

UNİ/O 88-718/2025**28 oktyabr 2025-ci il**

**Azərbaycan Respublikası,
Nərimanov Rayon Məhkəməsinin
hakimi, xanım Solmaz Ədilovaya**

İş № 2(005)-2289/2025 sayılı mülki iş materialları üzrə, Nərimanov Rayon Məhkəməsinin hakimi Ədilova Solmaz İmran qızının sədrliyi ilə keçirilmiş açıq məhkəmə iclasında qəbul olunmuş, 25 sentyabr 2025-ci il tarixli Qərarдын icrası ilə bağlı həyata keçirilmiş **UNİ/O 88-718/2025** sayılı Ekspert Rəyi Sizə təqdim edilir.

İş və xidmətlərin dəyərinin “Uniprice” MMC-nin hesabına (VÖEN: 1903467341, Hesab № AZN: AZ77AIB400600C9447929844218, Bank: KapitalBank ASC Bravo 3 filialı, VÖEN: 9900003611, Müxbir hesab: AZ37NABZ01350100000000001944, filialın kodu: 201296; SWIFT kod: AIBAZ2XXXX ödənilməsinə təmin etməyinizi Sizdən xahiş edirəm.

Xidmət haqqı “Uniprice” MMC-nin taarif cədvəlinə müvafiq olaraq **300,0 (üç yüz) manat** təşkil edir.

Qoşma:

1. **UNİ/O 88-718/2025** sayılı Ekspert Rəyi (24 səhifə, 1 nüsxə)

**Hörmətlə:
Direktor**



Ramil Qasimzadə

UNİ/O 88-718/2025

28 oktyabr 2025-ci il

**Azərbaycan Respublikası,
Nərimanov Rayon Məhkəməsinin
hakimi, xanım Solmaz Ədilovaya**

EKSPERT RƏYİ

İş № 2(005)-2289/2025 sayılı mülki iş materialları üzrə, Nərimanov Rayon Məhkəməsinin hakimi Ədilova Solmaz İmran qızının sədrliyi ilə keçirilmiş açıq məhkəmə iclasında qəbul olunmuş, 25 sentyabr 2025-ci il tarixli Qərardadın icrası ilə bağlı "Uniprice" MMC-nin ekspertləri tərəfindən araşdırmalar aparılmışdır.

Ekspert qarşısında aşağıdakı sual qoyulmuşdur:

1. Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda 56,5 kv. metr mənzilin orta bazar qiyməti nə qədər təşkil edir?
2. Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda 56,5 kv. metr mənzilinin analoqla müqayisədə eyni xüsusiyyətlərə malik mənzilin 2021-ci ilin may ayından hazırdakı aylıq kirayə haqqı nə qədərdir?

Qiymətləndirmə işi Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına (BQS) və «Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında» Azərbaycan Respublikası Qanununa uyğun olaraq aparılmışdır.

Ekspertizanın icraçısı: Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının üzvü, daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi üzrə Şəhadətnaməyə malik olan İbrahimov Allahverən Vüqar oğlu.

“Mənə Azərbaycan Respublikası Cinayət-Prosessual Məcəlləsinin 269-cu maddəsinə əsasən Azərbaycan Respublikası Cinayət-Prosessual Məcəlləsinin 97-ci maddəsilə, Azərbaycan Respublikası Mülki-Prosessual Məcəlləsinin 63 və 100-cü maddələrilə, Azərbaycan Respublikası İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 381-ci maddəsilə müəyyən edilmiş hüquq və vəzifələrim izah edilməklə bilə-bilə yalan rəy verməyə görə Azərbaycan Respublikası Cinayət Məcəlləsinin 297-ci maddəsində və Azərbaycan Respublikası İnzibati Xətalər Məcəlləsinin 314-cü maddəsində nəzərdə tutulmuş məsuliyyət barəsində xəbərdarlıq edildi”

28 oktyabr 2025-ci il

«UNİPRICE» MMC – daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi barədə Ekspert Rəyi



QIYMƏTLƏNDİRİCİ HAQQINDA

“Uniprice” MMC daşınmaz əmlak bazarının qiymətləndirilməsi və ekspertizası, digər əmlak subyektlərinin (bütün növ daşınar əmlakların, bina və qurğuların, ixtisaslaşmış avadanlıqların, qeyri-maddi aktivlərin, qızıl-zinət əşyalarının, nəqliyyat vasitələrinin və s.) qiymətləndirilməsi üzrə ixtisaslaşmış mütəxəssislər (ekspertlər) tərəfindən təsis edilib və dövlət qeydiyyatından keçirilib. Hazırda Nizamnaməsinə uyğun olaraq qiymətləndirmə, əmtəəşünaslıq, tikinti-texniki ekspertizası, konsalting və kompleks marketinq sahəsində fəaliyyət göstərir. Fəaliyyəti üzrə hüquqi və fiziki şəxslərə Azərbaycan Respublikasının “Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında” Qanununa, Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına (BQS), “Milli Qiymətləndirmə Standartları”na (AzS), “Dövlət Məhkəmə Ekspertizası fəaliyyəti haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa müvafiq olaraq xidmət göstərir.

1	Təşkilatın adı	«Uniprice » MMC
2	Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasında Reyestr nömrəsi	QT-0054
3	Hüquqi və fəaliyyət ünvanı	Bakı şəhəri, Nərimanov rayonu, Çaykovski küçəsi, ev 2, mənzil 82
4	Bank rekvizitləri	Adı: Uniprice MMC (VÖEN:1903467341); Benefesiari hesabı: AZ77AIB400600C9447929844218 Bank: KapitalBank ASC Bravo 3 filialı (VÖEN:9900003611) Müxbir hesab: AZ37NABZ01350100000000001944 Filiəlin kodu: 201296 SWIFT kod: AIBAZ2XXXX
5	Telefon/Faks	(012) 567 75 09, (050) 333 34 48
6	Web-sayt	www.uniprice.az
7	E-poçt	office@uniprice.az ; qasimzade@mail.ru
8	Ekspert	İbrahimov Allahverən Vüqar oğlu Şəhadətnamənin Qeydiyyat nömrəsi: 000044
9	Direktor	Qasımzadə Ramil Çingiz oğlu Şəhadətnamənin Qeydiyyat nömrəsi: 000080

QIYMƏTLƏNDİRMƏNİN KEYFİYYƏT SERTİFİKATI

Bu Ekspert rəyində imzalayanlar öz imzası ilə və mənsub olduğu təşkilatın möhürü ilə təsdiq edir ki, onlarda olan səhih məlumatlara əsasən:

1. Qiymətləndirmə işi və onun bir hissəsi olan Ekspert rəyində göstərilən bütün faktlar, rəqəmlər və hesablamalar həqiqətdir, düzgündür, obyektivdir və onlar qiymətləndiricinin biliklərinə əsaslanır. Qiymətləndirmənin həyata keçirilməsi üçün tələb olunan bütün rəsmi sənədlər qiymətləndiricilər tərəfindən yoxlanılmışdır.
2. Ekspert rəyində verilmiş təhlillər, rəylər və yekun müddəalar qiymətləndirici təşkilatın mütəxəssisləri və ekspertləri tərəfindən ciddi məhdudiyyət şərtləri çərçivəsində, məhz bu Ekspert rəyi üçün hazırlanmışdır və onun ayrılmaz bir hissəsidir.
3. Qiymətləndiricilərin daşınmaz əmlak üzrə hazırda və gələcəkdə nə iqtisadi, nə də siyasi maraqları olmadığından, əmlak sahibinə və Ekspert rəyinin təqdim ediləcəyi bütün tərəflərə qarşı qərəzsiz mövqə tuturlar.
4. Qiymətləndiricilərin haqqının ödənilməsi əmlakın dəyərindən asılı deyildir.

5. Qiymətləndirmə işi və Ekspert rəyi BQS – 1,3; AzS – 1,2,3,5,7: əmlak qiymətləndirilməsi standartları üzrə və Azərbaycan Respublikasında mövcud olan normativ aktlara və qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında qanunlara müvafiq aparılmış və tərtib edilmişdir.
6. Qiymətləndirmə işi və onun bir hissəsi olan Ekspert rəyi BQS və AzS davranış məəcəlləsinin peşəkarlıq tələblərinə, etika prinsiplərinə uyğun olaraq hazırlanmışdır.
7. Qiymətləndiricinin təhsili və təcrübəsi müvafiq tələblərə tam cavab verir.
8. Bazar dəyərinin hesablanması: BQS, AzS və Azərbaycan Respublikasında qəbul olunmuş üsullar, prosedurlar çərçivəsində və bazar məlumatlarının təhlili nəticəsində formalaşmışdır.

1. ÜMUMİ MƏLUMATLAR

QIYMƏTLƏNDİRMƏ HAQQINDA		
1	<i>Hesabatın tərtib edilməsi tarixi və №-si</i>	28 oktyabr 2025-ci il, № UNİ/O 88-718/2025
2	<i>Tədqiqat obyektinin sifarişçisi</i>	Nərimanov Rayon Məhkəməsi
3	<i>Tədqiqat obyektinin yerləşdiyi yer</i>	Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsi
4	<i>Hüquqi təsdiqedicisi sənəd</i>	Əmlak Məsələləri Dövlət Xidməti Daşınmaz Əmlakın Dövlət Kadastrı və Reyestri Publik Hüquqi Şəxsi Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən Çıxarış Reyestr nömrəsi: 008011005062-10301; Qeydiyyat nömrəsi: 1123106130; Qeydiyyat tarixi: 07.07.2023;
5	<i>Mülkiyyət növü</i>	Xüsusi
6	<i>Baxışın aparılması növü</i>	Vizual baxış
7	<i>Baxışın keçirilmə tarixi</i>	23 oktyabr 2025-ci il
8	<i>Obyektin təyinatı</i>	Mənzil
9	<i>Tədqiqatın məqsədi</i>	Bazar dəyərinin müəyyən edilməsi
10	<i>Tətbiq olunan qiymətləndirmə standartları və metodologiya</i>	Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartları (IVS), Qiymətləndirmənin Beynəlxalq Tətbiqi (IVA) və Beynəlxalq Təlimatlar (GN)

2. EHTİMAL VƏ MƏHDUDİYYƏT ŞƏRTLƏRİ

Aşağıdakı ehtimallar və məhdudiyyət şərtləri bu ekspert rəyinin ayrılmaz hissəsidir:

1. Bu ekspert rəyi yalnız tam həcmdə və qeyd olunmuş məqsədlər üçün istifadə olunduğu halda etibarlıdır.
2. Qiymətləndirici obyektin mülkiyyət hüququ ilə bağlı məsələlərə və yaxud obyektin hüquqla bağlı ekspertizasına görə məsuliyyət daşımır. Qiymətləndirilən obyektin mülkiyyət hüquqları etibarlı hesab edilir.
3. Ekspert rəyində icmal materialların (planlar, cizgilər və s.) «*Ekspert*» tərəfindən əks etdirilməsi məcburi deyil.

4. «*Ekspert*» mülkiyyətin konstruksiyasının qrunut keyfiyyətinə təsir edə biləcək hər hansı bir gizli faktın olmadığını ehtimal edir. «*Ekspert*» hər hansı belə və ya ona analoji olan gizli fakta və onun üzə çıxması səbəbinə görə məsuliyyət daşımır.

5. «*Ekspert*» tərəfindən əldə olunan və ekspert rəyində göstərilən məlumatlar etibarlı sayılır. Lakin «*Ekspert*» məlumatların tam dəqiq olmasına təminat verə bilməz, buna görə də məlumatlar üçün mənbə əks etdirilmişdir.

6. Məhkəmənin rəsmi çağırışı olmadan ekspertdən məhkəməyə gəlmək və yaxud şahid qismində çıxış etmək tələb olunmur.

7. Obyektin dəyəri barədə ekspertlərin mülahizəsi yalnız qiymətləndirmə tarixinə etibarlıdır. Bu tarixdən sonrakı dövr ərzində obyektin dəyərində təsir göstərə bilən hər hansı bir iqtisadi, hüquqi və digər faktorların dəyişilməsinə görə «*Ekspert*» məsuliyyət daşımır.

8. Ekspert rəyində «*Ekspert*»in obyektin dəyəri ilə bağlı peşəkar mülahizəsi əks etdirilmişdir, lakin «*Ekspert*» obyektin bu qiymətlə açıq bazarda satılmasına təminat vermir.

3. ANLAYIŞLAR

Bazar dəyəri – zəruri marketinq aparıldıqdan sonra kifayət qədər məlumatlı, mənafeələrini güdən və məcburiyyətsiz çıxış edən maraqlı alıcı və maraqlı satıcı arasında baş tuta biləcək kommersiya sövdələşməsi nəticəsində qiymətləndirmə tarixinə mülkiyyət obyektinin mübadiləsini nəzərdə tutan hesablanmış pul məbləğidir.

Məhkəmə ekspertizası - təhqiqat, ibtidai istintaq orqanının və ya məhkəmənin (hakimin) icraatında olan işin halları barədə informasiya daşıyan maddi obyektlər, hadisələr və proseslər haqqında xüsusi elmi biliklər əsasında aparılan tədqiqatdır;

Məhkəmə ekspertizası fəaliyyəti - məhkəmə ekspertizasının təşkil edilməsi və aparılması ilə əlaqədar fəaliyyət olub, xüsusi elmi biliklər vasitəsi ilə proses iştirakçılarının hüquqlarının və qanuni mənafeələrinin təmin edilməsi məqsədini daşıyır;

Məhkəmə eksperti (ekspert) - məhkəmə ekspertizasının aparılması həvalə olunmuş, məhkəmə ekspertizasının predmetinə aid olan xüsusi məsələlərə dair zəruri biliyə malik olan və işin nəticəsində marağı olmayan şəxsdir;

Ekspertin rəyi - məhkəmə ekspertizasını təyin etmiş orqanın və ya şəxsin ekspertin qarşısında qoyduğu suallara verilən əsaslandırılmış yekun nəticədir

4. QIYMƏTLƏNDİRİLƏN OBYEKTİN TƏSVİRİ

OBJEKTİN YERLƏŞDİYİ ƏRAZİNİN XÜSUSİYYƏTLƏRİ	
Şəhər, rayon, mikrorayon	Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu
Ərazidə üstünlük təşkil edən tikililər	Çoxmənzilli binalar, ticarət, xidmət və ictimai iaşə obyektləri və s.
İctimai nəqliyyatla təmin olunması	Əlverişli
Piyada getmək baxımından (1 km-dən aşağı) obyektin sosial infrastrukturu	Dövlət İmtahan Mərkəzi, 1 nömrəli Asan Xidmət Mərkəzi, Azərbaycan Tibb Universiteti, Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin 4-cü korpusu və s.
Gediş gəliş yollarının vəziyyəti	Əlverişli

QIYMƏTLƏNDİRİLƏN OBYEKT HAQQINDA ÜMUMİ MƏLUMAT

Tikilinin tipi	Çoxmənzilli bina
Mərtəbəliliyi	17
Özülü	Dəmir beton
Xarici divarları	Mişar daşı, kərpic
Daxili divarlar	Kərpic
Kommunal təminatı	Su, elektrik, qaz, mərkəzləşdirilmiş istilik və kondisioner sistemi (çiller)

QIYMƏTLƏNDİRİLƏN OBYEKTİN XÜSUSİYYƏTLƏRİ

Ümumi sahəsi	56,5 m ²
Otaq sayı	2
Təmiri	Yaxşı

TƏDQIQAT OBYEKTİNİN YERLƏŞDİYİ BİNANIN FOTOŞƏKİLLƏRİ



Tədqiqat obyektinin yerləşməsi aşağıdakı kimidir:



5. TƏDQIQATIN APARILMA ARDICILLIĞI

Obyektin qiymətləndirilməsinin proseduru aşağıdakı mərhələlərdən ibarətdir:

1. Əmlak bazarında analoji qiymətləndirmə obyektləri üzrə vəziyyəti təhlil üçün məlumatların seçilməsi.
2. Tədqiqat obyektinin miqdar və keyfiyyət xüsusiyyətlərinin müəyyənləşdirilməsi. Bu məqsədlə sifarişçi tərəfindən təqdim edilən sənədlər nəzərdən keçirilmiş, obyekt üzrə vizual baxış keçirilmişdir.
3. Tədqiqat obyektin aid olduğu bazarın tədqiq edilməsi.
4. Zəruri hesablamaların aparılması məqsədilə qiymətləndirmə metodlarının seçilməsi.
5. Hər bir qiymətləndirmə metodu üzrə alınmış ayrıca nəticələrin ümumiləşdirilməsi və yekun nəticələrin müəyyənləşdirilməsi.
6. Qiymətləndirmə haqqında ekspert rəyinin tərtib edilməsi və sifarişçiyə təqdim edilməsi.

6. QIYMƏTLƏNDİRMƏDƏ NƏZƏRDƏN KEÇİRİLƏN YANAŞMALAR

Əmlakın bazar dəyəri, mübadilə zamanı yaranan dəyəri və ya bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi tələblərinə uyğun olaraq açıq bazarda konkret tarixə olan qiymətlə satışa çıxarılmış mülkiyyət obyektinin daha səmərəli və ya əqləbatan istifadəsini qiymətləndirmədir.

Bazar dəyəri əmlakın xarakterinin və onun açıq bazarda daha çox satışı ehtimalını özündə əks etdirən qiymətləndirmə metod və qaydalarının tətbiqi ilə müəyyən edilir. Bazar dəyərinin müəyyənləşdirilməsi üçün bu və ya digər metod və qaydanın tətbiqi açıq bazarda satılan əmlakın xüsusiyyətlərindən asılı olaraq müəyyən edilir. Bazar informasiyasına əsaslanmış hər bir metod öz mahiyyəti etibarilə oxşardır. Hər bir halda bir və ya bir neçə metod açıq bazarı daha tam əks etdirir. Qiymətləndirici hər dəfə bazar dəyərini müəyyənləşdirərkən hər bir metodu nəzərdən keçirməli və onlardan daha uyğun olanını seçməlidir. Qiymətləndirmənin məqsədinə və əmlakın xüsusiyyətlərinə uyğun olaraq daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin müəyyən olunması prosesində Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına müvafiq olaraq, əsasən 3 metoddan istifadə olunması daha geniş yayılmışdır. Mütəxəssislərin yekdil rəyinə əsasən, bu metodların tətbiqi nəticəsində əldə edilmiş nəticələr əmlakın real bazar qiymətini və dəyərini daha dəqiq əks etdirir.

Daşınmaz əmlakın bazar dəyərinin müəyyən olunması prosesində Beynəlxalq Qiymətləndirmə Standartlarına əsasən, xərc, gəlir və müqayisəli satışlar metodlarından istifadə edilməsi daha məqsədə müvafiqdir.

Xərc yanaşması – aşınması nəzərə alınmaqla qiymətləndirmə obyektinin əvəz olunması və yaxud bərpası üçün zəruri olan cari xərclərin müəyyən edilməsinə əsaslanan qiymətləndirmə metodlarının məcmusudur.

Əmlakın xərc metodu ilə bazar dəyərinin müəyyən olunmasının əsas mahiyyəti ondan ibarətdir ki, hər hansı bir əmlakın dəyəri, analoji əmlakın mövcud vəziyyətə gətirilməsi üçün çəkilmiş xərclərin məbləğindən asılıdır. Xərc metodu ilə əmlakın bazar dəyərinin müəyyən olunması zamanı, əmlakın mövcud vəziyyətə gətirilməsi üçün çəkilmiş xərclərin məbləğindən istismar müddəti ərzində yığılmış aşınma məbləği çıxılır və əmlakın qiyməti müəyyən edilir. Xərc metodu ilə əmlakın bazar dəyərinin müəyyən olunması prosesində əmlak sahibinin əmlakın yerləşdiyi torpaq sahəsinin alınması, əmlakın mülkiyyət hüququnun əldə edilməsi, əmlakın mühəndis kommunikasiya qurğularına qoşulması, bütün sənədlərin rəsmiləşdirilməsi üçün ödənilən məbləğlər, inşaat və təmir işlərinin layihə-smeta sənədlərinin hazırlanması, tələb olunan inşaat materiallarının alınması və daşınması, təmir işlərinin aparılması, digər kommunikasiya və

telekommunikasiya, təhlükəsizlik (təbii fəlakət, oğurluq və s. fəvqəladə hallar), havalandırma sistemlərinin alınması, daşınması və quraşdırılması xərcləri nəzərə alınır. Qeyd olunan bu işlərin həyata keçirilməsi üçün işçilərə əmək haqqının, Dövlət Sosial Müdafiə Fonduna ödənişlərin və digər vergilərin ödənilməsi, maliyyə və qaimə xərcləri, gözlənilməyən xərclər, nəzərə alınmayan xərclər də nəzərə alınmaqla hesablanır.

Mənzilin qiymətləndirilməsi zamanı xərc metodunun tələbləri nəzərə alınmışdır.

Gəlir yanaşması – qiymətləndirmə obyektindən gözlənilən gəlirin müəyyən edilməsinə əsaslanan qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin qiymətləndirilməsi metodlarının məcmusudur.

Əmlakın gəlir metodu ilə bazar dəyərinin müəyyən olunmasının əsas mahiyyəti ondan ibarətdir ki, hər bir əmlakın dəyəri onun kommersiya təyinatı ilə istismarı nəticəsində gətirə biləcəyi gəlirin məbləğindən asılıdır. Əmlakın gəlirlər metodu ilə bazar dəyərinin müəyyən olunması prosesində əsasən 3 üsuldən istifadə edilir:

- birbaşa kapitallaşma üsulu
- gələcəkdəki gəlirlərin diskontlaşdırılması üsulu
- məcmu rentə multiplikatorunun tətbiqi

Daşınmaz əmlakın gələcəkdə istismarından gətirə biləcəyi gəlirin və müvafiq olaraq daxil olacaq pul axınının həcmnin proqnozlaşdırılmasında qarşıya çıxan çətinliklər gəlirlərin diskontlaşdırılması üsulunun tətbiqinin nəticələrini qeyri-dəqiq və qeyri-sabit edir. Bu səbəbdən, daşınmaz əmlakın bazar qiymətinin gəlirlər metodu ilə müəyyən edilməsi prosesində birbaşa kapitallaşma üsuluna üstünlük verilir.

Birbaşa kapitallaşma üsulu

Bu üsulun tətbiqi zamanı daşınmaz əmlakın istismarından və mülkiyyətinin sonunda ehtimal olunan satışdan əldə ediləcək gəlirin müəyyən məbləğdə gəlirlərin özündə cəmləşdirilməsi imkanı təhlil edilir. Kapitallaşdırma üsulu, illik gəlirin həcmi kapitallaşma əmsalına bölmək və ya gəlirləri gəlir əmsalına vurmaqla qiymətə çevrilir.

Daşınmaz əmlakın birbaşa kapitallaşma üsulu ilə qiymətləndirilməsi zamanı aşağıdakı ehtimallar nəzərə alınır:

- gəlir gətirə bilmə müddəti sonsuzluğa meyl edir,
- gəlirin həcmi daimidir,
- investisiya kapitalının geri qaytarılması və kapitalın gəlirlərinin ayrıca uçotu aparılmır,
- qiymət hesablanarkən ilkin kapital qoyuluşlarının həcmi nəzərə alınmır.

Daşınmaz əmlakın birbaşa kapitallaşma üsulu ilə qiymətləndirilməsi bu formulla hesablanır:

$$Q=G/\dot{I} \text{ və ya } Q+K=G/\dot{I}$$

Q - əmlakın qiyməti

G - fəaliyyətinə xalis gəliri

K - əmlakın yaxşılaşdırılması üçün kapital qoyuluşları

$\dot{I}$ - kapitallaşma əmsalı

Kapitallaşma əmsalı investisiyaların gətirdiyi cari gəlirlərə aid edilsə də, investisiyaların dəyərini qiymətləndirir. Daşınmaz əmlakın dəyərinin hesablanmasında istifadə edilən kapitallaşma əmsalı, kapitalın gəlirini və kapitalın geri ödəniləsini özündə əks etdirməlidir. Məhz buna görə onun digər adı ümumi kapitallaşma əmsalıdır.

Qiymətləndirmə prosesində ümumi kapitallaşma əmsalının hesablanması üçün məlumatın səhihliyi və həcmindən asılı olaraq aşağıdakı metodlardan istifadə edilir:

- müqayisəli satışlar,
- həqiqi ümumi gəlir əmsalının tətbiqi ilə hesablamalar,
- investisiya qrupunun texnikası,
- Ellvud metodu,
- Borcun qaytarılması əmsalının tətbiqi ilə hesablamalar,
- torpaq və bina əlaqəli investisiyalar metodu,
- kumulyativ düzəlişlər metodu.

Birbaşa kapitallaşma üsulunun tətbiqi aşağıda göstərilən ardıcılıqla həyata keçirilir:

1. müqayisə edilən əmlakların faydalılığının müqayisəsi ilə əlaqədar bütün amillər haqqında səhih məlumatın əldə edilməsi məqsədi ilə bazarın ətraflı tədqiqatı və gəlirlərin təhlili;
2. potensial ümumi gəlirin həcmnin müəyyən edilməsi;
3. həqiqi ümumi gəlirin həcmnin hesablanması;
4. istismar xərclərinin hesablanması;
5. kapitallaşma dərəcəsinin hesablanması;
6. xalis əməliyyat gəlirlərinin hesablanması;
7. əmlakın bazar dəyərinin müəyyən olunması;

Uyğun satışların müqayisəsi yanaşması – sövdələşmə qiymətləri məlum olan analoji obyektlə qiymətləndirmə obyektinin müqayisəsinə əsaslanaraq qiymətləndirmə obyektinin dəyərinin qiymətləndirilməsi məcbusudur;

Uyğun satışların müqayisəsi yanaşması:

Müqayisəli yanaşmadan istifadə edərkən qiymətləndirici aşağıdakı işləri həyata keçirir:

1. Məlumatların toplanması, daşınmaz əmlak bazarının öyrənilməsi, alqı-satqı və satış təklifləri üzrə sövdələşmələrdən analoqların seçilməsi;
2. satış qiyməti, təklif olunan qiymətlər, sövdələşmə qiymətləri, fiziki xarakteristikaları, yerləşdiyi yer və digər şəraitlər ilə bağlı olaraq hər bir seçilmiş analoq üzrə məlumatların yoxlanılması;
3. Satış şəraiti, fiziki xarakteristikası, yerləşdiyi yer, satış müddəti üzrə hər analoqun qiymətləndirmə obyektinə müqayisəsi və təhlili;
4. Aralarındakı və qiymətləndirmə obyektinə müxtəlifliklərlə bağlı olaraq hər bir analoq üzrə təklif olunan qiymətlərə və ya satış qiymətlərinə edilən düzəlişlər;
5. Analoqların düzəliş (korrektə) qiymətlərinin razılaşdırılması və qiymətləndirmə obyektinin dəyəri ilə bağlı nəticənin çıxarılması.

Analoq obyektlərin qiymətlərinin təhlili zamanı analoqlar və qiymətləndirmə obyektinin arasında mövcud olan fərqlərə düzəliş edilmişdir. Inkaredici (mənfi) düzəlişlər o hallarda tətbiq edilir ki, analoq öz göstəriciləri ilə qiymətləndirmə obyektinə üstələyir, müsbət düzəlişlərdən isə o vaxt istifadə olunur ki, analoq öz göstəricilərinə görə qiymətləndirmə obyektindən geri qalsın. Düzəlişlərin dərəcəsi qiymətləndirici tərəfindən ekspert yolu ilə və yaxud Mənzilin ümumi dəyərinin müqayisəsi elementlərinin xüsusi çəkisi əsasında müəyyən edilir.

Qiymətləndirici aşağıdakı düzəlişləri nəzərə almışdır:

- Aşınma (fiziki, mənəvi, funksional);
- Yerləşdiyi rayon (ərazi) və onun ekoloji vəziyyəti;
- Obyektin yerləşdiyi mərtəbə (yaxud mərtəbəliyi);
- Ümumi sahə;

- Evin bəzək işlərinin vəziyyəti və səviyyəsi;
- Texniki sistemlər (yəni mühəndis kommunikasiyaları ilə təminatı);
- Yoldan, dayanacaqlardan hansı məsafədə yerləşməsi;
- Torpaq sahəsi;
- Torpaq sahəsinin təyinatı, kateqoriyası;
- Gediş-gəliş yolunun vəziyyəti və s.

Bu yanaşmaya əsasən obyektin yerləşdiyi rayonun əmlak bazarında qiymətləndirilən obyektə uyğun olan obyektlərin satışları ilə bağlı məlumatlar toplanmış, diqqətlə araşdırılmış və alınmış nəticələr müxtəlif variantlarda nəzərdən keçirilmişdir. Daha sonra alınmış nəticələrə düzəlişlər edilmişdir. Bu düzəlişlərdən sonra bazar dəyəri müəyyən edilmişdir. Uyğun satışların müqayisəsi yanaşması çox riskli yanaşmadır. Çünki bu yanaşmanın istifadəsi zamanı operativ bazar məlumatları toplanılır və nəticələr çıxarılır. Bazar isə daim dəyişikliklərə məruz qalır. Bu da daimi qiymət dəyişiklikləri ilə nəticələnir. Bunlara baxmayaraq uyğun satışların müqayisəsi yanaşması ilə alınmış bazar dəyəri obyektin təcili alqı-satqısı və girovu və s. zamanı ən çox istifadə olunan yanaşmadır.

Mənzilin qiymətləndirilməsi zamanı uyğun satışların müqayisəsi metodundan istifadə edilmişdir.

7. QIYMƏTLƏNDİRİLƏN MƏNZİLİN DƏYƏRİNİN MÜƏYYƏN EDİLMƏSİ

Ekspert qarşısında qoyulmuş suala uyğun olaraq Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən binaya və yerləşdiyi əraziyə baxış keçirmişdir.

Tədqiqat obyektini olan mənzil Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda yerləşir. Yaxınlıqda (Azərbaycan Tibb Universiteti, Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin 4-cü korpusu, Dövlət İmtahan Mərkəzi, Bakı Qızlar Universiteti və s.), tibb müəssisələri (Ə.Qarayev adına 2 nömrəli Klinik Uşaq Xəstəxanası, 1 saylı Kliniki Tibbi Mərkəz (Semaşko) və s.) yerləşir. Yaxınlıqda çoxmənzilli binalar, ticarət, xidmət və ictimai iaşə obyektləri üstünlük təşkil edir. Gediş-gəliş yolları və şəhər nəqliyyatı ilə təminatı əlverişlidir.

Tədqiqat obyektini olan mənzil sahəsinin dəyərini müəyyənləşdirmək üçün ərazi üzrə daşınmaz əmlak bazarının monitorinqi aparılmış və təhlil olunmuşdur. Monitorinq bazasında toplanan, əməkdaşlıq edilən rieltor qurumlarından, alqı-satqı sahəsində fəaliyyət göstərən internet resurslarından və digər etimad doğuran açıq mənbələrdən alınan məlumatlara istinad olunmuşdur.

Aşağıda internet resurslarında satışa təqdim edilən, tədqiqat obyektini olan mənzilin yerləşdiyi binada yerləşən analoqlar müəyyənləşdirilmişdir.. Həmin analoqlar əsasında müqayisə aparılaraq mənzilin 1,0 kv. metri üçün ədalətli bazar dəyəri müəyyənləşdirilmişdir. Daha sonra alınmış nəticə mənzilin ümumi sahəsinə hasil edilərək bazar dəyəri hesablanmışdır.

Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən mənzil üzrə analoglar

Analoq 1

Mənbə: <https://bina.az/items/5074590>

Ünvan: Nəsimi rayonu, Mərdənov qardaşları

Mərtəbə: 11/17

Ümumi sahəsi: 132,0 m²

Otaq sayı: 3 otaq

Satış təklifi: 449 000,0 manat

Əlaqə tel: (050) 754 53 14

→ bina.az/items/5074590 Подать

≡ BİNA.AZ Alqı-satqı Kirayə Günlük Agentliklər Yaşayış kompleksləri PASHA Real Estate RU Yeni ə

Satış · 3 otaqlı yeni tikili

Satılır 3 otaqlı yeni tikili 132 m², 8 Noyabr m.

Baxışların sayı: 3068 · Yeniləndi: 27.10.2025. 15:28

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	11 / 17
Sahə	132 m ²	Otaq sayı	3
Çıxarış	var	Temir	var

Şəhərin mərkəzində, Nəsimi rayonunda, Asan xidmət, Tibb universitetinin yaxınlığında "Teymuroğlu" MTK tərəfindən inşa edilmiş 17 mərtəbəli yeni tikilinin 11-ci mərtəbəsində 3 otaqlı, yelçəkən, çıxarışlı, tam təmirli mənzil satılır. Ümumi sahəsi 132 kv olan mənzil 1 zal, 2 yataq otağı, 1 mətbəx, 3 sanuzel, 1 yarımdır otaq və 2 əyivandan ibarətdir. Mənzil şəxsi yaşayış məqsədilə yüksək keyfiyyətli materiallardan istifadə edilərək təmir olunmuşdur. Döşəmə örtüyü "mühəndis lövhəsi" brend parketdən istifadə olunub. Mənzildə kamera sistemi var. Təmirdən sonra yaşayış olmaıyib. Mənzil bahalı (mof-boya), yeni dizaynli mebellərlə və məişət əşyaları ilə təchiz edilmişdir, hamısı qiymətə daxildir. Binada yeraltı dayanacaq, geniş həyəət, 2 sürətli lift, 24/7 mühafizə xidməti və ən əsası problemsiz parking mövduddur. Daimi olaraq qaz, su və işıq var. infrastruktur baxımından əlverişli mövqedədir.

Samed Vurğun küç. 941 Xəritədə bax

Analoq 2

Mənbə: <https://bina.az/items/5489055>

Ünvan: Nəsimi rayonu, Mərdənov qardaşları

Mərtəbə: 4/17

Ümumi sahəsi: 75,0 m²

Otaq sayı: 2 otaq

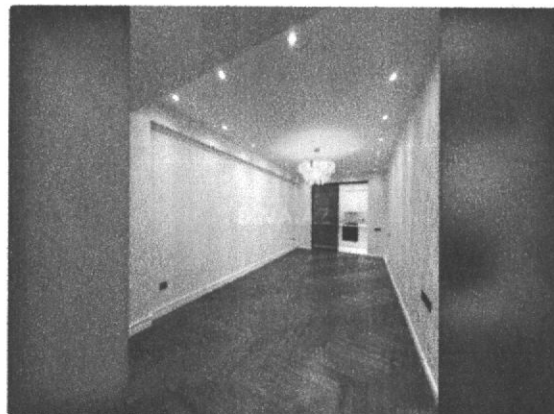
Satış təklifi: 265 000,0 manat

Əlaqə tel: (070) 680 70 60



Satış 2 otaqlı yeni tikili

Satılır 2 otaqlı yeni tikili 75 m², Nəsimi r.



Başlıqların sayı: 135 · Yeniləndi: 08.10.2025, 18:14

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	14 / 17
Sahə	75 m ²	Otaq sayı	2
Çıxarış	var	İpoteka	var
Təmir	var		

- ★ ★ ★ SATILIR ★ ★ ★
- ★ Ünvan..... Nəsimi rayonu
- ★ Səməd Vurğun küpəsi
- ★ Nəqarə restoranının yanı
- ★ Mərtəbə..... 17/14
- ★ Otaq sayı... 2 düzəlmə
- ★ Sahə..... 75-kv.m
- ★ Qiymət..... 265 000 azn
- ★ Su..... Var
- ★ İşıq..... Var
- ★ Qaz..... Var
- ★ Sənəd..... KUPÇA
- ★ MTK..... Teymuroğlu

Seçimlərdə saxla Şikayət et

265 000 AZN
3 530 AZN/m²

Çıxarış var İpoteka var Tamirli

İPOTEKA İLƏ AL

Pəcnə Sənaas
vəsaiəti (agent)

(070) 680-70-60

VIP House Xətai
Daşınmaz əmlak agentliyi

"VIP House" – premium daşınmaz əmlak üzrə satış, kirayə, qiymətləndirmə, ölçəyin və təmir, sənədləşmə və konsultasiya kimi xidmətləri təklif edən aparıcı agentlikdir. Sürətli və keyfiyyətli xidmət göstərən düstür komandamız Sizin daşınmaz əmlak sektorunda yardımçı olacaq. Əsas məqsədimiz – öz peşəkariyyətimizlə müştəri ehtibarını qazanmaqdır!

451 əlaqə

Hər gün: 10:00 - 18:00

Baki şəhəri, Xətai r., Süleyman Vəzirov küç. 11

Agentliyə keç

İrəli çək 3 AZN-dən VIP et 5 AZN-dən Premium 7 AZN-dən

Analoq 3

Mənbə: <https://bina.az/items/5530961>

Ünvan: Nəsimi rayonu, Mərdənov qardaşları

Mərtəbə: 4/17

Ümumi sahəsi: 54,0 m²

Otaq sayı: 3 otaq

Satış təklifi: 225 000,0 manat

Əlaqə tel: (051) 656 26 05

→ ↺ 🏠 📏 bina.az/items/5530961 🔍 ☆ 📁

☰ BİNA.AZ Alqı-satqı Kirayə Günlük Agentliklər Yaşayış kompleksləri ⚙️ PASHA Real Estate RU ♥

Satış · 2 otaqlı yeni tikili

Satılır 2 otaqlı yeni tikili 54 m², Nəsimi r.

Seçilmişlərdə saxla Şikayət

225 000 AZN
4 170 AZN/m²

Çıxarış var İpoteka var Təmir

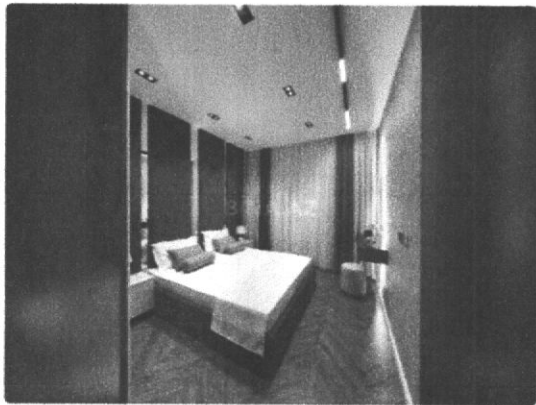
İPOTEKA İLƏ AL

👤 vasitəçi (agent)

☎️ (051) 656-26-05

⚠️ Diqqət! Qaşınmaz əmlakla bağlı kəpəmədən həq vaxt bəh (əvana) göndərməyin.

İrəli çək 3 AZN-dən VIP et 5 AZN-dən Premium 7 AZN-dən




Baxışların sayı: 167 · Yeniləndi: 24.10.2025, 16:38

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	4 / 17
Sahə	54 m ²	Otaq sayı	2
Çıxarış	var	İpoteka	var
Təmir	var		

QAZLI VƏ ÇIXARIŞLI !!!
İPOTEKAYA YARARLI !!!
Yüksək keyfiyətə inşa edilmiş yeni tikili Nəsimi rayonu, Tibb Universitetinin yaxınlığında yerləşir. mənzil 2 otağa düzəlib. çox yüksək keyfiyyətə "Modern" üslubunda təmir olunub, mənzil bütün əşyaları ilə satılır. parket, mətbəx mebeli, istilik sistemi kombi, marmar olan hissələr istisna olmaqla, marmar bloklar. Zədələndirici lift, yeraltı qara, 24 saat mühafizə və kamera müşahidəsi və s. Təmirdən sonra yaşayış olmaqlıdır.
GAZ İÇİ KUPÇUYA EYFİ !!!
İdealный комплекс расположен недалеко от Медицинского Университета. квартира с идеальной планировкой, переделана в 2х комнату. суперремонтирована в стиле "Modern", квартира продается со всей мебелью, пол паркет, астр. кух. мебель, отопительная система комби, в кухне, в санузле и в коридоре теплый пол. лифта, подземный гараж, круглосуточная охрана и видеонаблюдения, т.д. После ремонта жилья не было

📍 M Qardaşları küçəsi 45 [Kartda bax](#)

Müqayisə elementi	Ölçü vahidi	Qiymətləndirilən obyekt	Müqayisə obyektləri		
			Analoq №1	Analoq №2	Analoq №3
Təklif edilmiş qiymət	manat		449000,00	265000,00	225000,00
Status			təklif olunan	təklif olunan	təklif olunan
Mövcud ola biləcək güzəşt üzrə düzəliş % və ya manatla	%		3	3	3
Korrektə edilmiş qiymət	manat		435530,00	257050,00	218250,00
Ümumi sahə		56,50	132,00	75,00	54,00
1 kv.m üzrə qiymət	manat		3299,47	3427,33	4041,67
Yerləşməsi		Nəsimi rayonu, M.Qardaşları ilə H.Əliyev küçəsinin kəsişməsi	Nəsimi rayonu, M.Qardaşları ilə H.Əliyev küçəsinin kəsişməsi	Nəsimi rayonu, M.Qardaşları ilə H.Əliyev küçəsinin kəsişməsi	Nəsimi rayonu, M.Qardaşları ilə H.Əliyev küçəsinin kəsişməsi
Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3299,47	3427,33	4041,67
Dayanacağa metroya yaxınlığı		yaxın	yaxın	yaxın	yaxın
Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3299,47	3427,33	4041,67
Ərazidə insan hərəkət axını		yüksək	yüksək	yüksək	yüksək
Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3299,47	3427,33	4041,67
ESG amilləri üzrə		yaxşı	yaxşı	yaxşı	yaxşı
Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3299,47	3427,33	4041,67
Binanın layihəsi		yeni tikili	yeni tikili	yeni tikili	yeni tikili
Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3299,47	3427,33	4041,67
Sahəsi	m2	56,50	132,00	75,00	54,00
Düzəliş	%		-4,0	-1,0	0,0
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3167,49	3393,06	4041,67
Yerləşdiyi mərtəbə			17/11	17/4	17/4
Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3167,49	3393,06	4041,67
Otaqların sayı			3,00	2,00	2,00
Düzəliş			-1,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət			3135,82	3393,06	4041,67
Mülkiyyətin növü		Çıxarış	Çıxarış	Çıxarış	Çıxarış
Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3135,82	3393,06	4041,67
Təyinatı		yaşayış	yaşayış	yaşayış	yaşayış
Düzəliş			0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət			3135,82	3393,06	4041,67
Faktiki istifadəsi		yaşayış	yaşayış	yaşayış	yaşayış
Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3135,82	3393,06	4041,67
Təmirliliyi		orta	əla	əla	əla

Düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət	manat		3135,82	3393,06	4041,67
Kommunikasiya		Elektrik, su, qaz kanalizasiya	Elektrik, su, qaz kanalizasiya	Elektrik, su, qaz kanalizasiya	Elektrik, su, qaz kanalizasiya
Düzəliş			0,00	0,00	0,00
Korrektə edilmiş qiymət			3135,82	3393,06	4041,67
Düzəlişlərin sayı	ədəd		2	1	0
Xüsusi çəki	%		18,182%	27,273%	54,545%
		3700,07	570,15	925,38	2204,55

Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən mənzilin bazar dəyərini tapmaq üçün tədqiqat obyekti olan (Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən "Teymuroğlu" MTK) binadan analoqlar müəyyən edilmişdir. Düzəlişlər edildikdən sonra düzəlişlərin sayı və cəmi nəzərə alınmaqla (beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının tələblərinə uyğun olaraq) qiymətləndirilən mənzilin 1,0 kv.metri üçün bazar qiyməti:

$570,15 + 925,38 + 2204,55 = 3700,07$ manat, yuvarlaq olaraq 3700,0 (üç min yeddi yüz) manat təşkil edir.

Alınmış nəticəni qiymətləndirilən mənzilin ümumi sahəsinə vurmaqla hesablanmış bazar dəyəri:

$56,5 \text{ kv.m (ümumi sahə)} \times 3700,0 \text{ manat} = 209050,0 \text{ manat}$,
yuvarlaq olaraq 209 000,00 (iki yüz doqquz min) manat təşkil edir.

Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən mənzilin 28 oktyabr 2025-ci il tarixinə bazar dəyəri 209 000,00 (iki yüz doqquz min) manat təşkil edir.

2-ci sual üzrə:

Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda 56,5 kv. metr mənzilinin analoqla müqayisədə eyni xüsusiyyətlərə malik mənzilin 2021-ci ilin may ayından hazırədək aylıq kirayə haqqı nə qədərdir?

Ekspert qarşısında qoyulan suala uyğun olaraq Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən mənzilin kirayə dəyərinin müəyyən edilməsi üçün yerləşdiyi əraziyə baxış keçirilmiş, ətraf ərazidə yerləşən və kirayə verilən mənzillərin monitorinqi keçirilmişdir. Yaxınlıqda (Azərbaycan Tibb Universiteti, Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin 4-cü korpusu, Dövlət İmtahan Mərkəzi, Bakı Qızlar Universiteti və s.), tibb müəssisələri (Ə.Qarayev adına 2 nömrəli Klinik Uşaq Xəstəxanası, 1 saylı Kliniki Tibbi Mərkəz (Semaşko)) və s. yerləşir.

Tədqiqat obyekti olan mənzilin yerləşdiyi binanın mərkəzi zonaya — magistral yollara, metro stansiyasına və ictimai nəqliyyat xətlərinə yaxın yerləşməsi, yaxınlıqda yuxarıda qeyd edilən təhsil müəssisələrinin, tibb müəssisələrinin və digər sosial infrastrukturun mövcudluğu uzunmüddətli kirayə tələbatını gücləndirir və ərazidə boş mənzillərin məhdudluğu və tələb-təklif nisbətinin kirayə qiymətlərinin formalaşmasında əsas rol oynayır.

Analoji müqayisə üçün kirayə verilən mənzillər üzrə araşdırma aparılmışdır. Müqayisə zamanı tədqiqat obyekti olan mənzilin yerləşdiyi binadan və yaxın binadan mənzillər analoq kimi müəyyənənmişdir.

Analoqlar aşağıdakılardan ibarət olmuşdur:

Analoq 1

Mənbə: <https://bina.az/items/5599227>

Ünvan: Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Mərdanov Qardaşları küçəsi

Ümumi sahəsi: 55,0 kv.m

Mərtəbəsi: 13/17

Otaq sayı: 2 (iki)

Təmirliyi: Əla

Ev əşyaları: mövcuddur

Kirayə təklifi: 1000,0 manat

[bina.az/items/5599227](#)

BİNA.AZ Alqı-satqı Kirayə Günlük Agentliklər Yaşayış kompleksləri PASHA Real Estate RU

Kirayə · 2 otaqlı yeni tikili

İcarəyə verilir 2 otaqlı yeni tikili 55 m², 8 Noyabr m.



1/13 17.10.2025 21:00



Baxışların sayı: 99 · Yeniləndi: 19.10.2025, 19:46

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	13 / 17
Sahə	55 m²	Otaq sayı	2
Təmir	var		

Tibb Universiteti yaxınlığında yerləşən tam təmirli əyşalı mənzil kirayə verilir .
Mənzil bütün lazımı əşya və avadanlıqlarla təhiz olunub .
Mənzildə Qaz,İşıq,Su . Daimidir .
Mənzildə təmindən sonra yaşayış olmayıb
YATAQ DƏSDİNİ İSDƏYƏRSƏNİZ İSBBANLI ETMƏK OLUR TƏK TƏK DƏ OLUR
Mənzil Ünvan olaraq bütün lazımı işə obyektlərinin yaxınlığındadır .
Ətrafında Bakı Sağlamlıq ilə üzbeüz ,Travmatologiya və Ortopediya İnstitutu,Underground Gym
Baku . Ve S
Daha ətraflı məlumat üçün əlaqə saxlaya bilərsiniz .
Xidmət haqqı 30%

 Mərdanov Qardaşları Küçəsi [Xəritədə bax](#)

999 AZN/ay

 Təmir

Sərxan
vəsitiçi (agent)

(050) 209-36-21

 **Real Əmlak Yasamal**
Daşınmaz əmlak agentliyi

"Real Əmlak" şirkəti "Rəhatlıq evdən başlayır" deyəti ilə fəaliyyətə başlayıb.
Şirkətimizin filialları yaşayış və kommersiya əmlakının səbşi, kirayəsi, qiymətləndirilməsi, dizayn və təmir, əmlak aid məsləhətlərin verilməsi üzrə təcrübəli mütəxəssisləri ilə birgə Bakıda və Abşeron rayonunda sizin xidmətinizdədir.

1188 əlan

 Hər gün: 10:00-19:00

 **Bakı şəhəri, Yasamal r. Həsən Məcidov küç. 119A**

Agentiyə keç

İrəli çək  3. AZN-dən

VIP et  5. AZN-dən

Premium  7. AZN-dən

Analoq 2

Mənbə: <https://bina.az/items/5560428>

Ünvan: Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Mərdanov qardaşları küç.

Ümumi sahəsi: 65,0 kv.m

Mərtəbəsi: 12/17

Otaq sayı: 2 (iki)

Təmirliyi: əla

Ev əşyaları: mövcuddur

Kirayə təklifi: 900,0 manat

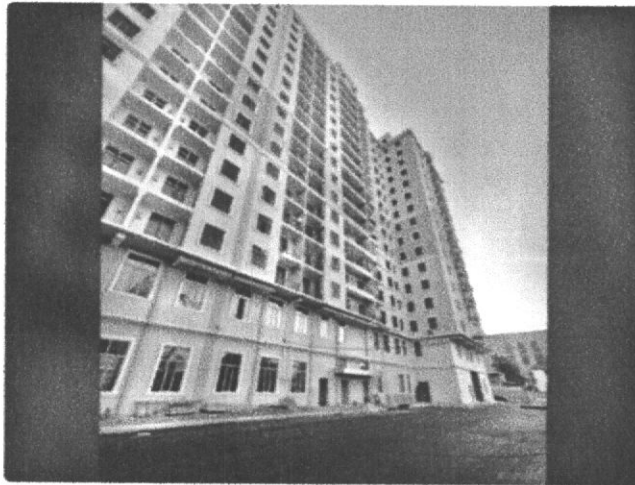
→ ↺ 🏠 📏 bina.az/items/5560428

≡ BİNA.AZ Alqı-satqı Kirayə Günlük Agentliklər Yaşayış kompleksləri ⚙️ PASHA Real Estate

RU

Kirayə 2 otaqlı yeni tikili

İcarəyə verilir 2 otaqlı yeni tikili 65 m², 8 Noyabr m.



Baxışların sayı: 89 · Yeniləndi: 04.10.2025, 13:23

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	12 / 17
Sahə	65 m ²	Otaq sayı	2
Təmir	var		

📍 Nəsimi rayonu – Niagara Restoranının arxası Tibb Universiteti Olimpik Stanın yanı
🏠 Mərdanov Qardaşları küçəsində, əlverişli mövqedə yerləşən mənzil
🛋️ 2 otaqlı
📏 65 kv.m
🏢 12/17 mərtəbə
💰 900 AZN
➡️ Mənzil işıqlıdır, rahat planlamaya malikdir. Yaxınlıqda supermarketlər, məktəb, park və ictimai nəqliyyat mövcuddur. Şəhərin mərkəzinə yaxın, əlverişli yaşayış üçün ideal seçimdir.
Qeyd: mənzil yeni təmindən çıxıb yaşayış olmaıyib

📍 Mərdanov qardaşları küç.

[Xəritədə bax](#)

🤍 Seçilmişlərdə saxla 📄 Şikayət et

900 AZN/ay

🕒 Tamırı

Vüsal Bəy

vəsitiçi (agent)

☎️ (077) 742-10-10

(010) 236-51-43



AY Group

Daşınmaz əmlak agentliyi

"AY Group" daşınmaz əmlak agentliyi Bakı şəhəri və Abşeron rayonu ərazisində, fəaliyyət göstərir. İstiqamətlər: yeni və köhnə tikili mənzillər, fərdi yaşayış evləri, villa, bağ evi, həyəti evi və obyektlərin alqı-satqısı və bazarla təqdim olunması, mülkiyyətçilərə satışla bağlı köməkliyin göstərilməsi.

332 elan

🕒 Hər gün: 10:00 – 21:00

📍 Bakı şəhəri, Binəqədi r., Ziya Bünyadov pr. 19

Agentliyə keç

İrəli çək

3 AZN-dən

VİP et

5 AZN-dən

Premium

7 AZN-dən

Analoq 3

Mənbə: <https://bina.az/items/5578066>

Ünvan: Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, H.Əliyev.

Ümumi sahəsi: 60,0 kv.m

Mərtəbəsi: 5/16

Otaq sayı: 2 (iki)

Təmirliyi: yaxşı

Ev əşyaları: mövcuddur

Kirayə təklifi: 800,0 manat

→ bina.az/items/5578066 Подб...

≡ BİNA.AZ Alqı-satqı Kirayə Günlük Agentliklər Yaşayış kompleksləri PASHA Real Estate RU Yeni

[Kirayə](#) [2 otaqlı yeni tikili](#)

İcarəyə verilir 2 otaqlı yeni tikili 60 m², 8 Noyabr m. Seçilmişlərdə saxla Şikayət et

800 AZN/ay

Tamam

Lale xanım
vəsitiçi (agent)

(077) 311-83-76

Lux House
Daşınmaz əmlak agentliyi

"Lux House" daşınmaz əmlak şirkəti 2023-cü ildən fəaliyyətə başlayıb. Şirkətimiz yaşayış və ticarət əmlaklarının alqı-satqısı, kirayəsi, qiymətləndirilməsi, dizayn və təmir, eləcə də əmlakla dair konsultasiyalar üzrə təcrübəli mütəxəssisləri ilə sizin xidmətinizdədir.

60 əlan

Hər gün: 10:00-19:00

Bakı şəhəri, Sabunçu r., Bakıqanov qəs., Səməd bəy Mehmandarov küç. 50

Agentliyə keç

İrəli çək **VIP et** **Premium**

Baxışların sayı: 178 · Yeniləndi: 11.10.2025, 12:02

Kateqoriya	Yeni tikili	Mərtəbə	5 / 16
Sahə	60 m²	Otaq sayı	2
Təmir	var		

- ✓ Mənzil Tibb universiteti 8 Noyabr və 20 Yanvar m/s yaxınlığında yerləşir
- ✓ Mərtəbə: 16/5
- ✓ Otaq sayı: 2
- ✓ Sahə: 60 m²
- ✓ Depozit tələb olunur
- ✓ Ofisin xidmət haqqı: 30%

Həsən Əliyev küçəsi [Xəritədə bax](#)

[ASAN Xidmət №1](#) [Tibb Universiteti](#) [8 Noyabr m.](#) [Nəsimi r.](#)

**Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində
yerləşən mənzilin kirayə dəyərinin müəyyən edilməsi üçün müqayisə yanaşması ilə analoq
cədvəli:**

Müqayisə elementi	Ölçü vahidi	Qiymətləndir ilən obyekt	Müqayisə obyektləri		
			Analoq №1	Analoq №2	Analoq №3
Təklif edilmiş qiymət	manat		1000,00	900,00	800,00
Status			təklif edilən	təklif edilən	təklif edilən
Mövcud ola biləcək güzəşt üzrə düzəliş % və ya manatla	%		3	3	3
Düzəlişli qiymət	manat		970,00	873,00	776,00
Yerləşməsi		Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, M.Qardaşları ilə H.Əliyev küçəsinin kəsişməsi	Nəsimi rayonu, Mərdanov Qardaşları küçəsi	Nəsimi rayonu, Mərdanov Qardaşları küçəsi	Nəsimi rayonu, H.Əliyev.
Yerləşməyə görə düzəliş	%		0,00	0,00	-1,00
Düzəlişli qiymət	manat		970,00	873,00	768,24
ESG amilləri		yaxşı	yaxşı	yaxşı	yaxşı
ESG amillərini görə düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Düzəlişli qiymət	manat		970,00	873,00	768,24
Kirayə verilən sahə	m2	56,50	55,00	65,00	60,00
Kirayə verilən sahəyə görə düzəliş	%		0,0	-1,0	0,0
Düzəlişli qiymət	manat		970,00	864,27	768,24
Mərtəbəliliyi			13/17	12/17	5/16
Mərtəbəliliyə görə düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Düzəlişli qiymət	manat		970,00	864,27	768,24
Əşyaların mövcudluğu		əşyalı	əşyalı	əşyalı	əşyalı
Əşyaların mövcudluğuna görə düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Düzəlişli qiymət	manat		970,00	864,27	768,24
Tikili		dolayı	birbaşa	birbaşa	birbaşa
Tikiliyə görə düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Düzəlişli qiymət	manat		970,00	864,27	768,24
Təmirliliyi		yaxşı	əla	əla	yaxşı
Təmirliliyə görə düzəliş	%		-2,00	-2,00	0,00
Düzəlişli qiymət	manat		950,60	846,98	768,24
Otaqların sayı		2	2	2	2
Otaqların sayına görə düzəliş	%		0,00	0,00	0,00
Düzəlişli qiymət	manat		950,60	846,98	768,24
Düzəlişlərin sayı	ədəd		4	4	4
Xüsusi çəki	%		33,33%	33,33%	33,33%
Kirayə dəyəri		855,27	316,87	282,33	256,08

Mənzilin orta aylıq kirayə dəyərini tapmaq üçün analoqlar müəyyən edilmişdir. Düzəlişlər edildikdən sonra düzəlişlərin sayı və cəmi nəzərə alınmaqla (beynəlxalq qiymətləndirmə standartlarının tələblərinə uyğun olaraq) qiymətləndirilən mənzilin kirayə dəyəri müəyyən olunmuşdur.

$316,87 + 282,33 + 256,08 = 855,27$ manat, yuvarlaq olaraq 850,0 (səkkiz yüz əlli) manat təşkil edir.

Beləliklə, Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda 56,5 kv.metr təmirli mənzilin kirayə dəyəri **850,0 (səkkiz yüz əlli) manat təşkil etmişdir.**

Aparılan araşdırmalar, təhlillər, tədqiqat obyektinin yerləşmə yeri, təmir səviyyəsi, bazar analoqları, inflyasiya və iqtisadi amillər, eləcə də təklif-tələb balansını əsasında Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda 56,5 kv. metr mənzilin kirayə dəyərinin 2021-ci ilin may ayına 600,0 manat təşkil etdiyi müəyyən edilmişdir.

2021-ci ilin may ayından 2025-ci ilin oktyabr ayınadək kirayə dəyərinin artımı və aylar üzrə dinamikası

Verilənlər:

- May 2021 → 600,0 manat
- Oktyabr 2025 → 850,0 manat
- Artım dövrü: 4 il 5 ay (ümumilikdə 53 ay)
- Ümumi artım: **+250 manat** və ya **≈41,7 %**

Orta aylıq artım tempi (tənasübən):

$$\text{Aylıq artım faizi} = \left(\frac{850}{600} \right)^{\frac{1}{53}} - 1 \approx 0,666 = 0,66\%$$

Yəni, kirayə qiyməti hər ay orta hesabla 0,66 % artıb (təxminən illik 8,2 %). Bu göstərici həm **inflyasiya**, həm **bazar tələbi** artımı, həm də **sosial-iqtisadi hadisələrin** təsirinin birləşmiş nəticəsidir.

Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən 56,5 kv.metr təmirli mənzilinin 2021-ci ilin may ayında 2025-ci ilin oktyabr ayına kimi müəyyənləşdirilmiş aylıq kirayə dəyərini aşağıdakı cədvəldə təqdim edirik (cədvəl 1.):

2021-ci ilin may - 2025-ci ilin oktyabr ayları üzrə Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən 56,5 kv.metr təmirli mənzilinin kirayə dəyəri												
İllər	Aylar üzrə, manatla											
	yanvar	fevral	mart	aprel	may	iyun	iyul	avqust	sentyabr	oktyabr	noyabr	dekabr
2021	600,0	600,0	600,0	600,0	600,0	620,0	620,0	620,0	620,0	620,0	620,0	620,0
2022	620,0	630,0	650,0	670,0	680,0	680,0	700,0	700,0	720,0	730,0	740,0	750,0
2023	750,0	750,0	750,0	750,0	750,0	750,0	770,0	770,0	770,0	770,0	770,0	770,0
2024	780,0	780,0	780,0	780,0	780,0	800,0	800,0	800,0	800,0	820,0	820,0	820,0
2025	830,0	830,0	830,0	830,0	830,0	830,0	830,0	850,0	850,0	850,0		

Cədvəl 1.

Kirayə qiymətinin artımına təsir edən əsas amillər

1. İnflyasiya və milli valyutanın alıcılıq qabiliyyəti

- 2021-2025 dövründə Azərbaycanda **ümumi inflyasiya səviyyəsi 35–40 %** civarında olub.
- İnflyasiya nəticəsində həm **tikinti materiallarının**, həm də **təmir-mebel xərclərinin** bahalaşması kirayə dəyərlərinə bilavasitə təsir edib.
- Dövlət Statistika Komitəsinin İstehlak Qiymətləri İndeksi (CPI) göstəricilərinə görə 2022 və 2023 illərində inflyasiya xüsusilə yüksək idi

2. 2022-ci ildən başlayan Rusiya–Ukrayna müharibəsinin dolayı təsiri

- Müharibə nəticəsində regionda (o cümlədən Azərbaycanda) **ərzaq, enerji və tikinti materiallarının qiymətləri** sürətlə bahalaşdı.
- Rusiya və Ukraynadan gələn **mühacir axını və müvəqqəti yaşayış tələbi** Bakıda, xüsusilə mərkəzi ərazilərdə (o cümlədən Nəsimi və Yasamal rayonlarında) kirayə bazarını qısamüddətli “şok” vəziyyətinə gətirdi.
- 2022-ci ilin ortalarından 2023-cü ilin ortalarına qədər **kirayə qiymətlərində yüksək artım olub.**
- 3. Pandemiya sonrası iqtisadi canlanma (2021–2022)
- 2020-ci ildə COVID-19 səbəbindən aşağı düşən tələbat 2021-ci ilin ortalarından bərpa olunmağa başladı.
- Turizm, xidmət və təhsil sektorlarının bərpası kirayə mənzillərə tələbi artırdı.

4. Tikinti sektorunda və daşınmaz əmlak bazarında ümumi bahalaşma

- Tikinti materiallarının (sement, armatur, qranit, boyalar) və işçi qüvvəsinin qiymət artımı.
- Yeni tikililərdə mənzillərin satış qiymətləri yüksəldikcə kirayə bazarı da paralel bahalaşdı.

5. Yerli amillər (lokal bazar təsirləri)

- Həsən Əliyev və Mərdanovlar Qardaşları küçələri **Nəsimi rayonunun mərkəzi zonası** sayılır — burada:
 - Metro və magistral yollara yaxınlıq,
 - Təhsil müəssisələri (Azərbaycan Tibb Universiteti, Azərbaycan Dövlət İqtisad Universitetinin 4-cü korpusu, Dövlət İmtahan Mərkəzi, Bakı Qızlar Universiteti və s.)
 - Tibb müəssisələri (Ə.Qarayev adına 2 nömrəli Klinik Uşaq Xəstəxanası, 1 saylı Klinik Tibbi Mərkəz (Semaşko) və s.)
 - 1 saylı Asan Xidmət Mərkəzi
 - Təmirli mənzillərə yüksək tələbat,
 - “Teymuroğlu” MTK binasının yeni olması və infrastrukturu
- kirayə qiymətlərinin yüksək səviyyədə sabit qalmasına və artıma şərait yaradıb.

Beləliklə, Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən “Teymuroğlu” MTK-ya aid yeni tikilidə 56,5 kv.m sahəli təmirli mənzilin kirayə dəyəri 2021-ci ilin may ayında təxminən **600 manat** təşkil etdiyi halda, 2025-ci ilin oktyabr ayına qədər **850 manata** yüksəlmişdir. Bu artımın başlıca səbəbləri ölkə üzrə inflyasiya, tikinti və yaşayış xərclərinin artması, Rusiya–Ukrayna müharibəsinin regional bazarlara təsiri, həmçinin Bakı şəhərində mərkəzi zonalarda kirayə tələbinin yüksəlməsi olmuşdur.

Beləliklə, aparılmış hesablamalara və təhlillərə əsasən ekspert qarşısında qoyulmuş sual aşağıdakı kimi cavablandırılmışdır:

1. Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda 56,5 kv. metr mənzilin orta bazar qiyməti nə qədər təşkil edir?

- Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən mənzilin 28 oktyabr 2025-ci il tarixinə

bazar dəyəri: 209 000,00 (iki yüz doqquz min) manat təşkil edir.

2. Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda 56,5 kv. metr mənzilinin analoqla müqayisədə eyni xüsusiyyətlərə malik mənzilin 2021-ci ilin may ayından hazırədək aylıq kirayə haqqı nə qədərdir?

- Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən 56,5 kv.metr təmirli mənzilin kirayə dəyəri 28 oktyabr 2025-ci il tarixinə **850,0 (səkkiz yüz əlli) manat**, 2021-ci ilin may ayına **600,0 (altı yüz) manat** təşkil etdiyi müəyyən edilmişdir.

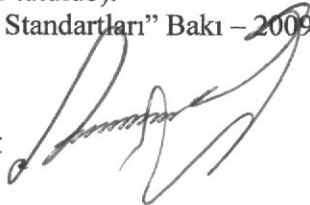
Bakı şəhəri, Həsən Əliyev küçəsi və Mərdanovlar Qardaşları küçəsi kəsişməsində yerləşən ünvanda 56,5 kv. metr mənzilinin analoqla müqayisədə eyni xüsusiyyətlərə malik mənzilin aylar üzrə kirayə dəyəri cədvəl 1-də göstərilmişdir.

Qiymətləndirmə işi Əmlakın Qiymətləndirilməsi Standartları üzrə Beynəlxalq Komitənin və «*Qiymətləndirmə fəaliyyəti haqqında*» Azərbaycan Respublikası Qanununun tələblərinə əsasən uyğun qiymətləndirmə metodlarından istifadə edilməklə əmlakın faktiki vəziyyətinə və bazar konyukturasına uyğun olaraq aparılmışdır.

İnformasiya mənbələri:

1. www.azstat.org – Azərbaycan Respublikasının Statistika Komitəsinin saytı
2. www.emlak.az, www.irr.az, www.bina.az, www.tap.az, www.yeniemlak.az, www.dashinmazemlak.az, www.unvan.az, www.gomap.az, www.villa.az, www.evim.az, www.bakiemlak.az, www.lalafo.az, www.2el.az, www.emlakbirjasi.com, www.mekan.az, <https://www.instagram.com/gence.emlak> və s. internet saytları
3. İxtisaslaşmış alqı-satqı şirkətləri və fərdi rieltorlar;
4. “Qiymətləndirmənin əsasları” Xan Hüseyin Kazımlı. Bakı – 2008
5. “Международные стандарты оценки” седмoe izdanie Moskva – 2005 (8-ci nəşrdə yeniliklər nəzərə alınıb və rəhbər tutulub).
6. Milli Qiymətləndirmə Standartları” Bakı – 2009

Ekspert



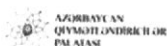
Allahverən İbrahimov

Direktor



Ramil Qasimzadə

QIYMƏTLƏNDİRİCİLƏRİN İXTİSAS ŞƏHADƏTNAMƏLƏRİ



ŞƏHADƏTNAMƏ

Qeydiyyat nömrəsi

DİM şəhadətnamə № 000080

" 14 " fevral 2025-ci il

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası

(İcazə verən orqanın adı)

Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Badamdar qəsəbəsi, Badamdar şossesi 27

(İcazə verən orqanın ünvanı)

Daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi

(Qiymətləndirmə fəaliyyətinin istiqaməti)

QASIMZADƏ RAMİL ÇİNGİZ

(Fiziki şəxsin, fərdi sahibkarın adı soyadı atasının adı)

"Uniprice" MMC

(Fəaliyyət göstərən müəssisə)

1 il (bir il)

(Şəhadətnamənin müddəti)

İbrahimov Nüsrət Rizvan oğlu

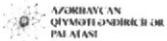
(Şəhadətnaməni təsdiq edən məsul şəxs, soyadı, adı, atasının adı)

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının sədri

(Vəzifəsi)




(İmza)



ŞƏHADƏTNAMƏ

Qeydiyyat nömrəsi

DİM şəhadətnamə № 000044

" 14 " fevral 2025-ci il

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatası

(İcazə verən orqanın adı)

Bakı şəhəri, Səbail rayonu, Badamdar qəsəbəsi, Badamdar şossesi 27

(İcazə verən orqanın ünvanı)

Daşınmaz əmlakın, o cümlədən torpaq sahələrinin qiymətləndirilməsi

(Qiymətləndirmə fəaliyyətinin istiqaməti)

İBRAHİMOV ALLAHVERƏN VUQAR

(Fiziki şəxsin, fərdi sahibkarın adı soyadı atasının adı, şəxsiyyət vəsiqəsinin seriya nömrəsi)

"Uniprice" MMC

(Fəaliyyət göstərən müəssisə)

1 il (bir il)

(Şəhadətnamənin müddəti)

İbrahimov Nüsrət Rizvan oğlu

(Şəhadətnaməni təsdiq edən məsul şəxs, soyadı, adı, atasının adı)

Azərbaycan Qiymətləndiricilər Palatasının sədri

(Vəzifəsi)




(İmza)



Təqdim olunan sənədlər



ƏMLAK MƏSƏLƏLƏRİ DÖVLƏT XİDMƏTİ
DAŞINMAZ ƏMLAKIN DÖVLƏT KADASTRI
VƏ REYESTRİ PUBLİK HÜQUQİ ŞƏXSİ

Hüquqların dövlət qeydiyyatı haqqında daşınmaz əmlakın dövlət reyestrindən

ÇIXARIŞ

Hüququ rəsmiləşdirilən şəxs	Vəliyev Fikrət Məmməd oğlu
Daşınmaz əmlakın növü	Fərdi yaşayış evi
Daşınmaz əmlakın ünvanı (olduğu yer)	Bakı şəhəri, Nəsimi rayonu, Mərdanov qardaşları döngəsi, ev 128
Daşınmaz əmlakın mülkiyyət növü	Xüsusi
Daşınmaz əmlakın üzərində hüququn növü	Mülkiyyət
Daşınmaz əmlakın ümumi sahəsi (kvadratmetrlə)	45.60
Torpaq sahəsinin mülkiyyət növü	Dövlət
Torpaq sahəsi üzərində hüququn növü	İstifadə
Torpaq sahəsinin kateqoriyası	Yaşayış məntəqələrinin torpaqları
Torpaq sahəsinin ölçüsü (hektarla)	0.005010
Daşınmaz əmlakın reyestr nömrəsi	008011005062-10301

Hüquq sahibləri

Sıra №	Hüquq sahibinin adı	Payı	Qeydiyyat nömrəsi	Qeydiyyat tarixi
1	Vəliyev Fikrət Məmməd oğlu	Tam	1123106130	07.07.2023

