	70 000 – 120 000	3–4 otaq, 80–120 m ² , 3–5 sot
Orta	130 000 – 250 000	4–5 otaq, 140–200 m ² , 5–8 sot, müasir təmir
Premium	350 000 və yuxarı	5–7 otaq, 12–20 sot, hovuz, dəniz mənzərəsi

Obyekt ekonom və orta seqmentlərin sərhədindədir: sahəsi (102,3 m²) ekonom seqmentinə, torpaq sahəsi (11,58 sot) isə orta seqmentə uyğun gəlir. Bu, analoqların seçimində nəzərə alınmışdır.

7.4. Sövdələşmə səviyyəsi

Açıq mənbələrdə göstərilən qiymətlər TƏKLİF qiymətləridir. Əməliyyat qiymətinə keçid üçün sövdələşmə düzəlişi tətbiq edilir. Düzəlişin kəmiyyəti qiymətləndiricinin apardığı araşdırma əsasında müəyyən edilmişdir.

Obyekt	Sahə qrupu	Sövdələşmə diapazonu	Tətbiq edilən
Torpaq sahəsi	3–5 sot	4,68 – 5,45 %	—
Torpaq sahəsi	5–10 sot	5,89 – 6,32 %	6,1 %
Torpaq sahəsi	10–20 sot	6,75 – 7,95 %	7,4 %
Torpaq sahəsi	21–40 sot	8,10 – 9,40 %	—
Fərdi ev (bütöv obyekt)	—	5,4 – 6,8 %	6,0 %

Araşdırmanın əsası: 2026-cı ilin I rübündə həmin ərazidə baş tutmuş 17 əməliyyat üzrə ilkin təklif qiyməti ilə yekun razılaşdırılmış qiymətin müqayisəsi, məlumat vasitəçi təşkilatlardan və satıcılarla telefon danışqları vasitəsilə əldə edilmişdir.

7.5. Təhlilin hesablamada istifadəsi

Təhlilin nəticəsi	Hesablamada harada istifadə olunub
Obyektin zonası — üçüncü zona	Analoqların seçimi (9.2), yerləşmə düzəlişi (9.3)
Torpaq qiymət diapazonu 6 700 – 8 500	Nəticənin yoxlanılması (9.2.4)
Sövdələşmə səviyyəsi sahə qrupları üzrə	I qrup düzəliş (9.2.2 və 9.3.2)
Ekspozisiya müddəti 4–6 ay	Likvidlik təhlili (10.2)
Ev segmentinin sərhəd mövqeyi	Analoqların seçimi və kənarlaşdırma (9.3.1)

METODİKİ QEYD: Bu cədvəl bazar təhlilini dekorativ olmaqdan çıxarır. Sadə yoxlama: təhlilin hər nəticəsi hesablamaların hansısa addımında istifadə olunmalıdır. İstifadə olunmayan məlumat hesabatı uzadır, lakin onu güclü etmir. Ekoloji və geoloji vəziyyət barədə ümumi məlumat — sürüşmə zonaları, subasma riskləri — yalnız obyektə birbaşa aidiyyəti olduqda və hesablamada əks olunduqda verilir.

8. Ən səmərəli istifadə

Bu bölmə fərdi ev üçün məcburidir. Mənzil qiymətləndirilərkən ən səmərəli istifadə təhlili qısaldıla bilər — mənzilin alternativ istifadəsi praktikada yoxdur. Fərdi ev və torpaq sahəsi isə fərqlidir: torpağın alternativ istifadə variantları mövcuddur və onlar dəyəri dəyişə bilər. «Obyekt yaşayış evidir, ona görə ƏSİ variantına baxılmadı» formulası fərdi ev üçün yolverilməzdir.

8.1. Nəzərdən keçirilən variantlar

- 16) Mövcud istifadənin davam etdirilməsi — fərdi yaşayış evi,
- 17) Mövcud tikilinin sökülməsi və daha böyük yeni evin tikintisi,
- 18) Tikilinin sökülməsi və torpağın boş sahə kimi satılması,
- 19) Kommersiya təyinatına keçid — ticarət və ya xidmət obyekti.

8.2. Dörd test üzrə təhlil

Variant	Fiziki mümkün	Hüquqi icazəli	Maliyyə cəhətdən məqsədəuyğun	Nəticə
1. Mövcud istifadə	Bəli	Bəli — təyinat uyğundur	Bəli — dəyər 137 000 AZN	Keçir
2. Sökülmə və yeni tikinti	Bəli	Bəli	Xeyr — 8.3-cü hesablama	Keçmir
3. Boş torpaq kimi satış	Bəli	Bəli	Xeyr — 73 400 AZN, mövcud istifadədən aşağı	Keçmir
4. Kommersiya təyinatı	Bəli	XEYR — təyinat dəyişikliyi icazəsi yoxdur	—	Keçmir

8.3. İkinci variantın maliyyə testi

Göstərici	Kəmiyyət, AZN
Torpaq sahəsinin dəyəri	73 400
Mövcud tikilinin sökülməsi	3 000

Göstərici	Kəmiyyət, AZN
Yeni evin tikintisi — $150 \text{ m}^2 \times 759 \text{ AZN/m}^2$	113 850
CƏMİ XƏRC	190 250
Belə evin bazar dəyəri (bazar araşdırması üzrə)	155 000 – 165 000
NƏTİCƏ	Mənfi — xərc dəyəri keçir, variant məqsədəuyğun deyil

8.4. Nəticə

Ən səmərəli istifadə: Obyektin ən səmərəli istifadəsi mövcud istifadə ilə üst-üstə düşür — fərdi yaşayış evi. Bu nəticə avtomatik qəbul edilməmiş, dörd variantın dörd test üzrə müqayisəsi ilə müəyyən edilmişdir. Qiymətləndirmə mövcud istifadə əsasında aparılır.

METODİKİ QEYD: Nəticənin mövcud istifadə ilə üst-üstə düşməsi təhlili artıq etmir. Təhlilin dəyəri nəticədə deyil, onun əsaslandırılmasındadır. Əgər torpaq sahəsi böyük olsaydı və ya ərazidə kommersiya təyinatına keçid mümkün olsaydı, nəticə fərqli ola bilərdi. Ekspertiza zamanı yoxlanılan məhz budur: variantlar nəzərdən keçirilibmi.

9. Yanaşmaların tətbiqi

9.1. Yanaşmaların seçimi və hesablamaların ardıcılığı

Yanaşma	Tətbiq	Əsaslandırma
Müqayisə	Əsas — çəki 0,75	Ərazidə fərdi ev və torpaq bazarı fəaldır, kifayət qədər analoq mövcuddur
Xərc	Dəstəkləyici — çəki 0,25	Tikili nisbətən yenidir (10 il), tikinti xərcləri barədə etibarlı bazar məlumatı var
Gəlir	Tətbiq edilməyib	Bax 9.6

Hesablamaların ardıcılığı

- 20) Torpaq sahəsi müqayisə yanaşması ilə ayrıca ölçülür (9.2),
- 21) Bütöv obyekt (torpaq + tikili) müqayisə yanaşması ilə ölçülür (9.3),
- 22) Tikilinin dəyəri xərc yanaşması ilə ölçülür və torpağın dəyəri əlavə edilir (9.5),
- 23) Nəticələr uzlaşdırılır (10-cu bölmə),
- 24) Yekun nəticə komponentlərə ayrılır: torpaq və tikili.

METODİKİ QEYD: İkiqat hesablamaların qarşısının alınması — açar qayda Torpağın dəyəri hesablamada bir dəfə iştirak edir. Müqayisə yanaşmasında bütöv obyekt müqayisə edilir və torpaq analoqların qiymətinə onsuz da daxildir, ona görə torpağın dəyəri ayrıca əlavə edilmir. Xərc yanaşmasında isə tikilinin dəyəri hesablanır və torpağın dəyəri əlavə edilir. İki yanaşmada torpağın rolu fərqlidir və bu, hesabatda açıq göstərməlidir. Bu, fərdi ev hesabatlarında ən çox rast gəlinən kobud səhvdir: analoqların bütöv qiyməti ilə müqayisə aparılır, nəticə alınır, sonra üzünə torpağın dəyəri əlavə edilir. Nəticə süni şəkildə iki dəfə torpaq daşıyır. Alternativ düzgün üsul — analoqların qiymətindən torpaq komponentini çıxarmaq və yalnız tikilini müqayisə etmək, bu halda sonda torpaq əlavə edilir. Hər iki üsul düzgündür, lakin qarışdırıla bilməz.

9.2. Torpaq sahəsinin qiymətləndirilməsi

9.2.1. Analoxların seçimi

Ərazidə 2026-cı ilin I rübündə satışa çıxarılmış 10 torpaq sahəsi araşdırılmışdır. Seçim meyarları: eyni zona, eyni kateqoriya və təyinat, çıxarışın mövcudluğu, sahə 6–13 sot, kommunikasiyaların mövcudluğu.

Nö	Yerləşmə	Sahə, sot	Təklif, AZN	1 sot, AZN	Statusu
1	Göradil bağları	8,0	56 000	7 000	SEÇİLİB
2	A. Bakıxanov küç.	6,0	42 000	7 000	SEÇİLİB
3	Göradil bağları	10,0	67 000	6 700	SEÇİLİB
4	Göradil bağları	12,0	84 000	7 000	SEÇİLİB
5	Fatmayı bağları	13,0	88 000	6 769	SEÇİLİB
6	Fatmayı qəsəbəsi	8,0	80 000	10 000	Kənarlaşdırılıb — 1
7	Fatmayı bağları	12,0	98 000	8 167	Kənarlaşdırılıb — 1
8	Fatmayı bağları	7,0	57 500	8 214	Kənarlaşdırılıb — 1
9	Fatmayı bağları	6,0	48 500	8 083	Kənarlaşdırılıb — 1
10	Fatmayı bağları	5,0	41 000	8 200	Kənarlaşdırılıb — 1, 2

Kod	Kənarlaşdırmanın səbəbi
1	Analoq Fatmayı istiqamətində, dənizə daha yaxın zonada yerləşir, vahid qiyməti 8 000–10 000 AZN/sot diapazonundadır və obyektin zonasına (6 700–8 500) uyğun gəlmir. Yerləşməyə görə düzəliş 20 %-i keçərdi
2	Sahə 5 sot — obyektədən (11,58 sot) 2,3 dəfə kiçikdir, sahə üzrə düzəliş metodologiyasının hədlərini keçərdi

Analoq № 5 Fatmayı bağlarında yerləşsə də, vahid qiyməti (6 769 AZN/sot) obyektin zonasının diapazonuna düşür və seçilmişdir. Bu, seçimin mexaniki deyil, göstərici üzrə aparıldığını göstərir.

METODİKİ QEYD: Kənarlaşdırılan analoqlar səbəblə göstərilir. Bu, «Minimum peşə tələbləri»nin D12 tələbidir. Praktikada rast gəlinən hal: 10 analoq toplanır, 5-i seçilir, səbəb yazılmır. Ekspertizada bu, seçmə qərəzliyi kimi qiymətləndirilir və hesabatın etibarını zədələyir.

9.2.2. Düzəlişlərin iki qrupu

Düzəlişlər metodologiyaya uyğun olaraq iki qrupa bölünür: I qrup ARDICIL (hər biri əvvəlkinin nəticəsinə), II qrup müstəqil (I qrupdan sonrakı bazaya).

Qrup	Düzəliş	Bu halda
I	Ötürülən hüquqlar	0 % — bütün analoqlarda çıxarış
I	Maliyyələşdirmə şərtləri	0 % — nağd
I	Satışın xüsusi şərtləri	0 % — bazara uyğun
I	SÖVDƏLƏŞMƏ	Sahə qrupuna görə: 6,1 % və ya 7,4 % (7.4-cü bölmə)
I	Zaman	0 % — analoqlar fevral–mart 2026, indeks dəyişməsi əhəmiyyətsiz
II	Sahə (miqyas)	Sahə fərqi matrisi üzrə
II	Yerləşmə	0 % — seçilmiş analoqlar eyni qiymət zonasında

Qrup	Düzəliş	Bu halda
II	Təyinat və icazə verilən istifadə	0 % — hamısı yaşayış
II	Kommunikasiyalar	0 % — hamısında qoşulub
II	Forma və relyef	0 % — səmərəli istifadəyə mane olan xüsusiyyət yoxdur
II	Hasarlanma	0 % — hamısında hasar var

9.2.3. Hesablama cədvəli

Göstərici	A1	A2	A3	A4	A5
Sahə, sot	8,0	6,0	10,0	12,0	13,0
Təklif qiyməti, AZN	56 000	42 000	67 000	84 000	88 000
1 sot, AZN	7 000,00	7 000,00	6 700,00	7 000,00	6 769,23
I QRUP — ardıcıl					
Hüquqlar / maliyyələşdirmə / satış şərtləri	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Sövdələşmə (sahə qrupuna görə)	–6,1 %	–6,1 %	–7,4 %	–7,4 %	–7,4 %
Zaman	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
I qrupdan sonra, AZN/sot	6 573,00	6 573,00	6 204,20	6 482,00	6 268,31
II QRUP — müstəqil					
Sahə fərqi obyektlə (11,58 sot)	+3,58	+5,58	+1,58	–0,42	–1,42
Sahə düzəlişi	–2,8 %	–3,6 %	–1,4 %	0 %	+1,4 %
Yerləşmə / təyinat / kommunikasiya / forma	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
II qrupun cəmi	–2,8 %	–3,6 %	–1,4 %	0 %	+1,4 %
DÜZƏLDİLMİŞ QIYMƏT, AZN/sot	6 388,96	6 336,37	6 117,34	6 482,00	6 356,06
Mütləq düzəlişlərin cəmi	8,9 %	9,7 %	8,8 %	7,4 %	8,8 %
Çəki	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20

9.2.4. Keyfiyyət göstəriciləri və nəticə

Göstərici	Düzəlişdən ƏVVƏL	Düzəlişdən SONRA
Orta göstərici, AZN/sot	6 893,85	6 336,15
Median, AZN/sot	7 000,00	6 356,06
Standart sapma	147,40	134,48
Dəyişkənlik əmsalı	2,14 %	2,12 %
Maksimum mütləq düzəliş	—	9,7 % (hədd 40 %)
Bir element üzrə maksimum düzəliş	—	7,4 % (hədd 25 %)

Dəyişkənlik əmsalı hər iki mərhələdə 3 %-dən aşağıdır — bu, seçilmiş analoqların yüksək bircinsliyini göstərir. Düzəlişlərin kəmiyyəti kiçik olduğu üçün əmsal əhəmiyyətli dərəcədə dəyişməmişdir, bu, seçimin uğurlu aparıldığını təsdiq edir.

$$\text{Torpağın dəyəri} = 6\,336,15 \times 11,58 = 73\,372,58 \approx 73\,400 \text{ AZN}$$

Nəticə bazar araşdırmasının diapazonu ilə uzlaşır: 6 336 AZN/sot göstəricisi üçüncü zonanın 6 700–8 500 diapazonunun aşağı hissəsinə düşür — bu, sövdələşmə düzəlişinin tətbiqi ilə izah olunur, çünki diapazon təklif qiymətlərinə aiddir.

METODİKİ QEYD Dəyişkənlik əmsalının düzəlişdən əvvəl və sonra göstərilməsi keyfiyyət nəzarəti alətidir. Əmsal düzəlişdən sonra artırsa, bu, düzəlişlərin səhv istiqamətdə tətbiq edildiyini göstərir və yenidən yoxlama tələb edir. Diqqət: 5 müşahidə üzərində reqressiya təhlili aparılmır — statistik cəhətdən mənasızdır və hesabatda dekorativ element yaradır.

9.3. Bütöv obyektin müqayisə yanaşması ilə qiymətləndirilməsi

Bu bölmədə torpaq və tikili birlikdə — vahid obyekt kimi müqayisə edilir. Müqayisə vahidi bütöv obyektin qiymətidir, düzəlişlər faizlə tətbiq olunur.

9.3.1. Analoxların seçimi

Ərazidə satışa çıxarılmış 10 fərdi yaşayış evi araşdırılmışdır.

Nö	Yerləşmə	Torpaq, sot	Sənəd sahəsi, m ²	Elan sahəsi, m ²	Təklif, AZN	Statusu
A1	Fatmayı bağları	12,0	110	120	160 000	SEÇİLİB
A2	Fatmayı bağları	12,0	95	100	115 000	Kənar. — 1
A3	Fatmayı qəsəbəsi	10,0	90	100	120 000	SEÇİLİB
A4	Fatmayı bağları	11,0	105	150	130 000	SEÇİLİB
A5	Göradil kəndi	5,0	90	100	90 000	Kənar. — 2
A6	Göradil bağları	7,0	140	151	147 000	Kənar. — 3
A7	Göradil kəndi	10,0	—	200	120 000	Kənar. — 4
A8	Fatmayı bağları	12,0	—	170	108 000	Kənar. — 4
A9	Göradil kəndi	12,0	—	144	105 000	Kənar. — 4
A10	Göradil bağları	11,8	105	144	130 000	SEÇİLİB

Kod	Kənarlaşdırmanın səbəbi
1	Təmirsiz vəziyyətdədir, təmir səviyyəsi üzrə düzəliş 25 % həddini keçərdi
2	Torpaq sahəsi 5 sot — obyektə 6,58 sot kiçikdir, torpaq üzrə düzəliş 34 % təşkil edərdi və bir element üzrə 25 % həddini keçərdi
3	Bütün düzəlişlərin mütləq cəmi 54,9 % təşkil etdi və metodologiyanın 40 % həddini keçdi (torpaq +21,0 %, tikili sahəsi –16,9 %, yaş –6 %), analoq iki mərtəbəli və 3 yaşındadır
4	Sənəd sahəsi barədə məlumat əldə edilə bilmədi, elan sahəsi ilə sənəd sahəsi arasındakı fərq müəyyən edilə bilmədiyi üçün müqayisə aparıla bilməz

Nəticədə dörd analoq seçilmişdir. Bu, metodologiyanın minimum tələbindən (üç analoq) çoxdur.

METODİKİ QEYD: Üç məqam vacibdir. Birincisi — kənarlaşdırma səbəbi 3 mütləq düzəlişlərin cəmi həddi əsasında verilib: analoq özü keyfiyyətlidir, lakin obyektə çox fərqlənir və düzəlişlər nəticəni etibarsız edir. İkincisi — kənarlaşdırma səbəbi 4 sənəd sahəsi məlum olmayan analoqlara aiddir, fərdi ev bazarında bu, adi haldır

və analoqların yarısını istifadədən çıxara bilər. Üçüncüsü — dörd analoq üç analoqdan yaxşıdır, lakin altı analoqdan pisdır, analoqların sayının azalması hesabatda qeyd edilir.

9.3.2. Sahə göstəricisinin seçimi

Əsas qayda: Bütün hesablamalarda sənədləşdirilmiş sahə istifadə olunur — həm obyekt, həm analoqlar üzrə. Elan sahəsi ilə sənəd sahəsi arasındakı fərq sənəddən kənar tikililərdir və nəticəyə daxil edilmir. Sənəd sahəsi məlum olmayan analoqlar kənarlaşdırılır.

Seçilmiş analoqlarda fərq: A1 — 10 m², A3 — 10 m², A4 — 45 m², A10 — 39 m². Bu fərqlər analoqların təklif qiymətinə müəyyən töhfə verir, lakin onun kəmiyyəti dəqiq müəyyən edilə bilmir. Buna görə tikili sahəsi üzrə düzəliş yalnız sənəd sahələri arasındakı fərqlərə görə aparılır və qalıq təsir hesabatda məhdudiyyət kimi qeyd olunur (11.3).

9.3.3. Düzəlişlərin siyahısı və əsaslandırması

Qrup	Düzəliş	Kəmiyyət və əsası
I	Ötürülən hüquqlar	0 % — hamısında tam mülkiyyət, çıxarış
I	Maliyyələşdirmə	0 % — nağd
I	Satışın xüsusi şərtləri	0 % — bazara uyğun
I	SÖVDƏLƏŞMƏ	–6,0 % — bütöv obyektlər üzrə araşdırma (7.4)
I	Zaman	0 % — analoqlar fevral–mart 2026
II	Torpaq sahəsi	Sot fərqi × 6 336 AZN/sot, təklif qiymətinə nisbətdə faizlə
II	Tikili sahəsi (sənəd)	m ² fərqi × 620 AZN/m ² , faizlə
II	Tikilinin yaşı	Hər 1 il fərq üçün 0,5 %, obyekt 10 il
II	Təmirin səviyyəsi	orta → +7 %, orta-yaxşı → +3 %, yaxşı-əla → –3 %
II	Mərtəbələrin sayı	İkimərtəbəli → +2 % (vahid göstəricisi aşağıdır)
II	Həyət abadlaşdırması	Yoxdursa +3 %
II	Yerləşmə	Fatmayı istiqaməti → –2 %

Düzəlişlərin kəmiyyəti cüt müqayisə üsulu ilə çıxarılmışdır: bir amillə fərqlənən analoq cütlərinin qiymət fərqi əsasında. Metodologiyanın tələbi budur — hər düzəliş üçün üsul göstərməlidir.

9.3.4. Hesablama cədvəli

Göstərici	A1	A3	A4	A10
Torpaq, sot	12,0	10,0	11,0	11,8
Sənəd sahəsi, m ²	110	90	105	105
Təklif qiyməti, AZN	160 000	120 000	130 000	130 000
I QRUP — ardıcıl				
Hüquqlar / maliyyələşdirmə / satış şərtləri	0 %	0 %	0 %	0 %
Sövdələşmə	–6,0 %	–6,0 %	–6,0 %	–6,0 %
Zaman	0 %	0 %	0 %	0 %
I QRUPDAN SONRA, AZN	150 400	112 800	122 200	122 200
II QRUP — müstəqil				

Göstərici	A1	A3	A4	A10
Torpaq sahəsi (obyekt 11,58 sot)	-1,8 %	+8,9 %	+3,0 %	-1,1 %
Tikili sahəsi (obyekt 102,3 m ²)	-3,2 %	+6,8 %	-1,4 %	-1,4 %
Tikilinin yaşı (obyekt 10 il)	+2 %	+2 %	+2 %	+2 %
Təmirin səviyyəsi (obyekt yaxşı)	0 %	+3 %	0 %	+3 %
Mərtəbələr sayı (obyekt 1)	0 %	0 %	0 %	0 %
Həyət abadlaşdırması (obyektdə var)	+3 %	+3 %	+3 %	+3 %
Yerləşmə	-2 %	-2 %	-2 %	0 %
II QRUPUN CƏMİ	-2,0 %	+21,7 %	+4,6 %	+5,5 %
DÜZƏLDİLMİŞ QIYMƏT, AZN	147 392	137 278	127 821	128 921
Mütləq düzəlişlərin cəmi	18,0 %	31,7 %	17,4 %	16,5 %
Çəki	0,28	0,13	0,29	0,30

Çəkilər mütləq düzəlişlərin cəminə görə müəyyən edilmişdir: düzəlişlərin cəmi az olan analoq obyektə daha yaxındır və daha yüksək çəki alır. A3 üzrə düzəlişlərin cəmi 31,7 % təşkil etdiyi üçün onun çəkisi ən aşağıdır.

9.3.5. Keyfiyyət göstəriciləri və nəticə

Göstərici	Düzəlişdən ƏVVƏL	Düzəlişdən SONRA
Orta göstərici, AZN	135 000	135 353
Median, AZN	130 000	133 100
Standart sapma	17 321	9 069
Dəyişkənlik əmsalı	12,83 %	6,70 %
Maksimum mütləq düzəliş	—	31,7 % (hədd 40 %)
Bir element üzrə maksimum	—	8,9 % (hədd 25 %)

Keyfiyyət nəticəsi: Dəyişkənlik əmsalı 12,83 %-dən 6,70 %-ə düşmüşdür — yəni iki dəfədən çox azalmışdır. Bu, tətbiq edilmiş düzəlişlərin analoqları obyektə həqiqətən yaxınlaşdırdığını göstərir və müqayisə yanaşmasının nəticəsinin etibarlılığını təsdiq edir.

$$\text{Çəkili orta} = 147\,392 \times 0,28 + 137\,278 \times 0,13 + 127\,821 \times 0,29 + 128\,921 \times 0,30 = 134\,860 \text{ AZN}$$

Müqayisə yanaşması üzrə nəticə: 134 860 manat (torpaq və tikili birlikdə).

METODİKİ QEYD: Dəyişkənlik əmsalının azalması müqayisə yanaşmasının ən güclü keyfiyyət arqumentidir və hesabatlarda demək olar ki, heç vaxt göstərilmir. Əmsal azalmırsa, düzəlişlər ya səhv istiqamətdədir, ya da analoqlar arasındakı fərq düzəlişlə aradan qaldırıla bilməyəcək qədər böyükdür. Hər iki halda yenidən baxış tələb olunur.

9.5. Xərc yanaşması

Xərc yanaşması tikilinin dəyərini müəyyən edir, torpağın dəyəri 9.2-ci bölmədən götürülür və əlavə edilir.

$$\text{Obyektin dəyəri} = (\text{Əvəzetmə dəyəri} - \text{Toplam köhnəlmə}) + \text{Torpağın dəyəri}$$

9.5.1. Əvəzetmə dəyəri — resurs üsulu

Layihə-smeta sənədləri təqdim edilmədiyi üçün əvəzetmə dəyəri resurs üsulu ilə hesablanmışdır: tikinti üçün tələb olunan material, əmək və mexanizm resurslarının cari bazar qiymətləri ilə kalkulyasiyası.

Komponent	Məbləğ, AZN	Mənbə və əsas
Tikinti materialları	46 725	Bakı tikinti materialları bazarının cari qiymətləri, material sərfi obyektin faktiki konstruksiyasına görə
Əmək haqqı	16 686	Sahə üzrə orta əmək haqqı səviyyəsi, norma-saat üzrə
Maşın və mexanizmlər	3 071	Maşın-saat dəyəri
TİKİNTİ-MONTAJ İŞLƏRİ CƏMİ	66 482	
Sahibkarın mənfəəti — 10 %	6 648	Sahə üzrə fərdi tikinti layihələrinin rentabelliği
ARALIQ CƏMİ	73 130	
Layihə və razılaşdırma xərcləri — 6,17 %	4 512	Layihələndirmə 2,57 % + razılaşdırma və icazələr 3,60 %
ƏVƏZETMƏ DƏYƏRİ (ƏDV-siz)	77 642	
1 m ² -ə düşən	759 AZN/m ²	77 642 ÷ 102,3 m ²

METODİKİ QEYD: Sahibkarın mənfəəti MƏCBURİ komponentdir və buraxılması nəticəni sistematik olaraq aşağı salır. Bazar iştirakçısı hazır evi alarkən tikinti layihəsinin təşkilinə və riskinə görə haqq ödəyir. Kəmiyyəti bazar məlumatı ilə əsaslandırılır. ƏDV üzrə qərar (daxil/xaric) ayrıca göstərilir — burada fiziki şəxs tikintisi nəzərdə tutulduğu üçün ƏDV tətbiq edilməmişdir.

9.5.2. Köhnəlmənin üç növü

Köhnəlmənin üç növü ayrıca hesablanır və hesabatda ayrıca göstərilir. Vahid rəqəm kimi verilməsi yolverilməzdir, hesablama izlənilə bilmir. Vergi və uçot amortizasiyası köhnəlmə kimi istifadə edilə bilməz.

Fiziki köhnəlmə elementlər üzrə

Element qrupu	Xüsusi çəki	Normativ ömür, il	Effektiv yaş, il	Köhnəlmə
Uzunömürlü — bünövrə, divarlar, örtük	62 %	100	9	9 %
Qısaömürlü — dam, pəncərə, qapı, döşəmə, mühəndis sistemləri, bəzək	38 %	20	3	14 %
ÇƏKİLİ FİZİKİ KÖHNƏLMƏ	100 %			10,9 %

$$0,62 \times 9 \% + 0,38 \times 14 \% = 5,58 \% + 5,32 \% = 10,9 \%$$

Effektiv yaş xronoloji yaşdan fərqlidir: bina 2016-cı ildə tikilmiş (xronoloji yaş 10 il), lakin 2023-cü ildə aparılmış təmir qısaömürlü elementlərin effektiv yaşını 3 ilə endirmişdir. Uzunömürlü elementlər üzrə effektiv yaş 9 il qəbul edilmişdir — texniki vəziyyət xronoloji yaşdan bir qədər yaxşıdır.

Köhnəlmənin növü	Kəmiyyət	Əsaslandırma
Fiziki	10,9 %	Elementlər üzrə hesablama — yuxarıdakı cədvəl
Funksional	0 %	Planlaşdırma müasir tələblərə uyğundur, mühəndis sistemləri tamdır, artıq və ya çatışmayan element aşkarlanmadı
İqtisadi (xarici)	0 %	Ərazidə mənfi xarici amil müşahidə edilməyib, seqmentə tələb sabitdir, boşluq və ya qiymət düşməsi əlaməti yoxdur
TOPLAM KÖHNƏLMƏ	10,9 %	

9.5.3. Xərc yanaşması üzrə nəticə

Göstərici	Məbləğ, AZN
Əvəzetmə dəyəri	77 642
(-) Toplam köhnəlmə — 10,9 %	8 463
= Tikilinin dəyəri	69 179
(+) Torpaq sahəsinin dəyəri (9.2)	73 373
= XƏRC YANAŞMASI ÜZRƏ NƏTİCƏ	142 552

Xərc yanaşması üzrə nəticə: 142 552 manat.

9.6. Gəlir yanaşmasından imtina

Gəlir yanaşması tətbiq edilməmişdir. İmtinanın əsasları:

- 25) Ərazidə fərdi yaşayış evlərinin uzunmüddətli icarə bazarı formalaşmayıb — bazar araşdırması zamanı Görädil və bitişik ərazilərdə yalnız iki icarə təklifi aşkarlanmışdır və hər ikisi mövsümi (yay aylarına) xarakter daşıyır,
- 26) Belə obyektlər bazarda gəlir əldə etmək məqsədi ilə deyil, şəxsi istifadə üçün alınır, qiymətlər gəlirlilik səviyyəsi ilə deyil, effektiv tələblə formalaşır,
- 27) Mövcud iki təklif kapitallaşdırma əmsalının bazar ekstraksiyası üçün kifayət etmir — metodologiyaya görə minimum üç müşahidə tələb olunur,
- 28) Mövsümi icarədən əldə edilən gəlirin uzunmüddətli axına çevrilməsi əlavə ehtimallar tələb edir və nəticənin etibarlılığını azaldır.

METODİKİ QEYD: İmtina «məlumat yoxdur» formulası ilə deyil, konkret faktlarla əsaslandırılır: neçə təklif axtarılıb, neçəsi tapılıb, nə üçün kifayət etmir. Metodologiyanın tələbi budur. «Gəlir yanaşması tətbiq edilmədi» cümləsi tək başına əsaslandırma sayılmır və ekspertizada uyğunsuzluq kimi qeyd olunur.

10. Uzlaşdırma və nəticə

10.1. Yanaşmaların nəticələri və çəkilər

Yanaşma	Nəticə, AZN	Çəki	Təhifə, AZN
Müqayisə	134 860	0,75	101 145
Xərc	142 552	0,25	35 638
Gəlir	Tətbiq edilməyib	—	—
ÇƏKİLİ NƏTİCƏ		1,00	136 783

Çəkilərin əsaslandırılması

Meyar	Müqayisə	Xərc	İzah
Məlumatın etibarlılığı	Yüksək	Orta	Analoqlar mənbədə və telefonla yoxlanılıb, tikinti qiymətləri bazar orta göstəriciləridir
Məlumatın tamlığı	Yüksək	Orta	Analoqların sənəd sahəsi məlumdur, material sərfi vizual baxışa əsaslanır
Bazar iştirakçısının məntiqini əks etdirmə	Yüksək	Orta	Alıcı əvvəlcə bazardakı təklifləri müqayisə edir
Ehtimalların sayı	Az	Çox	Xərc yanaşması köhnəlmə və sahibkar mənfəəti üzrə ehtimallar tələb edir
Obyektin xüsusiyyətinə uyğunluq	Yüksək	Yüksək	Tikili nisbətən yenidir — xərc yanaşması etibarlıdır
ÇƏKİ	0,75	0,25	

10.2. Nəticələr arasındakı fərqlərin təhlili

Göstərici	Kəmiyyət
Müqayisə yanaşması	134 860 AZN
Xərc yanaşması	142 552 AZN
Mütləq fərq	7 692 AZN
Nisbi fərq	5,7 %

Fərq 5,7 % təşkil edir və metodologiyanın izah tələb edən həddindən (20–25 %) aşağıdır. Fərqlərin izahı: xərc yanaşması yeni tikilinin dəyərini əks etdirir və bazarda fərdi evlərə olan tələbin tikinti xərcindən bir qədər aşağı olduğunu nəzərə almır. Bu, ərazidə fərdi ev bazasının xüsusiyyətidir — tikinti xərci ilə bazar qiyməti arasında kiçik mənfəi fərq mövcuddur.

10.3. Yekun nəticə

Göstərici	Məbləğ, AZN
Çəkili nəticə	136 783
Yuvarlaqlaşdırma — 1 000 manatadək	137 000
YEKUN BAZAR DƏYƏRİ	137 000
— o cümlədən torpaq sahəsi (11,58 sot)	73 400
— o cümlədən tikili	63 600

137 000 (bir yüz otuz yeddi min) manat

Dəyər aralığı

Aralıq iki yanaşmanın nəticələri və düzəldilmiş analoqların diapazonu əsasında müəyyən edilmişdir: 131 000 – 143 000 manat (–4,4 % / +4,4 %).

Aralığın genişliyi fərdi ev bazarının xüsusiyyəti ilə izah olunur, analoqların bircinsliyi mənzil bazarından aşağıdır və düzəlişlərin kəmiyyəti daha böyükdür.

METODİKİ QEYD: Komponentlər üzrə açılış kredit təminatı məqsədi üçün zəruridir: torpaq və tikili ayrı-ayrı girov predmeti ola bilər və bankın uçotunda ayrıca əks olunur. Komponentlərin cəmi yekun nəticəyə bərabər olmalıdır — $73\,400 + 63\,600 = 137\,000$.

10.4. Ekspozisiya xüsusi ehtimal ilə dəyər

Kredit təminatı məqsədi üçün əlavə göstərici hesablanmışdır: obyektin bir aylıq məhdud ekspozisiya müddəti şəraitində dəyəri.

Göstərici	Kəmiyyət	Əsaslandırma
Normal ekspozisiya müddəti	4–6 ay	Bazar araşdırması (7.1), fərdi evlərdə mənzillərdən uzundur
Fərz edilən müddət	1 ay	Girov predmetinin sürətli realizəsi
Endirim	18 %	Ərazidə sürətli satış hallarının araşdırılması, 9 əməliyyat
Bazar dəyəri	137 000 AZN	
EKSPOZİSIYA FƏRZİYYƏSİ İLƏ DƏYƏR	112 000 AZN	$137\,000 \times 0,82$

Dəqiqləşdirilmə: Bu göstərici ayrıca dəyər bazası deyil. O, bazar dəyəri bazasında tətbiq edilmiş ekspozisiya xüsusi ehtimalının nəticəsidir. “Liqvid dəyər”, “ləğv etmə dəyəri” və ya “məcburi satış dəyəri” kimi adlandırıla bilməz.

10.5. Liqvidlik təhlili

Amil	Qiymətləndirmə	Təsir
Seqmentə tələb	Sabit — ərazidə fərdi evlərə müntəzəm tələb var	Müsbət
Yerləşmə	Yaxşı — yola çıxış var, dənizə 2,5 km	Müsbət
Sənəd statusu	Tam — çıxarış var, ipotekaya yararlıdır	Müsbət
Kommunikasiyalar	Tam qoşulub	Müsbət
Obyektin ölçüsü	Tipik — seqmentin orta göstəricilərinə uyğun	Neytral
Sənəddən kənar tikililər	24,2 m ² rəsmiləşdirilməyib	MƏNFİ — realizəni çətinləşdirə bilər
Bazarda oxşar təkliflərin sayı	Çox — rəqabət yüksəkdir	Mənfi
ÜMUMİ LİKVİDLİK	ORTA	Ekspozisiya 4–6 ay

Bankın prudensial göstəriciləri öz tənzimləmə qaydaları ilə hesablanır və bu hesabatın predmeti deyil.

11. Açıqlamalar və vermədiyi nəticələr

11.1. Müstəqillik bəyanatı

Qiymətləndirici bəyan edir ki:

- 29) qiymətləndirmə obyektinə və sifarişçiyə münasibətdə maraqlı şəxs deyil,
- 30) obyektə keçmişdə və ya gələcəkdə əmlak marağı yoxdur,
- 31) sifarişçi və mülkiyyətçi ilə qohumluq və ya asılılıq münasibətində deyil,
- 32) xidmət haqqı qiymətləndirmə nəticəsinin kəmiyyətindən asılı deyil,
- 33) nəticə əvvəlcədən razılaşdırılmış və ya tələb edilmiş kəmiyyətə əsaslanmır,
- 34) «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunun 16-cı maddəsinin tələblərinə riayət edilmişdir,
- 35) hesabat qiymətləndiricinin şəxsi peşəkar mülahizəsinin nəticəsidir.

11.2. Vermədiyi nəticələr

Bu hesabat aşağıdakı məsələlər üzrə nəticə vermir:

Məsələ	Kimin səlahiyyətindədir
Torpaq və tikili üzrə mülkiyyət hüququnun mövcudluğu və etibarlılığı	Reyestr, məhkəmə
Təqdim edilmiş sənədlərin həqiqiliyi	Səlahiyyətli orqan, ekspertiza
Tikintinin qanuniliyi və icazələrin mövcudluğu	Şəhərsalma orqanı
Sənəddən kənar tikililərin rəsmiləşdirilməsi imkanı	Şəhərsalma orqanı
Konstruksiyaların texniki vəziyyəti və təhlükəsizliyi	Texniki ekspertiza
Gizli qüsurların mövcudluğu	Texniki ekspertiza
Torpağın geoloji vəziyyəti, sürüşmə və subasma riski	Geoloji xidmət
Torpağın çirklənməsi və ekoloji vəziyyət	Ekologiya sahəsində səlahiyyətli qurum
Torpağın təyinatının dəyişdirilməsi imkanı	Səlahiyyətli orqan
Vergi öhdəliyinin hesablanması	Vergi orqanı
Kreditin həcmi və şərtləri	Bank
Obyektin göstərilən qiymətə satılacağı	—

METODİKİ QEYD: Bu bölmə həm hesabatın istifadəçisini, həm də qiymətləndiricini qoruyur. O, hesabatın həddini birmənalı müəyyən edir. Fərdi ev hesabatlarında siyahı mənzil hesabatlarından uzundur — çünki torpaq komponenti əlavə məsələlər yaradır: geoloji vəziyyət, təyinat, sənəddən kənar tikililər.

11.3. Hesabatın məhdudiyyətləri

- 36) Analqların sayı dördür — metodologiyanın minimum tələbindən (üç) çox, lakin arzu olunan səviyyədə (beş və daha çox) azdır. Səbəb: fərdi ev bazarında sənəd sahəsi barədə məlumatın məhdud əlçatanlığı,
- 37) Analqların bir hissəsində elan sahəsi ilə sənəd sahəsi arasında fərq mövcuddur, həmin fərqi təklif qiymətinə töhfəsi dəqiq müəyyən edilə bilmir və bu, nəticədə müəyyən qeyri-müəyyənlik yaradır,
- 38) Sövdələşmə düzəlişi qiymətləndiricinin öz araşdırmasına əsaslanır, Palatanın rəsmi sövdələşmə göstəricisi mövcud olduqda ona istinad edilməlidir,

- 39) Gəlir yanaşması tətbiq edilmədiyi üçün nəticə iki yanaşma ilə yoxlanılmışdır,
- 40) Faktiki əməliyyat qiymətlərinə çıxış olmadığından bütün hesablamalar təklif qiymətlərinə və onlara tətbiq edilmiş sövdələşmə düzəlişinə əsaslanır.

11.4. İstifadə məhdudiyyəti

Hesabat yalnız kredit öhdəliyinin təmin edilməsi məqsədi üçün və yalnız 3.2-ci bölmədə göstərilən istifadəçilər tərəfindən istifadə edilə bilər. Nəticə yalnız 01 aprel 2026-cı il tarixinə aiddir. Hesabatın hissə-hissə istifadəsi və kontekstdən kənar sitat gətirilməsi yolverilməzdir.

11.5. Tətbiq edilən model və proqram təminatı

Hesablamalar elektron cədvəl proqramında aparılmışdır, avtomatlaşdırılmış qiymətləndirmə modeli istifadə edilməmişdir. Bütün düzəlişlər qiymətləndiricinin peşəkar mülahizəsi əsasında müəyyən edilmiş və cədvəllərdə açıq göstərilmişdir.

12. Əlavələr

Nö	Əlavə	Məzmunu
1	Fotoşəkillər	Obyektin xarici və daxili görünüşü, həyət, kommunikasiyalar, sənəddən kənar tikililər — tarix və vaxt qeydi ilə
2	Obyektin xəritədə yerləşməsi	Ümumi və detallı xəritə, peyk görüntüsü
3	Analoqların xəritədə yerləşməsi	Obyekt və analoqlar bir xəritədə, torpaq və ev analoqları ayrıca
4	Torpaq analoqlarının mənbələri	10 analoq üzrə elanların surətləri — tarix, qiymət, sahə görünməklə
5	Ev analoqlarının mənbələri	10 analoq üzrə elanların surətləri
6	Hüquq müəyyənədiçi sənədlərin surətləri	Çıxarış, texniki pasport, torpaq planı
7	Tikinti materiallarının qiymət mənbələri	Bazar qiymətlərinin mənbələri və tarixi
8	Sövdələşmə araşdırmasının nəticələri	17 əməliyyat üzrə cədvəl — anonimləşdirilmiş formada
9	İşin əhatə dairəsi sənədi	Sifarişçi ilə razılaşdırılmış
10	Qiymətləndiricinin sənədləri	Üzvlük vəsiqəsi, ixtisas şəhadətnaməsi, sığorta polisi
11	Hesablama cədvəlləri	Tam formada — mətnə yerləşdirilməyən hissələr

METODİKİ QEYD: Əlavələr hesabatı ağırlaşdırmır — onlar onu yoxlanıla bilən edir. Analoqların mənbələri surət şəklində verilmədikdə ekspertiza zamanı “mənbə göstərilməyib” uyğunsuzluğu qeyd olunur. Elektron mənbələr üçün ekran görüntüsü tarixlə birlikdə saxlanılır: saytlar yenilənir və altı ay sonra həmin elan tapılmaya bilər.

Qiymətləndiricinin təsdiqi

Aşağıda imza edən qiymətləndirici təsdiq edir ki:

- 41) hesabatda göstərilən faktlar düzgündür və mənbələrə istinadla verilmişdir,
- 42) aparılmış təhlil və gəlinmiş nəticələr hesabatda göstərilən ehtimallar və məhdudlaşdırıcı şərtlər çərçivəsində etibarlıdır,
- 43) nəticə qiymətləndiricinin şəxsi, qərəzsiz peşəkar mülahizəsinin nəticəsidir,
- 44) hesabat «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Qanunun, Milli Qiymətləndirmə Standartlarının, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarının və Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının metodiki sənədlərinin tələblərinə uyğun hazırlanmışdır,
- 45) nəticə yalnız qiymətləndirmə tarixinə aiddir,
- 46) hesabatın hazırlanmasında kənar şəxs iştirak etməmişdir.

Qiymətləndirici _____ [ad, soyad]

AQP üzvlük № []

İxtisas şəhadətnaməsi № [], daşınmaz əmlak istiqaməti üzrə

Peşə məsuliyyəti sığortası: polis № [], müddət []

Tarix: 08 aprel 2026-cı il

METODİKİ QEYD: Təsdiq mətnində Palatanın adı düzgün göstərməlidir.

Yekun. Minimum peşə tələbləri üzrə uyğunluq matrisi

Cədvəl bu nümunənin Palatanın «Qiymətləndirmə hesabatlarına minimum peşə tələbləri» sənədinin kritik tələblərini hansı bölmədə ödədiyini göstərir.

Blok	Kritik tələb	Hesabatın bölməsi
A1–A4	Nömrə, tarix, qiymətləndiricinin statusu, şəhadətnamə, imza	1, təsdiq bölməsi
B1	Məqsəd və nəzərdə tutulan istifadə	3.1
B3	Qiymətləndirmə obyektinə dəqiq müəyyən edilib	3.3, 5-ci bölmə
B4	Ölçülən hüquq — torpaq və tikili üzrə ayrıca	3.4, 6.2
B6	Dəyər bazası və düzgün adlandırılması	3.5
B7	Qiymətləndirmə ehtimal	3.6
B9	Qiymətləndirmə tarixi	1, 3.7
B11–B12	Ehtimallar sadalanıb, xüsusi ehtimallar ayrılıb	4.1, 4.2
C1–C2	İdentifikasiya rekvizitləri, hüquq sənədləri	3.3, 6.1
C3–C4	Baxışın tarixi, əhatəsi və məhdudiyyətləri	3.7, 3.8
C5–C6	Hər giriş məlumatı üçün mənbə	Bütün cədvəllərdə mənbə sütunu
D1	Yanaşmaların seçimi əsaslandırılıb	9.1
D2	İmtina əsaslandırılıb	9.6
D3	Hesablama izlənilə bilər	9.2.3, 9.3.4, 9.5
D4	Riyazi düzgünlük	Bütün hesablama cədvəlləri
D7	İkqiət hesablama yoxlanılıb	9.1 — torpaq bir dəfə
D8	Analoqların mənbəyi və tarixi	9.2.1, 9.3.1, Əlavə 4–5
D9	Düzəlişlər iki qrup üzrə	9.2.2, 9.3.3
D11	Mütləq düzəlişlərin cəmi və hədlər	9.2.4, 9.3.5
D12	Kənarlaşdırılan analoqlar və səbəbi	9.2.1, 9.3.1
D13	Köhnəlmənin növləri ayrıca	9.5.2
D17	Ən səmərəli istifadə	8-ci bölmə
E1–E4	Nəticə birmənalı, hesablamadan çıxır	10.3
E8	Dəyər aralığı	10.3
F1	Vermədiyi nəticələr	11.2
F2	Müstəqillik bəyanatı	11.1
F3	Məqsəd üzrə açıqlamalar (MQS 20)	10.4, 10.5
F5	İstifadə məhdudiyyəti	11.4
F7	Hüquqi və vergi məsələlərində nəticə verilməyib	11.2
G1	Hesabatın 5 il saxlanması	Təşkilatı — hesabatda əks olunmur