

Palata tərəfindən dərc edilən düzəliş əmsallarının
hesablanması və tətbiqi
Metodologiyası

1. Ümumi müddəalar

1.1. Bu Metodologiya Qiymətləndiricilər Palatasının (bundan sonra: Palata) açıq bazar məlumatları əsasında müqayisəli yanaşmada istifadə olunan düzəliş əmsallarını necə hesabladığını, dərc etdiyini və qiymətləndiricilərin onları necə tətbiq etməsini müəyyən edir.

1.2. Metodologiya “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun (bundan sonra: Qanun) 18.4.11-ci maddəsinə, Palatanın Nizamnaməsinin 3.2.4-cü və 5.4.2.6-cı yarımbəndlərinə əsaslanır və aşağıdakı beynəlxalq sənədlərə uyğun hazırlanmışdır:

1.2.1. Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları, 2025-ci il 31 yanvar tarixindən qüvvədə olan redaksiya: IVS 100 “Qiymətləndirmə çərçivəsi”, IVS 101 “İşin həcmi”, IVS 102 “Dəyər bazaları”, IVS 103 “Qiymətləndirmə yanaşmaları”, IVS 104 “Məlumatlar və girişlər”, IVS 105 “Qiymətləndirmə modelləri”, IVS 106 “Sənədləşdirmə və hesabatlılıq”, IVS 300 “Avadanlıq, qurğular və infrastruktur”, IVS 400 “Daşınmaz əmlak üzrə hüquqlar”,

1.2.2. Maliyyə Hesabatlarının Beynəlxalq Standartları: IFRS 13 “Ədalətli dəyərin ölçülməsi”, habelə IAS 16 və IAS 40,

1.2.3. RICS Qiymətləndirmə Qlobal Standartları və RICS-in “Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsində müqayisə sübutları” peşəkar standartı.

1.3. Palatanın dərc etdiyi əmsallar RICS-in təsnifatına görə ümumi bazar məlumatıdır (B kateqoriyası) onlar istiqamət verir, dəyərin birbaşa göstəricisi deyil. Əmsallar məcburi deyil və qiymətləndiricinin peşəkar mülahizəsini əvəz etmir, qiymətləndirmənin nəticəsinə görə məsuliyyət qiymətləndiriciyə aiddir (Qiymətləndiricinin etik davranış qaydalarının 7.5.1-ci bəndi).

1.4. Bu Metodologiyada istifadə olunan anlayışlar aşağıdakı mənalara ifadə edilir:

1.4.1. düzəliş əmsalı: müqayisə obyektini ilə qiymətləndirilən obyekt arasında bir müqayisə elementi üzrə fərqi qiymətə təsirini ifadə edən nisbi və ya mütləq kəmiyyət,

1.4.2. baza profili: əmsalların hesablandığı etalon xüsusiyyətlər toplusu,

1.4.3. bazarlaşma əmsalı: təklif qiyməti ilə faktiki əqd qiyməti arasındakı orta fərqi ifadə edən əmsal,

1.4.4. buraxılış: müəyyən tarixə dərc edilən əmsallar toplusu, onların pasportları, əsaslandırma və məlumat faylı,

1.4.5. etibarlılıq dərəcəsi: əmsalın hansı metod, nümunə həcmi və məlumat dövrü əsasında alındığını göstərən qiymətləndirmə (A, B və ya C),

1.4.6. analitika bölməsi: Palatanın bu Metodologiyanın icrasını təmin edən struktur bölməsi.

1.5. Əmsallar ödənişsiz dərc edilir və istənilən şəxs üçün açıqdır.

2. Beynəlxalq standartlarla uyğunluq çərçivəsi

2.1. IVS 103 bazar yanaşmasında müqayisə obyektlərinin seçilməsini və fərqlər üzrə düzəlişlərin aparılmasını tələb edir. Aktiv bazardan alınan qiymət məlumatı ən güclü sübut sayılır və yalnız bir müqayisə obyektinə əsaslanmaqdan çəkinilir. Bu Metodologiya düzəlişləri bazar məlumatından çıxarmaq üçün vahid qaydalar müəyyən edir.

2.2. IVS 104 məlumatın dəqiqliyi, tamlığı, vaxtındalığı və şəffaflığı tələblərini müəyyən edir və müşahidə olunan məlumatın maksimum istifadəsini nəzərdə tutur. Bu Metodologiyanın 4-cü hissəsi məlumat mənbələrinə, yoxlanmasına və sənədləşdirilməsinə həmin tələbləri tətbiq edir.

2.3. IVS 105 modelin seçilməsini, sənədləşdirilməsini və məhdudiyyətlərinin açıqlanmasını tələb edir. Palatanın statistik modelləri 5-ci və 6-cı hissələrə uyğun sənədləşdirilir və hər buraxılışda modelin məhdudiyyətləri göstərilir.

2.4. IVS 106 istifadə edilmiş girişlərin və mənbələrin hesabatda açıqlanmasını tələb edir və bu Metodologiyanın 10-cu hissəsi açıqlamanın minimum tərkibini müəyyən edir.

2.5. RICS-in müqayisə sübutları üzrə peşəkar standartı sübutları üç kateqoriyaya ayırır: A birbaşa əqd sübutları, B ümumi bazar məlumatları, o cümlədən nəşrlər, kommersiya bazaları və indekslər, C digər mənbələr. Qiymətləndirici ilk növbədə A kateqoriyasına üstünlük verir. Palatanın əmsalları B kateqoriyasında istifadə edilir və subyektdə bazar yoxlanılır.

2.6. IFRS 13 məqsədləri üçün müqayisə obyektlərinin müşahidə olunan qiymətləri 2-ci səviyyə giriş sayıla bilər. Müşahidə olunmayan məlumatdan çıxarılmış düzəlişlər isə əhəmiyyətli olduqda ölçmə 3-cü səviyyəyə aid edilir. Palata bu səbəbdən hər əmsalı yalnız nöqtə qiyməti kimi deyil, interval və etibarlılıq dərəcəsi ilə birlikdə dərc edir ki, hazırlayanlar IFRS 13-ün kəmiyyət açıqlamaları və həssaslıq tələblərini yerinə yetirə bilsinlər.

2.7. Beynəlxalq standartların konkret tələbləri və bu Metodologiyada onların qarşılığı 1 nömrəli əlavədə verilir.

3. Müqayisə elementləri və düzəlişlərin ardıcılığı

3.1. Düzəlişlər aşağıdakı müqayisə elementləri üzrə aparılır:

3.1.1. ötürülən hüquqlar və yüklülük: mülkiyyət, icarə, servitut, ipoteka və digər məhdudiyyətlər,

3.1.2. maliyyələşdirmə şərtləri: hissə-hissə ödəniş, güzəştli kredit, ödənişin təxirə salınması,

3.1.3. əqdin şərtləri və tərəflərin motivasiyası: məcburi satış, icra və hərrac satışları, əlaqəli şəxslər arasında əqdlər,

3.1.4. alışıdan dərhal sonra tələb olunan xərclər: təmir, sökülmə, sənədləşmə, borcların ödənilməsi,

3.1.5. bazar şəraiti: əqd və ya təklif tarixi ilə qiymətləndirmə tarixi arasındakı fərq (zaman düzəlişi),

3.1.6. yerləşmə: zona, xətt, infrastruktur və nəqliyyat əlçatanlığı,

3.1.7. fiziki xüsusiyyətlər: sahə, yaş, tikinti tipi, mərtəbə, təmir vəziyyəti, planlaşdırma, kommunikasiyalar,

3.1.8. iqtisadi xüsusiyyətlər: icarə şərtləri, doluluq, əməliyyat xərcləri, gəlir gətirən obyektlər üçün icarəçi keyfiyyəti,

3.1.9. istifadə növü və hüquqi rejim: təyinat, tikinti icazəsi, sənədlərin statusu,

3.1.10. qiymətləndirmə obyektinə daxil olmayan komponentlər: mebel, avadanlıq, biznes komponenti.

3.2. Düzəlişlər aşağıdakı ardıcılıqla tətbiq edilir: əvvəlcə 3.1.1-ci yarımbənddən 3.1.4-cü yarımbəndədək əqdlə bağlı elementlər ardıcıl qaydada, yəni hər biri əvvəlkinin nəticəsinə tətbiq edilməklə, sonra bazar şəraiti üzrə zaman düzəlişi və sonra isə obyektin xüsusiyyətləri üzrə qalan elementlər.

3.3. Düzəliş faizlə (vurulan forma) və ya mütləq məbləğlə (toplanan forma) ifadə edilir. Fərq qiymətin ümumi səviyyəsi ilə mütənasib olduqda faiz forması, konkret iş və ya komponentin dəyəri ilə ölçüldükdə mütləq forma seçilir. Seçilmiş forma əmsalın pasportunda göstərilir.

3.4. Hər əmsal ailəsi üçün baza profili müəyyən edilir və əmsallar həmin profilə nisbətə verilir. Baza profili pasportda açıq göstərilir.

3.5. İkiqat hesablanmaya yol verilmir. Xüsusilə, zona əmsalı ilə nəqliyyat əlçatanlığı əmsalı, sahə effekti ilə otaqların sayı, yaş əmsalı ilə təmir vəziyyəti, doluluq ilə icarə dərəcəsi eyni fərqə iki dəfə əks etdirə bilməz. Pasportda hər əmsalın hansı elementləri əhatə etdiyi göstərilir.

3.6. Bir müqayisə obyektı üzrə düzəlişlərin mütləq qiymətlərinin cəmi qiymətin 40 faizini keçdikdə həmin obyekt zəif müqayisə obyektı sayılır, onun istifadəsi hesabatda əsaslandırılır və mümkün olduqda daha yaxın obyektə əvəz edilir.

3.7. Ardıcılığın tətbiqi nümunəsi:

Mərhələ	Element	Düzəliş	Aralıq nəticə, manatla
Başlanğıc	Təklif qiyməti		120 000
1	Əqdin şərtləri: bazarlaşma əmsalı	minus 6 faiz	112 800
2	Bazar şəraiti: 4 ay, indeks üzrə	plus 2,4 faiz	115 507
3	Yerləşmə: zona fərqi	minus 5 faiz	109 732
4	Təmir vəziyyəti: iş dəyəri	plus 6 000	115 732
Yekun	Düzəliş edilmiş qiymət		115 700

3.8. Nümunə yalnız ardıcılığını göstərir, rəqəmlər şərtidir və əmsal kimi istifadə edilə bilməz.

4. Məlumat bazası

4.1. Məlumat mənbələri RICS-in sübut kateqoriyalarına uyğun qruplaşdırılır:

4.1.1. A kateqoriyası: başa çatmış əqdlər, notariat və dövlət qeydiyyatı məlumatları, hərrac və icra satışlarının nəticələri, bank girov satışları, dövlət əmlakının özgəninkiləşdirilməsi nəticələri, təsdiqlənmiş icarə müqavilələri,

4.1.2. B kateqoriyası: açıq elan portallarının təklif qiymətləri, agentliklərin bazaları, nəşrlər, indekslər, tələb və təklif göstəriciləri,

4.1.3. C kateqoriyası: digər seqment və ərazilər üzrə əqdlər, makroiqtisadi göstəricilər, kredit faizləri, tikinti xərcləri məlumatı.

4.2. Hər müşahidə üzrə minimum məlumat toplanır: obyektin növü və seqmenti, ünvanın zona səviyyəsi, sahə, yaş, tikinti tipi, mərtəbə və mərtəbəlilik, təmir vəziyyəti, hüquqi status, qiymət və onun növü (təklif və ya əqd), tarix, mənbə və mənbəyə istinad, bazarda qalma müddəti.

4.3. Məlumatın keyfiyyətinə IVS 104-ün tələbləri tətbiq edilir: dəqiqlik, tamlıq, vaxtındalıq və şəffaflıq. Hər müşahidənin mənbəyi və toplanma tarixi saxlanılır, mənbəsi sənədləşdirilməyən məlumat hesablamada istifadə edilmir.

4.4. Məlumat emalı aşağıdakı addımları əhatə edir: təkrar elanların birləşdirilməsi, elanın həyat dövrünün izlənməsi (dərc, qiymət dəyişiklikləri, silinmə), kənarlaşan müşahidələrin robust üsulla, o cümlədən kvartilarası interval qaydası ilə müəyyən edilməsi və işarələnməsi, seqment və zona üzrə qruplaşdırma, natamam müşahidələrin ayrıca qeyd edilməsi.

4.5. Palata üzvlərinin könüllü təqdim etdiyi bazar məlumatı üzvlərin məlumat təqdim etməsi və sığortaya nəzarət Qaydasının 3.4-cü bəndinə və həmin Qaydanın 5 nömrəli əlavəsinə uyğun anonimləşdirilmiş formada istifadə edilir.

4.6. Fərdi elan, əqd və ya sifarişçi barədə məlumat dərc edilmir, dərc yalnız ümumiləşdirilmiş göstəricilər səviyyəsində aparılır.

5. Əmsalların hesablanma metodları

5.1. Cüt müqayisə metodu: yalnız bir element üzrə fərqlənən, eyni dövrə aid və ya zaman üzrə düzəliş edilmiş obyektlərin qiymətləri müqayisə edilir. Ən azı 5 cüt tələb olunur, nəticə medianla verilir, yayılma göstəricisi ilə birlikdə dərc edilir.

5.2. Hedonik reqressiya metodu: asılı dəyişən kimi vahid sahəyə düşən qiymətin loqarifmi götürülür. Model üçün minimum tələblər: hər izahedici dəyişən üzrə azı 15 müşahidə və modelin ümumi həcmi azı 150 müşahidə, multikollinearlığın yoxlanması, heteroskedastikliyə davamlı standart xətlər, qalıqların təhlili, əmsalların statistik əhəmiyyəti. Loqarifmik modeldə əmsal faiz düzəlişinə çevrilir.

5.3. Zaman düzəlişi Palatanın dərc etdiyi qiymət indeksləri əsasında hesablanır. İndeks hedonik və ya təkrar satış üsulu ilə, bu mümkün olmadıqda strukturla düzəlişli median üsulu ilə qurulur. Müşahidə sayı az olan aylarda üç aylıq sürüşən orta tətbiq edilir.

5.4. Bazarlaşma əmsalı üç mənbədən hesablanır: eyni obyekt üzrə təklif və əqd qiymətlərinin uyğunlaşdırılmış cütləri, agentlik və peşəkar iştirakçılar arasında rüblük strukturlaşdırılmış sorğu, hərrac və icra satışlarının nəticələri. Bazarlaşma seqment, qiymət diapazonu və bazarda qalma müddəti üzrə ayrıca hesablanır.

5.5. Xərc əsaslı yoxlama: fiziki fərqlər üzrə əmsallar müvafiq işlərin dəyəri və köhnəlmə ilə tutuşdurulur. Bazardan çıxarılmış əmsal ilə xərc göstəricisi arasında əhəmiyyətli fərq olduqda səbəb əsaslandırılma izah edilir.

5.6. Gəlir əsaslı yoxlama: iqtisadi xüsusiyyətlər üzrə əmsallar icarə fərqinin kapitallaşdırılması ilə yoxlanılır, kapitallaşdırma dərəcəsi Palatanın müvafiq buraxılışından götürülür.

5.7. Ekspert sorğusu metodu yalnız kəmiyyət məlumatı kifayət etmədikdə tətbiq edilir: azı 15 ekspert, iki mərhələli sorğu, nəticə median və kvartilarası intervalla verilir. Bu yolla alınan əmsala C etibarlılıq dərəcəsi verilir.

5.8. Metodların seçim ardıcılığı: kifayət qədər məlumat olduqda hedonik reqressiya, olmadıqda cüt müqayisə, hər iki halda xərc və ya gəlir əsaslı yoxlama aparılır, yalnız bunlar mümkün olmadıqda ekspert sorğusu. Hər dərc edilən əmsal üçün tətbiq edilmiş metod və yoxlama pasportda göstərilir.

6. Statistik tələblər və etibarlılıq dərəcələri

6.1. Hər əmsal nöqtə qiyməti və interval ilə birlikdə dərc edilir. İnterval reqressiya üçün etibarlılıq intervalı, cüt müqayisə və ekspert sorğusu üçün kvartilarası interval kimi verilir.

6.2. Etibarlılıq dərəcələri bu Metodologiyanın 5 nömrəli əlavəsinin A hissəsində müəyyən edilir və hər əmsalın pasportunda göstərilir.

6.3. Minimum tələblərə cavab verməyən əmsal dərc edilmir, müvafiq mövqedə “məlumat kifayət deyil” qeydi verilir. Belə hallarda qiymətləndirici subyekt bazarın öz sübutlarına əsaslanır.

6.4. Faiz əmsalları bir faiz bəndinə, bazarlaşma əmsalı isə yarım faiz bəndinə yuvarlaqlaşdırılır. Yuvarlaqlaşdırma pasportda göstərilən dəqiqlikdən artıq təqdim edilmir.

6.5. Bazarın kəskin dəyişdiyi, əqd sayının azaldığı və ya məlumatın etibarlılığının aşağı düşdüyü dövrlərdə buraxılışda “artırılmış qeyri-müəyyənlik” qeydi verilir və bunun səbəbləri izah edilir.

7. Daşınmaz əmlak üzrə əmsal ailələri

7.1. Daşınmaz əmlak üzrə əmsallar seqmentlər üzrə hesablanır: mənzillər, fərdi yaşayış evləri, ofis, ticarət və anbar obyektləri, torpaq sahələri. Hər seqment daxilində bölgü zona və qiymət diapazonu üzrə aparılır.

7.2. Ərazi bölgüsü Bakı şəhəri üzrə inzibati rayon və qəsəbə, digər şəhərlər üzrə şəhər və iqtisadi rayon səviyyəsində aparılır. Müşahidə sayı kifayət etmədikdə bölgü daha yuxarı səviyyəyə birləşdirilir və bu, pasportda göstərilir.

7.3. Dərc edilən əmsal ailələri və onların tərifləri bu Metodologiyanın 2 nömrəli əlavəsində verilir. Ailələrə bazarlaşma, zaman, yerləşmə, mərtəbə, binanın tipi və yaşı, sahə effekti, təmir vəziyyəti, hüquqi sənədlərin statusu, kommersiya obyektləri üçün xətt və fasad, torpaq üçün kommunikasiya və yol çıxışı daxildir.

7.4. IVS 400 daşınmaz əmlak üzrə hüquqların qiymətləndirilməsində hüquqi rejimin nəzərə alınmasını tələb edir. Hüquqi sənədlərin statusu üzrə əmsal yalnız hüquqi vəziyyətin qiymətə təsirini əks etdirir və hüquqi rəy kimi qəbul edilə bilməz.

7.5. IVS 104-ün ekoloji, sosial və idarəetmə amilləri üzrə əlavəsi nəzərə alınmaqla, enerji səmərəliliyi və bina sertifikatları üzrə məlumat toplanır, bu göstəricilər üzrə əmsal kifayət qədər müşahidə toplandıqdan sonra dərc edilir.

8. Daşınar əmlak üzrə əmsal ailələri

8.1. Daşınar əmlak üzrə əmsallar iki qrupda hesablanır: nəqliyyat vasitələri və maşın, avadanlıq və qurğular. Tərif və bölgü bu Metodologiyanın 3 nömrəli əlavəsində verilir.

8.2. Nəqliyyat vasitələri üzrə əsas elementlər: yaş, yürüş, mühərrik və ötürücü, komplektasiya, texniki vəziyyət və qəza tarixçəsi, gömrük statusu, bazarda qalma müddəti və bazarlaşma.

8.3. Maşın və avadanlıq üzrə əsas elementlər: yaş və qalıq istismar resursu, istehsalçı və model, məhsuldarlıq və ölçü, texniki vəziyyət və komplektlik, zamanət, bazar səviyyəsi (topdansatış, pərakəndə və ya hərrac), daşınma və quraşdırma xərcləri.

8.4. Məhsuldarlıq və ölçü fərqi üzrə düzəliş miqyas əmsalı ilə hesablanır: dəyər göstəricisinin nisbətinin dərəcə qüvvətinə mütənasib qəbul edilir. Dərəcə göstəricisi avadanlıq qrupu üzrə bazar məlumatından hesablanır və pasportda göstərilir, məlumat kifayət etmədikdə bu əmsal dərc edilmir.

8.5. IVS 300 avadanlığın qiymətləndirilməsində quraşdırma vəziyyətinin və əlaqəli xərclərin nəzərə alınmasını tələb edir. IFRS 13 məqsədləri üçün əməliyyat xərcləri ədalətli dəyərə daxil edilmir, aktivin yerləşməsi onun xarakteristikası olduqda isə daşınma xərcləri ölçmədə nəzərə alınır. Buna görə daşınma və quraşdırma əmsalları ayrıca dərc edilir və onların tətbiqi şərtləri pasportda göstərilir.

8.6. Bazar səviyyəsi üzrə əmsallar eyni aktiv üçün topdansatış, pərakəndə və hərrac qiymətləri arasındakı nisbəti əks etdirir və qiymətləndirmənin məqsədinə uyğun seçilir.

9. Dərc

9.1. Hər buraxılış aşağıdakılardan ibarətdir: əmsal cədvəlləri, hər əmsal üzrə bu Metodologiyanın 4 nömrəli əlavəsində verilmiş formada pasport, əsaslandırma, maşınla oxunan məlumat faylı, əvvəlki buraxılışla müqayisə qeydi.

9.2. Dövrilik: bazarlaşma və zaman əmsalları rüblük, digər daşınmaz əmlak əmsalları ildə bir dəfə, nəqliyyat vasitələri üzrə əmsallar yarımillik, avadanlıq üzrə əmsallar illik dərc edilir. Növbəti il üçün dərc təqvim dekabrın 1-dək təsdiq edilir və dərc edilir.

9.3. Hər buraxılış versiya nömrəsi və qüvvədə olma dövrü verilir. Yeni buraxılış dərc edildikdə əvvəlki buraxılış arxivdə saxlanılır və onun qüvvədə olma dövrü göstərilir.

9.4. Düzəlişlər iki cür aparılır: planlı yenilənmə növbəti buraxılışda, səhv aşkar edildikdə isə düzəliş dərhal dərc edilir, səhvin xarakteri və təsirə məruz qalan əmsallar göstərilir. Səhv barədə məlumat əvvəlki buraxılışın səhifəsində də yerləşdirilir.

9.5. Dərcdən əvvəl əmsal məlumatına çıxış yalnız hazırlayan əməkdaşlara verilir, bu məlumatdan dərcdən əvvəl istifadə qadağandır (Məlumat Siyasətinin 7.3-cü bəndi, vəzifəli şəxslərin maraqlar toqquşması Qaydasının 3.1.2-ci yarımbəndi). Bütün istifadəçilər üçün dərc eyni vaxtda aparılır.

10. Əmsalların tətbiqi və hesabatda açıqlanması

10.1. Qiymətləndirici əmsalları tətbiq etməzdən əvvəl onların subyekt bazara uyğunluğunu yoxlayır: seqment, ərazi, qiymət diapazonu və dövr üzrə uyğunluq. Uyğun olmayan əmsal tətbiq edilmir.

10.2. Əmsalların mexaniki tətbiqi yolverilməzdir. Qiymətləndirici mövcud olduqda RICS-in A kateqoriyasına aid sübutlara üstünlük verir və əmsalları həmin sübutlarla tutuşdurur.

10.3. Hesabatda bu Metodologiyanın 5 nömrəli əlavəsinin B hissəsində göstərilən məlumatlar açıqlanır: buraxılışın adı, versiyası və tarixi, istifadə edilmiş əmsallar və onların etibarlılıq dərəcəsi, tətbiq ardıcılığı, ikiqat hesablanmanın yoxlanılması, subyekt bazarda aparılmış yoxlama, fərqli əmsal tətbiq edilibsə, onun əsaslandırılması.

10.4. Qiymətləndirici Palatanın əmsalından fərqli əmsal tətbiq edə bilər. Bu halda o, öz əmsalını bazar sübutları ilə əsaslandırır, belə fərq özlüyündə pozuntu sayılır.

10.5. Qüvvədən düşmüş buraxılışın əmsalları yalnız qiymətləndirmə tarixi həmin buraxılışın dövrünə düşdükdə tətbiq edilir.

10.6. Maliyyə hesabatlılığı məqsədləri üçün qiymətləndirmədə hesabatda ədalətli dəyər iyerarxiyasındakı səviyyə, əhəmiyyətli müşahidə olunmayan girişlər və onların intervalı göstərilir (IFRS 13). Palatanın dərc etdiyi intervallar bu açıqlama üçün istifadə edilə bilər.

10.7. Qanunun 8.1-ci maddəsi üzrə məcburi qiymətləndirmələrdə və Qanunun 9.2-ci maddəsi üzrə təyinatlarda əmsalların tətbiqi ən azı bir alternativ üsulla, o cümlədən cüt müqayisə və ya gəlir yoxlaması ilə tutuşdurulur.

11. Keyfiyyətin təminatı

11.1. Hər buraxılışdan əvvəl geriye test aparılır: əmsallar hesablamaya daxil edilməmiş müşahidələrə tətbiq edilir və proqnoz faktiki nəticə ilə müqayisə olunur. Dəqiqlik göstəriciləri kimi medianın mütləq faiz xətası və on faiz aralığında düşən müşahidələrin payı hesablanır.

11.2. Palata hər il dəqiqlik hesabatı dərc edir: metodların nəticələri, geriye testin göstəriciləri, əvvəlki buraxılışların faktiki əqdlərlə müqayisəsi və növbəti il üçün təkmilləşdirmə planı.

11.3. Metodologiya və illik buraxılışlar müstəqil ekspert qrupunun baxışından keçir. Qrupa praktik qiymətləndiricilər, statistika üzrə mütəxəssis və akademik nümayəndə daxil edilir, onlar vəzifəli şəxslərin maraqlar toqquşması Qaydasına uyğun maraqlarını bəyan edirlər. Qrupun rəyinin xülasəsi dərc edilir.

11.4. Modelin versiyası, hesablama skriptləri və istifadə edilmiş məlumatın anlıq surəti IVS 105-in tələblərinə uyğun sənədləşdirilir və 5 il saxlanılır.

11.5. İstifadəçilər buraxılışa dair rəy və təkliflərini elektron kanal vasitəsilə təqdim edə bilər, əsaslandırılmış təkliflərə növbəti buraxılışın əsaslandırılmasında münasibət bildirilir.

12. İdarəetmə, məxfilik və hüquqi məsələlər

12.1. Metodologiyanın icrasını analitika bölməsi təmin edir və rübdə bir dəfə Rəyasət Heyətinə məlumat verir: toplanmış müşahidələrin həcmi, hazırlanan buraxılışlar, etibarlılıq dərəcələri üzrə bölgü və aşkar edilmiş problemlər.

12.2. Hesablamada iştirak edən əməkdaşlar və cəlb edilmiş ekspertlər məxfilik öhdəliyi imzalayırlar (Məlumat Siyasətinin 7.2-ci bəndi) və dərc edilməmiş nəticələrdən istifadə edə bilməzlər.

12.3. Fərdi məlumatlar, o cümlədən elanlarda göstərilən əlaqə nömrələri emal edilmir və saxlanılmır, toplanan məlumat obyektin xüsusiyyətləri və qiymət göstəriciləri ilə məhdudlaşır.

12.4. Üçüncü şəxslərin məlumat mənbələrindən istifadə həmin mənbələrin istifadə şərtlərinə və müəllif hüququ qanunvericiliyinə uyğun həyata keçirilir. Zəruri hallarda Palata məlumat mənbələri ilə yazılı razılaşma bağlayır. Mənbələr buraxılışda göstərilir.

12.5. Palata dərc edilən əmsalların istifadəsindən yaranan qiymətləndirmə nəticələrinə görə məsuliyyət daşımır, əmsallar istinad xarakterlidir və qiymətləndiricinin mülahizəsini əvəz etmir.

13. Yekun və keçid müddəaları

13.1. Birinci buraxılış bu Metodologiya qüvvəyə mindiyi gündən 90 gün ərzində dərc edilir. Birinci buraxılışda etibarlılıq dərəcəsi C olan əmsallar ayrıca işarələnir.

13.2. Metodologiya azı 3 ildə bir dəfə yenidən nəzərdən keçirilir. Dəyişikliklər Palatanın normativ sənədlərinin hazırlanması və müzakirəsi Qaydasının 7.5-ci bəndinə uyğun texniki müzakirədən sonra Rəyasət Heyətinin qərarı ilə edilir.

13.3. Milli qiymətləndirmə standartları və ya Ümumi yığıncağın təsdiq etdiyi yanaşma və metodlar bu Metodologiyadan fərqli tələb müəyyən etdikdə həmin sənədlər tətbiq edilir və Metodologiya 60 gün ərzində onlara uyğunlaşdırılır.

Palata tərəfindən dərc edilən düzəliş
əmsallarının
hesablanması və tətbiqi Metodologiyasına
1 nömrəli əlavə

Beynəlxalq standartların tələbləri və
metodologiyada onların qarşılığı

Sənəd	Tələb	Metodologiyada qarşılığı
IVS 103	Bazar yanaşmasında müqayisə obyektlərinin seçilməsi, fərqlər üzrə düzəlişlər, yalnız bir müqayisə obyektinə əsaslanmamaq	3-cü hissə, 3.6-cı bənd
IVS 104	Məlumatın dəqiqliyi, tamlığı, vaxtındalığı və şəffaflığı, müşahidə olunan məlumatın maksimum istifadəsi	4.1 ilə 4.4 arasındakı bəndlər
IVS 104 əlavəsi	Ekoloji, sosial və idarəetmə amillərinin nəzərə alınması	7.5-ci bənd
IVS 105	Modelin seçilməsi, sənədləşdirilməsi və məhdudiyyətlərinin açıqlanması	5.2, 6.5, 11.4-cü bəndlər
IVS 106	İstifadə edilmiş girişlərin və mənbələrin açıqlanması	10.3-cü bənd
IVS 300	Avadanlığın qiymətləndirilməsində quraşdırma vəziyyəti və əlaqəli xərclər	8.3, 8.5-ci bəndlər
IVS 400	Daşınmaz əmlak üzrə hüquqların və hüquqi rejimin nəzərə alınması	7.4-cü bənd
IFRS 13	Ədalətli dəyər iyerarxiyası, müşahidə olunmayan girişlər üzrə kəmiyyət açıqlamaları və həssaslıq, əməliyyat xərcləri daxil edilmir, yerləşmə xarakteristika olduqda daşınma xərcləri nəzərə alınır	2.6, 8.5, 10.6-cı bəndlər
IAS 16 və IAS 40	Yenidən qiymətləndirmə və ədalətli dəyər modeli üzrə ölçmə	10.6-cı bənd
RICS Qlobal Standartları	Girişlərin və sübutların sənədləşdirilməsi, əhəmiyyətli qeyri-müəyyənliyin açıqlanması	6.5, 10.3-cü bəndlər
RICS müqayisə sübutları	Sübutların A, B və C kateqoriyaları, sübutların yoxlanması	2.5, 4.1, 10.2-ci bəndlər

Palata tərəfindən dərc edilən düzəliş
əmsallarının
hesablanması və tətbiqi Metodologiyasına
2 nömrəli əlavə

Daşınmaz əmlak üzrə əmsal ailələri

Əmsal	Tərif və baza profili	Segment	Metod	Dövrilik
Bazarlaşma	Təklif qiyməti ilə əqd qiyməti arasındakı orta fərq, baza: orta bazarda qalma müddətli obyekt	Bütün segmentlər	5.4	Rüblük
Zaman	Qiymət indeksi üzrə dövrlərarası dəyişmə, baza: cari ay	Bütün segmentlər	5.3	Rüblük
Yerləşmə zonası	Zonalar arasında vahid sahə qiymətinin nisbəti, baza: şəhərin orta zonası	Mənzil, kommersiya, torpaq	5.2	İllik
Mərtəbə	Birinci və sonuncu mərtəbənin aralıq mərtəbələrə nisbəti, baza: aralıq mərtəbə	Mənzil, ofis	5.1 və 5.2	İllik
Binanın tipi və yaşı	Tikinti tipi və yaş qrupları üzrə fərq, baza: 10 ilədək monolit bina	Mənzil	5.2	İllik
Sahə effekti	Sahə artdıqca vahid qiymətin dəyişməsi, baza: segmentin median sahəsi	Mənzil, ofis, torpaq	5.2	İllik
Təmir vəziyyəti	Təmir səviyyələri üzrə fərq, baza: orta təmir	Mənzil, ofis	5.1 və 5.5	İllik
Hüquqi sənədlərin statusu	Sənədlərin tamlığı üzrə fərq, baza: çıxarışı olan obyekt	Mənzil, fərdi ev, torpaq	5.1	İllik
Xətt və fasad	Baş küçə xətti ilə daxili küçə arasındakı fərq, baza: daxili küçə	Ticarət, ofis	5.2 və 5.6	İllik
Kommunikasiya və yol çıxışı	Kommunikasiyaların və yol çıxışının olması, baza: kommunikasiyası olan sahə	Torpaq	5.1 və 5.2	İllik

Palata tərəfindən dərc edilən düzəliş
əmsallarının
hesablanması və tətbiqi Metodologiyasına
3 nömrəli əlavə

Daşınar əmlak üzrə əmsal ailələri

Əmsal	Tərif və baza profili	Qrup	Metod	Dövrilik
Bazarlaşma	Təklif və əqd qiymətləri arasındakı fərq, baza: orta bazarda qalma müddəti	Nəqliyyat	5.4	Yarımillik
Yaş və yürüş	Yaş və yürüş qrupları üzrə qiymət fərqi, baza: 5 yaşlı, orta yürüşlü vasitə	Nəqliyyat	5.2	Yarımillik
Texniki vəziyyət	Vəziyyət və qəza tarixçəsi üzrə fərq, baza: qəzasız, işlək vəziyyət	Nəqliyyat	5.1 və 5.5	Yarımillik
Komplektasiya	Təchizat paketləri üzrə fərq, baza: baza komplektasiya	Nəqliyyat	5.2	Yarımillik
Yaş və qalıq resurs	Yaş və qalıq istismar müddəti üzrə fərq, baza: qrupun median yaşı	Avadanlıq	5.2 və 5.5	İllik
Məhsuldarlıq və ölçü	Miqyas əmsalı ilə hesablanan fərq, baza: qrupun median məhsuldarlığı	Avadanlıq	5.2	İllik
Bazar səviyyəsi	Topdansatış, pərakəndə və hərrac qiymətləri arasındakı nisbət, baza: pərakəndə	Avadanlıq, nəqliyyat	5.1	İllik
Daşınma və quraşdırma	Daşınma və quraşdırma xərclərinin dəyərə nisbəti, baza: quraşdırılmamış vəziyyət	Avadanlıq	5.5	İllik
Zəmanət və komplektlik	Zəmanətin və komplektliyin təsiri, baza: zəmanətsiz, tam komplekt	Avadanlıq	5.1	İllik

Palata tərəfindən dərc edilən düzəliş
əmsallarının
hesablanması və tətbiqi Metodologiyasına
4 nömrəli əlavə

Etibarlılıq dərəcələri və
hesabatda açıqlama

Etibarlılıq dərəcələri

Dərəcə	Metod və nümunə	Məlumat dövrü	Interval	İstifadə
A	Hedonik reqressiya, azı 150 müşahidə, və ya azı 20 cüt müqayisə	Son 6 ay	Nisbi genişlik 20 faiz bəndində	Əsas düzəliş kimi istifadə edilə bilər
B	Reqressiya, 100 ilə 150 arası müşahidə, və ya 5 ilə 19 arası cüt	Son 12 ay	Nisbi genişlik 35 faiz bəndində	Digər sübutlarla yoxlanmaqla istifadə edilir
C	Ekspert sorğusu və ya dolayı çıxarış	Son 12 ay	Kvartilarası interval	Yalnız digər sübutlar olmadıqda və əsaslandırma ilə