

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX!

Sizin xx.xxxxx.2025-ci il tarixli müraciətinizə və həmin tarixdə bağlanmış müqaviləyə, habelə əmlakın qiymətləndirilməsi səlahiyyətinə və “xxxxxx” MMC-nin Nizamnaməsinə uyğun olaraq ekspertlərimiz tərəfindən Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri Publik Hüquqi Şəxsi tərəfindən xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx adına verilmiş Hüquqların Dövlət Qeydiyyatı Haqqında Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrindən Çıxarış (Reyestr № xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Qeydiyyat № xxxxxxxxxxxx; 06.06.2024-cü il tarixli) əsasında Bakı şəhəri, Xətai rayonu, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Yeni qaydalarla : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ünvanında yerləşən 16 mərtəbəli binanın 4-cü mərtəbəsində yerləşən, 58.10 kv.m. ümumi, 24.1 kv.m. yaşayış, 34.0 kv.m köməkçi sahədən ibarət olan 1 (faktiki 2) otaqlı mənzilin bazar və likvid dəyərinin müəyyən edilməsi üçün qiymətləndirilmə işi həyata keçirilmişdir.

Qiymətləndirmə zamanı aparılan hesablamalarda mütəxəssislərimiz tərəfindən xüsusi olaraq əldə edilmiş daşınmaz əmlak bazarının vəziyyətini xarakterizə edən operativ məlumatlardan, bu tipli əmlaka olan tələb və təklifdən, eləcə də digər etibarlı mənbələrdən alınmış informasiyalardan istifadə olunmuşdur.

Bütün göstərilənlər nəzərə alınaraq, apardığımız təhlil və hesablamalar nəticəsində məlum olmuşdur ki, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Yeni qaydalarla : AZ 1123, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ünvanında yerləşən mənzilin xx xxxxxx 2025-ci il tarixinə hesablanmış

**bazar dəyəri 138 500 (bir yüz otuz səkkiz min beş yüz) manat,
likvid dəyəri isə 128 000 (bir yüz iyirmi səkkiz min) manat təşkil edir.**

Sizə təqdim edilən daşınmaz əmlakın bazar dəyəri barədə mövcud ekspert rəyi Azərbaycan Respublikası «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» 25.06.1998-ci il tarixli 510-İQ sayılı Qanuna, Milli Qiymətləndirmə Standartlarına, eləcə də əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə digər beynəlxalq qiymətləndirmə birliklərinin peşəkar qiymətləndirmə qaydalarına uyğun olaraq hazırlanmışdır.

Direktor:

İbrahimov F.N.

1. ÜMUMİ MƏLUMAT.

1.1. Qiymətləndirmənin aparılması üçün əsas:

Qiymətləndirilmənin aparılması üçün əsas	Sifarişçinin xx xxxxx 2025-ci il tarixli müraciəti
--	--

1.2. Qiymətləndirmə tapşırığı:

1.2.1.	Qiymətləndirmə mənzilinin ünvanı:	Bakı şəhəri, Xətai rayonu, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Yeni qaydalarla : AZ 1123, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
1.2.2.	Mülkiyyətçi:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
1.2.3.	Əmlaka hüquq:	Xüsusi mülkiyyət
1.2.4.	Qiymətləndirmənin məqsədi:	Əmlakın ipoteka krediti vasitəsi ilə alqı-satqısı və girov qoyulması.
1.2.5.	Qiymətləndirmənin nəticələrinin ehtimal edilən istifadəsi:	Girov təminatı
1.2.6.	Qiymətləndirmənin nəticələrindən istifadəyə məhdudiyyətlər:	Yuxarıda göstərilən sahədən başqa digər məqsədlər üçün istifadəsi qeyri-məqbul sayılır
1.2.7.	Dəyərin növü:	Bazar və likvid dəyəri
1.2.8.	Qiymətləndirmə tarixi:	xx xxxxx 2025-ci il
1.2.9.	Əmlaka baxış tarixi:	xx xxxxx 2025-ci il
1.2.10.	Hesabatın forması:	Yazılı
1.2.11.	İşlərin aparılma müddəti:	xxxxx xxxxx 2025-ci il
1.2.12.	Qiymətləndirmə tarixinə valyuta kursu	1USD=1.7000 man
1.2.13.	Tətbiq olunan standartlar:	Azərbaycan Respublikasının mövcud qanunveriliciyi, Milli Qiymətləndirmə Standartları 2009, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları İVSC 2025. İVS 400
1.2.14.	Qiymətləndirilən mənzilinin təyinatı:	Yaşayış
1.2.15.	Təqdim olunmuş sənədlər	Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri Publik Hüquqi Şəxsi tərəfindən Çıxarış (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), texniki pasport

1.3. Sifarişçi haqqında məlumat:

1.3.1.	Hüquqi-təşkilati forması:	Fiziki şəxs
1.3.2.	Familiyası, adı, atasının adı:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
1.3.3.	Şəxsiyyət vəsiqəsi:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.4. Qiymətləndirici haqqında məlumat:

Təşkilat:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Hüquqi-təşkilati forması:	Məhdud Məsuliyyətli Cəmiyyəti
Digər təşkilatlarda təmsilçiliyi:	Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzvü,
Tel/Fax:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Hüquqi ünvanı:	Bakı şəhəri, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Faktiki ünvanı:	Bakı şəhəri, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
İşçilərin və biznes fəaliyyətin sığortalıması:	Tam sığortalıdır
Qiymətləndirici:	XXXXXX sertifikatlaşdırılmış qiymətləndirici, Qiymətləndiricinin ixtisas şəhadətnaməsinin verilmə tarixi və nömrəsi: xxxxxxxxxxxxxxxxx

1.5. Qiymətləndirilən mənzilin fiziki xarakteristikası:

Binanın mərtəbəliliyi	-	12.16
Binanın layihəsi	-	“Yeni tikili”
Binanın tikildiyi il	-	2019
Mənzilin yerləşdiyi mərtəbə	-	4
Mənzilin yerləşdiyi giriş	-	1
Otaqların girişi	-	ayrı
Sanitar qovşağı	-	birgə
Artırma və ya dəyişikliklər	-	var
Mətbəx mebeli	-	var
Açıq və bağlı eyvan	-	-
Lociya	-	var
Antresol	-	-
Otaqların sayı	-	1
sənəd üzrə	-	1
faktiki	-	2
Mənzilin ümumi sahəsi	-	58.1 m ²
sənəd üzrə	-	58.1 m ²
faktiki	-	58.1 m ²
O cümlədən:		
Yaşayış sahəsi	-	24.1 m ²
sənəd üzrə	-	24.1 m ²
faktiki	-	24.1 m ²
Köməkçi	-	34.0 m ²
sənəd üzrə	-	34.0 m ²
faktiki	-	34.0 m ²
Daxili hündürlüyü	-	2.8 m
sənəd üzrə	-	2.8 m
faktiki	-	2.8 m
Mənzilin həcmi	-	162.68 m ³
sənəd üzrə	-	162.68 m ³
faktiki	-	162.68 m ³

1.6. Qiymətləndirilən mənzilin əsas tikinti konstruksiyaları:

Bünövrə	-	d/beton
Xarici və daxili divarlar	-	d/beton
Döşəmə	-	laminat
Pəncərə	-	PVC
Qapılar (daxili)	-	taxta
Xarici dekorasiya işləri	-	boya
Daxili dekorasiya işləri	-	boya, divar kağızı, kafel-metlax

1.7. Mənzilin texniki texniki və ESG amilləri göstəriciləri:

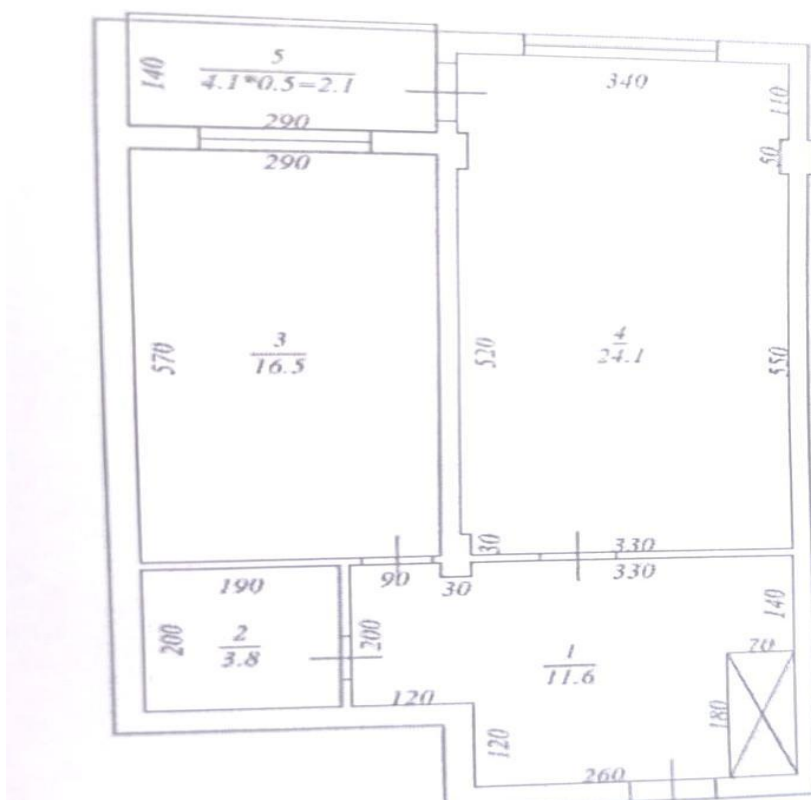
Qaz	-	mərkəzləşdirilmiş
Elektrik enerji	-	mərkəzləşdirilmiş
Su	-	mərkəzləşdirilmiş
Kanalizasiya	-	mərkəzləşdirilmiş
Lift	-	var
Telefon	-	var

Təmirölünmə vəziyyəti	-	yaxşı
Yaşayış	-	var
Kondisioner	-	var
Otaqların yerləşməsi	-	ayrı, yelçəkən
Binanada təhlükəsizlik tədbirləri	-	mühafizə olunur
Binanən dayanıqlığı	-	DQK tərəfindən müsbət rəy verilib
Binanın və ətraf ərazinin sosial tərkibi	-	orta
Binanən korpotativ idarəedilməsi	-	MMMC, standart və normativ sənədlərə uyğun

1.8. Otaqların xarakteristikası:

Sıra №-si	Adı	Sahəsi (m ²)
1	Dəhliz	11.6
2	San.qovşağı	3.8
3	Mətbəx	16.5
4	Yaşayış otağı	24.1
5	Lociya	4.1x0.5=2.1

1.9. Mənzilin eksplikasiyası:

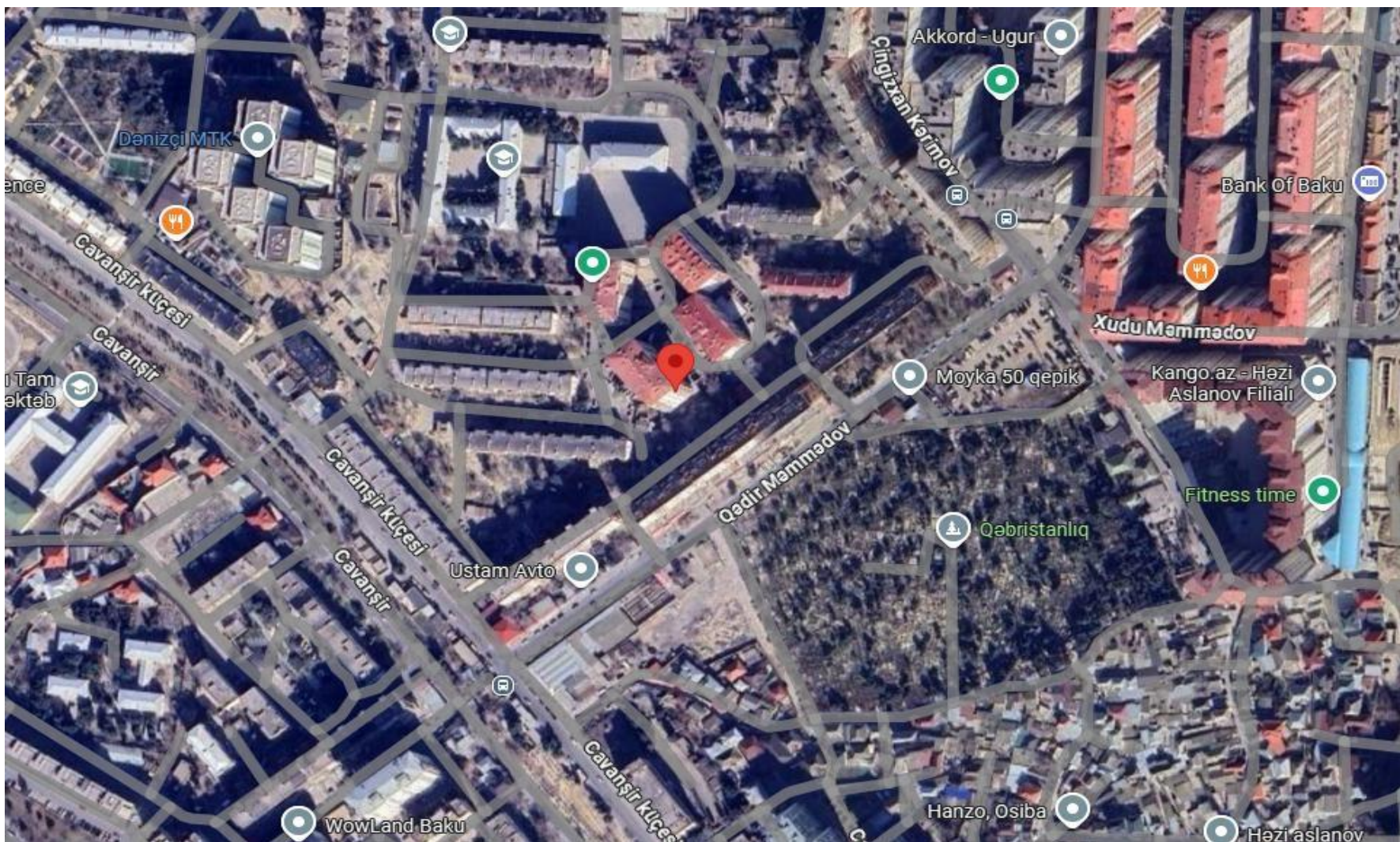


1.10. Qiymətləndirilən mənzilin foto görüntüləri:





1.11. Qiymətləndirilən mənzilin ərazidə yerləşməsi:



2. QIYMƏTLƏNDİRMƏYƏ TƏSİR EDƏN FAKTORLARIN ARAŞDIRILMASI.

2.1. Mənzilin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi aşağıda göstərilən qaydada aparılmışdır:

- Təqdim olunan sənədlərlə tanışlıq;
- Mənzilə vizual baxış, qiymətləndirilən mənzilin dəyərinə təsir edən amillərin -qüsurların (defektin), fiziki və mənəvi aşınmaların, yaxşılaşdırmaların və s. müəyyən olunması;
- Mülkiyyətçi ilə müsahibə;
- Analoji mənzillərin bazar dəyərinin təhlil olunması;
- Uyğun mənzillərin müqayisəli təhlili;
- Mənzilin bazar dəyərinin müəyyən edilməsi.

2.2. Qiymətləndirmə zamanı əmlakın dəyərinə təsir göstərən aşağıdakı faktorlar tədqiq edilmişdir:

- Mənzilin yerləşdiyi rayon və həmin ərazidə yerləşməsi;
- Tələb və təklif;
- Nəqliyyat magistrallarına münasibliyi, infrastruktur;
- Kommersiya və yaşayış cazibədarlığı;
- Ekoloji vəziyyəti;
- Əsas külək axınının istiqaməti, sanitar durumu və təsiri;
- Mühəndis kommunikasiyaları ilə təminatı;
- Aşınma (fiziki, mənəvi, funksional).

2.3. Qiymətləndirilən əmlakın dəyərinə təsir göstərən faktorlar

Müsbət faktorlar:

- ✓ Yaşayış binası iri yaşayış massivində yerləşir;
- ✓ Ərazi “orta” təbəqə üçün cazibədarlıq;
- ✓ Mənzilin su, işıq və qaz təchizatı daimidir;
- ✓ Binada təhlükəsizlik və yanğından mühafizə sistemi mövcuddur.

2.4. ESG (ekoloji, sosial və idarəetmə) prinsiplərinin obyektlərin qiymətləndirilməsində tətbiqi

Ümumi məlumat

ESG (ekoloji, sosial və idarəetmə) prinsiplərinin maddi və qeyri-maddi aktivlərin qiymətləndirilməsində tətbiqi, biznesin davamlı inkişafı və sosial məsuliyyətinə artan diqqət fonunda getdikcə daha vacib hala gəlir. ESG qiymətləndirilməsi, yalnız maliyyə və iqtisadi göstəriciləri deyil, eyni zamanda ətraf mühitə, cəmiyyətə və korporativ idarəetməyə təsiri nəzərə almağa imkan verir.

1. Ekoloji amillər

Aktivlərin qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakıları nəzərə almaq lazımdır:

- Ətraf mühitə təsir.

- İnfrastrukturun davamlılığı.
- Texnoloji yeniliklər.

Qiymətləndirmədə bu faktorlar nəzərə alınıb.

2. Sosial amillər

Aktivlərin cəmiyyətə və maraqlı tərəflərə təsiri:

- Korprativ sosial məsuliyyət (KSM).
- İnsan hüquqları.
- Sağlamlıq və təhlükəsizlik.

Bu göstəricilərin bir qismi qiymətləndirmədə nəzərə alınıb.

3. İdarəetmə amilləri (G)

Korporativ idarəetmənin davamlılığı və effektivliyi:

- Şəffaflıq və hesabatlılıq.
- Etika və uyğunluq.
- Risklərin strateji idarə olunması.

Mənzilin yerləşdiyi yaşayış binasına aid amillər qiymətləndirmədə nəzərə alınıb.

3. APARILMIŞ HESABLAMALAR.

Mənzilin qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı iki əsas qiymətləndirmə yanaşmasından istifadə olunmuşdur:

- Uyğun satışların müqayisəli yanaşması;
- Gəliri yanaşması.

Xərc yanaşması ən klassik qiymətləndirmə yanaşması olub, çoxmənzilli yaşayış binalarında yerləşən mənzillərin qiymətləndirilməsində tətbiqi məqbul hesab edilmir. Qiymətləndirmədə mühüm rola müqayisəli yanaşması, qismən isə gəlirin kapitallaşması yanaşması məqbul hesab edilir.

3.1. Uyğun satışların müqayisəli yanaşması:

Bu yanaşmaya əsasən qiymətləndirilən mənzilin yerləşdiyi ərazinin əmlak bazarında uyğun mənzillərin satışları ilə bağlı məlumatlar toplanmış, məlumatlar diqqətlə araşdırılmış və alınmış nəticələr əsasında müxtəlif variantlarda nəzərdən keçirilmişdir..

Analoq 1

B Satılır 1 otaqlı yeni tikili 50 m², Həzi Aslanov m.

Seçilmişlərdə saxla



Baxışların sayı: 567 - Yeniləndi: 05.03.2025, 11:54

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	16 / 17
Sahə	50 m ²	Otaq sayı	1
Çıxarış	var	Təmir	var

Xətai rayonu Həzi Aslanov metrosunun çıxışı Mehemed Hadi küçəsi Kfc nin yeni yeni tikili 17 mərtəbəsinin 16 mərtəbəsində 50 kv m 1 otaqlı mənzil satılır...Binanın qazı suyu işıqı daimidir..Sənəd çıxarış..Ofi haqqı 1%

110 000 AZN

2 200 AZN/m²

Çıxarış var Təmirli

İPOTEKA İLƏ AL

Vasif Bəy
vasitəçi (agent)

Nömrəni göstər

(050) 235-78-0



"Atilla Estate" MMC
Daşınmaz əmlak agentli

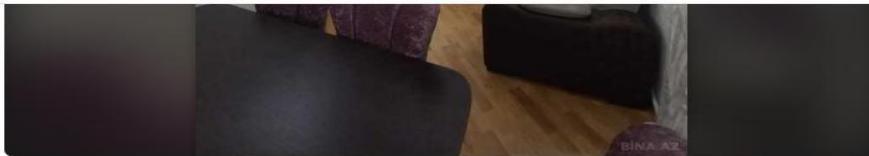
"Atilla Estate" agentliyi Bakı şəhəri daşınmaz əmlakın alqı-satqısı, kirə qiymətləndirilməsi, dizaynı və təmir də əmlakla dair konsultasiya xidməti təcrübəli mütəxəssisləri ilə birgə xidmətinizdədir.

840 elan

Analoq 2

B Satılır 1 otaqlı yeni tikili 55 m², Həzi Aslanov m.

Seçilmişlərdə saxla



Baxışların sayı: 472 - Yeniləndi: 13.02.2025, 10:36

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	10 / 17
Sahə	55 m ²	Otaq sayı	1
Çıxarış	var	İpoteka	var
Təmir	var		

*TƏCİLİ SATILIR

*SƏNƏD KUPÇA (ÇIXARIŞ)

*İPOTEKAYA YARARLI

*TAM TƏMİRLİ

*ƏŞYALI

XƏTƏİ r-nu Xudu Məmmədov küç.

Həzi Aslanov m/st-na 3-5 dəq piyada məsafədə, Neptun marketin yanında 17 mərtəbəli binanın 10-cu mərtəbəsində 1 otaqdan ibarət ideal şəkildə 2 otağa dəyişdirilmiş mənzil

142 000 AZN

2 580 AZN/m²

Çıxarış var İpoteka var

İPOTEKA İLƏ AL

Toğrul bəy.
vasitəçi (agent)

Nömrəni göstər

(070) 222-56-0



EVA Group "SS Əmlak"
Daşınmaz əmlak agen

EVA Group "SS Əmlak" 2018-ci şəhərində fəaliyyət göstərir. Biz, növbəti daşınmaz əmlakınızın alqı-satqısı icarəsi məsələlərində hər zaman xidmətinizdəyik. "SS ƏMLAK" HƏZİRƏDƏ BİZ VARIQ!

343 elan

Hər gün: 10:00-19:00

Analoq 3

B Satılır 1 otaqlı yeni tikili 52 m², Həzi Aslanov m.

Seçilmişlərdə saxla



Baxışların sayı: 249 • Yeniləndi: 12.03.2025, 11:04

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	7 / 17
Sahə	52 m ²	Otaq sayı	1
Çıxarış	var	İpoteka	var
Təmir	var		

124 500 AZN

2 390 AZN/m²

Çıxarış var İpoteka var

İPOTEKA İLƏ AL

Əhmədli Əmlak

vasitəçi (agent)

Nömrəni göstər

(050) 400-52-



Əhmədli Əmlak

Daşınmaz əmlak aqenti

Hər növ daşınmaz əmlakın alqı-satqı xidmətinə xüsusi diqqət ayıraraq, istənilən şərtlərlə alqı-satqı əməliyyatlarını öz vaxtında və effektiv şəkildə həyata keçiririk. Alqı-satqı notarial qaydada həyata keçiririk. Hər büdcəyə uyğun mənzillər və binalar var. Öz daşınmaz əmlakınızı da qiymətləndirə və satışa çıxara bilərsiniz.

69 elan

Müqayisəli yanaşma ilə hesabat

Müqayisə elementləri	Qiymətləndirilən obyekt	Analoq 1	Analoq 2	Analoq 3
Məlumat mənbəyi		https://bina.az/items/4991866	https://bina.az/items/4767095	https://bina.az/items/5020176
Ümumi sahəsi, kv,m	58.1	50	55	52
Daşınmaz əmlakın qiyməti, manat		110,000	142,000	124,500
Qiymətləndirilən hüquq	mülkiyyət	mülkiyyət	mülkiyyət	mülkiyyət
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		110,000	142,000	124,500
Maliyələşmə şərtləri	kredit	nağd	nağd	nağd
Düzəliş		-5%	-5%	-5%
Korrektə edilmiş qiymət		105,050	134,190	118,898
Bazar şərtləri	bazara uyğun	bazara uyğun	bazara uyğun	bazara uyğun
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		105,050	134,190	118,898
Satış tarixi	mart 2025	mart 2025	mart 2025	mart 2025
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		105,050	134,190	118,898
Bazarlaşma	əqd	təklif	təklif	təklif
Düzəliş		-5%	-5%	-5%

Korrektə edilmiş qiymət		100,323	126,810	113,547
Mənzilin 1 kv.m satış qiyməti, azn/kv.m		2,006	2,306	2,184
Dayanacağa metroya yaxınlığı	yaxın	qismən yaxın	qismən yaxın	qismən yaxın
Düzəliş		3%	3%	3%
Korrektə edilmiş qiymət		2,067	2,375	2,249
Artırma dəyişiklik	var	var	var	var
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2,067	2,375	2,249
Ərazidə insan hərəkət axını	yüksək	yüksək	yüksək	yüksək
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2,067	2,375	2,249
Sahəsi, kv.m	58.1	50	55	52
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2,067	2,375	2,249
Binanın baxışı	küçəyə/həyətə	küçəyə/həyətə	küçəyə/həyətə	küçəyə/həyətə
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2,067	2,375	2,249
Binanın layihəsi	yeni tikili	yeni tikili	yeni tikili	yeni tikili
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2,067	2,375	2,249
Otaqların sayı	1(faktiki2)	1	1(faktiki2)	1
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2,067	2,375	2,249
Döşəmə örtüyü	laminat	taxta	laminat	taxta
Düzəliş		-2%	0%	-2%
Korrektə edilmiş qiymət		2,036	2,375	2,202
Təmirliyi	yaxşı	orta	yaxşı	orta
Düzəliş		5%	0%	5%
Korrektə edilmiş qiymət		2,148	2,375	2,313
Yerləşdiyi ərazi	Bakı şəh, Xətai ray.,Çingizxan küç	Bakı şəh, Xətai ray.,M.Hadi küç	Bakı şəh, Xətai ray.,Xudu Məmmədov küç	Bakı şəh, Xətai ray.,M.Hadi küç
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2,148	2,375	2,313
Kommunikasiya	Elektrik, su, qaz kanalizasiya-mərkəzləşdirilmiş	Elektrik, su, qaz kanalizasiya-mərkəzləşdirilmiş	Elektrik, su, kanalizasiya, mərkəzləşdirilmiş	Elektrik, su, qaz kanalizasiya-mərkəzləşdirilmiş
Düzəliş		0.0%	0.0%	0.0%
Korrektə edilmiş qiymət		2148	2375	2313
Yerləşdiyi mərtəbə	16-nın 4-ü	17-nin 16-sı	17-nin 10-u	17-in 7-si
Düzəliş		-3%	-2%	-2%
Korrektə edilmiş qiymət		2094	2327	2255
Təyinatı	yaşayış	yaşayış	yaşayış	yaşayış
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2094	2327	2255
Faktiki istifadəsi	yaşayış	yaşayış	yaşayış	yaşayış
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2094	2327	2255
ESG amilləri üzrə				
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2094	2327	2255

Mühafizə	var	var	var	var
Düzəliş		0%	0%	0%
Korrektə edilmiş qiymət		2094	2327	2255
Sanitar qovşağı	ayrı,yaxşıtəmirli	ayrı, orta təmirli	ayrı, yaxşı təmirli	ayrı, orta təmirli
Düzəliş		3%	0%	3%
Korrektə edilmiş qiymət		2167	2327	2323
Düzəlişlərin sayı		6	4	6
Çəkisi		2.67	4.00	2.67
Çəki əmsalı		0.375	0.250	0.375
Dəyərində payı		812.7	581.8	871.1
1 kv,m dəyəri, manat/kv,m		2265.66		
Sahəsi, kv,m	58.1			
Müqayisəli yanaşma ilə hesablanmış bazar dəyəri, manat	131,634.7			

Beləliklə uyğun satışların müqayisəli yanaşması ilə mənzilin bazar dəyəri 131,634.7 manat təşkil edir.

3.2.Gəlir yanaşması ilə Mənzilin bazar dəyərinin hesabı		
Ərazi üzrə analoq mənzillərin aylıq kirayə qiyməti, azn		480
İllik potensial daxilolmalar, manat		5,760
Hesablanmış itkilər:		
-	il ərzində boşdayanmalar, ay/il	2
-	ödənişlərdə itkilər	5%
Həqiqi ümumi gəlir, manat		4,560
Mənzilin aylıq istismar xərcləri, manat/ay		80
Mənzilin illik istismar xərcləri, manat/il		960
Xalis gəlir		3,600
Xalis gəlirin icarə dərəcəsində payı		62.50%
Satışda olan analoqların orta bazar dəyəri, manat		217,000
Ərazi üzrə kirayədə olan mənzillərin orta aylıq kirayə qiyməti, manat/ay		700
Orta illik kirayə dəyəci, manat/il		8,400
Mənzilin kirayəsindən illik xalis gəlir, manat/il		5,250
Kapitallaşma dərəcəsi (bazar ekstrasiyası metodu ilə)		2.42%
Mənzilin hesablanmış bazar dəyəri, manat		148,800.0

Beləliklə gəlir yanaşması ilə mənzilin bazar dəyəri 148,800.0 manat təşkil edir.

3.3. NƏTİCƏLƏRİN RAZILAŞDIRILMASI:

Yuxarıda göstərilən hər bir üç variantı nəzərdən keçirərkən məlum olmuşdur ki, bu növ mənzillərin bazar dəyərini müəyyən edən yanaşmalar bunlardır: satışların müqayisəli yanaşması və gəlirin kapitallaşma yanaşması.

Ahınmış nəticələrin razılaşdırılması				
Yanaşmalar	Hesablanmış dəyər, azn	Dəyərdə pay bölgüsü	Dəyərdə payı, azn	Hesablanmış bazar dəyəri, azn
Xərc yanaşması	baxılmayıb	0.00	0.00	138,500.8
Gəlir yanaşması	148,800.0	0.40	59,520.0	
Müqayisəli yanaşma	131,634.7	0.60	78,980.8	

4. LİKVID (GIROV) DƏYƏRİNİN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ.

Qiymətləndirmə mənzilinin hesabatı çərçivəsində likvid dəyərinin müəyyən edilməsi zəruriliyi onunla bağlıdır ki, kredit verən təşkilatın həmin mənzilin mümkün dəyəri barədə təsəvvürü olsun və kredit götürən tərəf öz öhdəliklərini yerinə yetirmədikdə həmin məbləğə onu girovdan çıxarmaq (realizasiyası) mümkün olsun. Bu nə vaxt bir ildən və ya beş ildən sonra baş verə bilər – məlum deyil. Buna görə də bazardakı vəziyyəti hər hansı bir naməlum tarixə proqnozlaşdırmaq qeyri mümkün sayılır.

Mənzilin likvid dəyərinin hesablanma cədvəli	
Mənzilin bazar dəyəri	138 500 man.
Kredit üzrə nominal illik % dərəcəsi, %	7,00%
Kredit müddəti, il	25
İl ərzində %-lərin hesablanma dövr sayı	1
Diskontun illik dərəcəsi, %	7,00%
Girov Mənzilin illik saxlanma xərcləri, manat/il	692,50 man.
Girov Mənzilin illik sığorta xərcləri, manat/il	277,00 man.
Girovun tələblə bağlı xərcləri, manat	1 385,00 man.
Kredit ödənişlərin gecikdirilmə ehtimalı, %	5,00%
Kredit müqavilə şərtlərinin pozulması ehtimalı, %	3,9%
Mənzilin likvid dəyəri, manat	127 948 man.
Likvid dəyərin girovun bazar dəyərində nisbəti, %	92,4%

5. EHTİMAL VƏ MƏHDUDİYYƏT ŞƏRTLƏRİ.

Aşağıdakı ehtimal və məhdudiyyət şərtləri bu hesabatın ayrılmaz hissəsidir və bura aşağıdakılar daxildir:

1. Bu hesabat yalnız tam həcmdə və orada qeyd olunmuş məqsədlər üçün istifadə olunduğu halda etibarlıdır.
2. Qiymətləndirici baxılan mənzilin hüquqi tərəflərinə və yaxud mülkün hüquqla bağlı aspektlərinə görə məsuliyyət daşımır. Qiymətləndirilən mülkiyyətin hüququ etibarlı sayılır. Qiymətləndirilən mülkiyyət hesabatda göstəriləndən başqa hər hansı bir iddia və məhdudiyyətlərdən azaddır.
3. Qiymətləndiricinin hesabatda icmal materiallarını (planlar, cizgilər və s.) əks etdirməsi vacib deyildir.
4. Qiymətləndiricinin qiymətləndirilən mənzil barədə ekspert rəyi yalnız mənzilin qiymətləndirildiyi tarixdə etibarlıdır. Bu tarixdən sonrakı dövr ərzində mənzilin bazar dəyərində təsir göstərə bilən hər hansı bir iqtisadi, hüquqi və digər faktorlara görə qiymətləndirici məsuliyyət daşımır.
5. Qiymətləndirmə barədə hesabatda qiymətləndiricinin mənzilin bazar dəyəri ilə bağlı peşəkar rəyi əks etdirilmişdir, lakin qiymətləndirici mənzilin bu rəydə göstərilən qiymətə açıq bazar şəraitində satılmasına təminat vermir.
6. Qiymətləndirmə tarixindən rəyin istifadəsinə qədər ötən müddət 3 aydan çox olmadığı halda yetərlidir.

Biz, aşağıda imza edənlər, göstəricilərimizə müvafiq aşağıda qeyd olunanları təsdiq edirik:

- hesabatda göstərilən faktlar düzdür və həqiqətə uyğundur;
- aparılan təhqiqatlar, deyilən fikirlər, alınan nəticələr hesabatda ehtimal və məhdudiyyət şərtləri çərçivəsində etibarlıdır və bizim şəxsi, peşəkar təhqiqatlarımızın, fikirlərimizin, gəldiyimiz nəticələrin məhsuludur.
- bu hesabat Milli Qiymətləndirmə Standartlarına müvafiq tərtib olunmuşdur;
- təsdiq edirik ki, bu hesabat Azərbaycan Qiymətləndiricilər cəmiyyətinin tələblərinə uyğun tənzimlənir, yəni cəmiyyətin səlahiyyətli şəxsləri tərəfindən yoxlanılır;
- hesabatda göstərilən əmlak növlərinin dəyəri qiymətləndirmə tarixinə etibarlı sayılır.

Bütün göstərilənlər nəzərə alınaraq, apardığımız təhlil və hesablamalar nəticəsində məlum olmuşdur ki, Bakı şəhəri, Xətai rayonu, xxx ünvanında yerləşən mənzilin 14 mart 2025-ci il tarixinə hesablanmış

**bazar dəyəri 138 500 (bir yüz otuz səkkiz min beş yüz) manat,
likvid dəyəri isə 128 000 (bir yüz iyirmi səkkiz min) manat təşkil edir.**

QIYMƏTLƏNDİRİCİ:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.